



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 14 MARS 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le quatorze mars, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, dûment convoqués, se sont réunis en Conseil Communautaire, à Villeneuve de Rivière, sous la présidence de Magali GASTO OUSTRIC, Présidente.

### Présents / Excusés / Absents / Procurations / Suppléances

	Commune	Nom	Prénom	
1	AGASSAC	ANE	Serge	Présent
2	ALAN	BEAUSOR	Francis	Présent
3	AMBAX	MIQUEL	Daniel	Présent
4	ANAN	BRIOL	Laurent	Présent
5	ASPRET-SARRAT	NOGUES	Lydie	Présent
6	AULON	DURROUX	Jean-Claude	Présent
7	AURIGNAC	LOSEGO	Jean-Michel	Présent
8	AURIGNAC	DARNISE	Laurence	Procuration à JM LOSEGO
9	AUSSON	BARRAU	Yves-Pierre	Présent
10	BACHAS	BRINI	Bouziane	Présent
11	BALESTA	DASQUE	Jean-Charles	Présent
12	BENQUE	LASSERRE	Jean-Claude	Procuration à G LOUBEYRE
13	BLAJAN	CASTEX	Jean-Bernard	Absent
14	BOISSÈDE	FRECHOU	Alain	Présent
15	BORDES DE RIVIÈRE	CAPERAN-LORENZI	Geneviève	Présente
16	BOUDRAC	CLARENS	Gilles	Présent
17	BOULOGNE SUR GESSE	BOUBEE	Alain	Présent
18	BOULOGNE SUR GESSE	CAUBET	Fabienne	Procuration à A BOUBEE
19	BOULOGNE SUR GESSE	ADOUE	Jérôme	Procuration à M GASTO OUSTRIC
20	BOUSSAN	BOUBE	Patrick	Présent
21	BOUZIN	PASSAMENT	Alain	Absent
22	CARDEILHAC	BOYER	Raymond	Présent
23	CASSAGNABÈRE-TOURNAS	VIGNES	Philippe	Présent
24	CASTELGAILLARD	DUCLOS	Robert	Présent
25	CASTERA VIGNOLLES	POUZOL	Thierry	Présent
26	CAZAC	PRIAULT	Françoise	Procuration à M DUPRAT
27	CAZARIL-TAMBOURÈS	LEFRANC	Gérard	Absent
28	CAZENEUVE-MONTAUT	TESSER	Christian	Présent – Sortie définitive au point 4
29	CHARLAS	DUCLOS	Jean-Pierre	Présent
30	CIADOUX	TOUBERT	Thierry	Présent
31	CLARAC	MANENT-MANENT	Jean-Paul	Présent
32	COUEILLES	FABARON	Bernard	Procuration à R DUCLOS
33	CUGURON	SANTAMARIA	Christine	Présente – Arrivée au point 1
34	EOUX	REY	Monique	Présente
35	ESCANECRABE	ARSEGUET	Jean-Claude	Absent

36	ESPARRON	MASSARIN	André	Absent
37	ESTANCARBON	SOUPENE	Daniel	Présent
38	FABAS	DAMIENS	Gérald	Présent
39	FRANQUEVIELLE	NICOLAS	Virginie	Présente
40	FRONTIGNAN-SAVÈS	SALLES	Thierry	Présent
41	GENSAC DE BOULOGNE	SABATHE	Daniel	Présent
42	GOUDEX	MANAVIT	Laurent	Présent
43	LABARTHE-INARD	ALBENQUE	Jacques	Suppléé par G FRANCO
44	LABARTHE-RIVIERE	VOUGNY	Claire	Présente
45	LABARTHE-RIVIERE	DAVAND	Sébastien	Présent – Arrivé au point 1
46	LABASTIDE-PAUMÈS	BRUMAS	Catherine	Présente
47	LALOURET-LAFFITEAU	LAFFORGUE	Jean-Claude	Suppléé par Martine RIEU
48	LANDORTHE	CORTINAS	Lucienne	Présente
49	LANDORTHE	RAMOS	Jacqueline	Présente
50	LARCAN	FOURMENT	Henri	Présent
51	LARROQUE	RENON	Jean-Louis	Présent - Sortie temporaire du point 1 à 14
52	LATOUE	BOSC	Pierre	Présent
53	LE CUIING	DUPUY	David	Présent
54	LECUSSAN	MALET	Bernard	Présent
55	LES TOURREILLES	SARRAQUIGNE	Denis	Présent – Arrivé au point 1
56	LESPITEAU	DUPUY	Jérôme	Présent
57	LESPUGUE	FOIX	Jean-François	Présent
58	LIEOUX	BARUTAUT	Alain	Présent
59	LILHAC	SIOUTAC	Gilbert	Présent – Sortie temporaire point 9 et 10
60	L'ISLE EN DODON	WELTER	Lionel	Présent
61	L'ISLE EN DODON	GAUTHIER	Chrystelle	Procuration à L WELTER
62	L'ISLE EN DODON	MONFERRAN	Michel	Présent
63	LODES	BERREBI	Véronique	Présente
64	LOUDET	ATHIEL	Hervé	Absent
65	MARTISSERRE	TOULON	Maryse	Procuration à G SIOUTAC sauf points 9 et 10
66	MAUVEZIN	PLANTE	Thierry	Procuration à L MANAVIT
67	MIRAMBEAU	DE MARCHI	Josiane	Présente
68	MIRAMONT DE COMMINGES	VIGNEAUX	Laure	Présente
69	MOLAS	MEDOUS	Joëlle	Présente
70	MONDILHAN	GASPARD	Joseph	Présent – Arrivé au point 1
71	MONTBERNARD	COUMES	Pascal	Présent
72	MONTESQUIEU-GUITTAUT	ALVIN	Philippe	Présent
73	MONTGAILLARD SUR SAVE	CHAINET	Julien	Absent
74	MONTMAURIN	AMIEL	Gabriel	Présent
75	MONTOULIEU SAINT-BERNARD	SORS	Camille	Présent
76	MONTRÉJEAU	MIQUEL	Eric	Présent – Sortie définitive au point4
77	MONTRÉJEAU	DUMOULIN	Maryse	Présente
78	MONTRÉJEAU	BRILLAUD	Philippe	Présent
79	MONTRÉJEAU	TARISSAN	Martine	Absente
80	MONTRÉJEAU	CAPOMASI	Michel	Absent
81	NÉNIGAN	CRESPIN	Damien	Présent
82	NIZAN SUR GESSE	SOLLE	Mathieu	Présent
83	PÉGUILHAN	LAURENTIES-BARRERE	Céline	Présente – Sortie définitive au point 5
84	PEYRISSAS	LOUBEYRE	Guy	Présent
85	PEYROUZET	LAGRANGE	Philippe	Présent – Arrivé au point 1
86	POINTIS-INARD	TREINQUE	Didier	Présent
87	PONLAT-TAILLEBOURG	FOURTIES	Gilles	Présent
88	PUYMAURIN	BIASON	Valentin	Suppléé par J LAGLEYSE
89	RÉGADES	GASTO	Marlène	Présente
90	RIEUCAZE	CAZAUX	Jean-François	Présent
91	RIOLAS	DUPRAT	Michel	Présent

92	<i>SAINT-ANDRE</i>	<b>CASTETS</b>	<b>David</b>	Présent – arrivé au point 1
93	<i>SAINT-ELIX SEGLAN</i>	<b>SUSPENE</b>	<b>Nicolas</b>	Présent
94	<i>SAINT-FERRÉOL</i>	<b>BOUAS</b>	<b>Thierry</b>	Absent
95	<i>SAINT-FRAJOU</i>	<b>DAVEZAC</b>	<b>Alain</b>	Suppléé par Y BOURRUST
96	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>DUCCLOS</b>	<b>Jean-Yves</b>	Présent – Arrivé au point 1
97	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>GASTO OUSTRIC</b>	<b>Magali</b>	Présente
98	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>SOUYRI</b>	<b>Jean-Luc</b>	Procuration à A ANTUNES
99	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>RAULET</b>	<b>Isabelle</b>	Présente
100	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>HEUILLET</b>	<b>Eric</b>	Procuration à M ISASI
101	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>CAZES</b>	<b>Josette</b>	Présente
102	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>PINET</b>	<b>Alain</b>	Procuration à JF AGNES
103	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>RIERA</b>	<b>Evelyne</b>	Présente
104	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>GUILLERMIN</b>	<b>Joël</b>	Présent
105	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>BITEAU</b>	<b>Marie-Pierre</b>	Présente
106	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>SAFORCADA</b>	<b>Pierre</b>	Procuration à E RIERA
107	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>MALET</b>	<b>Béatrice</b>	Présente
108	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>AGNES</b>	<b>Jean-François</b>	Présent
109	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>NAVARRÉ</b>	<b>Annie</b>	Procuration à J GUILLERMIN
110	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>PUYMEGE</b>	<b>Vincent</b>	Procuration à B MALET
111	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>RICOUL</b>	<b>Céline</b>	Présente – Arrivée au point 1
112	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>ISASI</b>	<b>Manuel</b>	Présent
113	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>ANTUNES</b>	<b>Arminda</b>	Présente
114	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>LACOUZATTE</b>	<b>Didier</b>	Présent
115	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>FINI</b>	<b>Laura</b>	Procuration à I RAULET
116	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>CAMPO-CASTILLO</b>	<b>Benoît</b>	Procuration à MP BITEAU
117	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>LOUIS</b>	<b>Yves</b>	Présent
118	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>FAUVERNIER</b>	<b>Annabelle</b>	Présente – Sortie définitive au point 5
119	<i>SAINT-GAUDENS</i>	<b>IMBERT</b>	<b>Frédéric</b>	Absent
120	<i>SAINT-IGNAN</i>	<b>ROUEDE</b>	<b>Elisabeth</b>	Présente
121	<i>SAINT-LARY-BOUJEAN</i>	<b>FARRE</b>	<b>Régis</b>	Présent
122	<i>SAINT-LAURENT-SUR-SAVE</i>	<b>PITOUT</b>	<b>Daniel</b>	Absent
123	<i>SAINT-LOUP EN COMMINGES</i>	<b>BOUZIGUES</b>	<b>Denis</b>	Présent
124	<i>SAINT-MARCET</i>	<b>MILLET</b>	<b>Chantal</b>	Absent
125	<i>SAINT-PÉ-DELBOC</i>	<b>FORTASSIN</b>	<b>Jean-Pierre</b>	Présent
126	<i>SAINT-PLANCARD</i>	<b>FONTANEAU</b>	<b>Marie-Hélène</b>	Présente
127	<i>SALHERM</i>	<b>DE GAULEJAC</b>	<b>Michel</b>	Présent
128	<i>SAMAN</i>	<b>LACROIX</b>	<b>Julien</b>	Présent
129	<i>SAMOUILLAN</i>	<b>DANGLA</b>	<b>Jean-Paul</b>	Présent
130	<i>SARRECAVE</i>	<b>BOUBEE</b>	<b>Evelyne</b>	Présente
131	<i>SARREMEZAN</i>	<b>ENEL</b>	<b>Catherine</b>	Présente
132	<i>SAUX ET POMARÈDE</i>	<b>SANSONETTO</b>	<b>Evelyne</b>	Présente
133	<i>SAVARTHÈS</i>	<b>GILLY</b>	<b>Martine</b>	Présente
134	<i>SÉDEILHAC</i>	<b>CASTERAN</b>	<b>Philippe</b>	Absent
135	<i>TERREBASSE</i>	<b>FERRERE</b>	<b>Jean</b>	Présent
136	<i>VALENTINE</i>	<b>NADALET</b>	<b>Marie</b>	Présent
137	<i>VILLENEUVE DE RIVIÈRE</i>	<b>SUBRA</b>	<b>Émilie</b>	Absent
138	<i>VILLENEUVE DE RIVIÈRE</i>	<b>HERY</b>	<b>Patrick</b>	Absent
139	<i>VILLENEUVE DE RIVIÈRE</i>	<b>VERDIER</b>	<b>Nadine</b>	Présente
140	<i>VILLENEUVE-LÉCUSSAN</i>	<b>BATMALE</b>	<b>Lionel</b>	Absent

Secrétaire de séance : Alain FRECHOU

## ORDRE DU JOUR

- **Approbation du procès-verbal de la séance du 14 décembre 2023**

### URBANISME

- 1- Arrêt du projet d'élaboration du PLUi infracommunautaire Coteaux Sud et bilan de la concertation
- 2- Arrêt du projet d'élaboration du PLUi infracommunautaire Coteaux Nord et bilan de la concertation
- 3- Arrêt du projet d'élaboration du PLUi infracommunautaire Cœur et Plaine de Garonne et bilan de la concertation

### FINANCES

- 4- Débat et rapport d'orientation budgétaire 2024
- 5- Tarifs SCIC des abattoirs – Revalorisation tarifs abattage 2024
- 6- Budget affermage des abattoirs – Autorisation paiement quart des crédits en investissement
- 7- Complément avance trésorerie 2024 – Atelier de Clarac
- 8- Complément avance subvention 2024 - CIAS

### AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – ENVIRONNEMENT

- 9- Approbation déclaration projet visant la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Saint-Gaudens – Passe à poissons
- 10- Approbation déclaration projet visant la mise en compatibilité n° 2 du PLU de Saint-Gaudens – Reconversion clinique boulevard d'encore
- 11- Autorisation occupation temporaire du domaine public de la Communauté de Communes par la Société TRINA SOLAR France Systems sur les bassins de rétention des zones d'activités

### RESSOURCES HUMAINES

- 12- Création de postes et modifications de quotités de temps de travail
- 13- Création d'un emploi non permanent – Contrat de projet service urbanisme (article L332-24 du Code Général de la Fonction Publique)
- 14- Recrutement d'agents contractuels sur emploi non permanent : accroissement temporaire d'activité et accroissement saisonnier d'activité (article L332-23-1° et L332-23-2°)

### ACTION SOCIALE

- 15- Acquisition d'un bâtiment pour relocalisation du centre d'hébergement d'urgence de Saint-Gaudens

### ADMINISTRATION GÉNÉRALE

- 16- Modification délégations de pouvoir du conseil communautaire vers la Présidente
- 17- Désignation des délégués de la Communauté de Communes pour siéger au sein du collège public du GAL LEADER
- 18- Modification statutaire du SYGRAL : extension périmètre

### INFORMATION

- 19- Rendu-compte de la Présidente sur les décisions prises en vertu de l'article L2122-22 du CGCT et délibérations prises en bureau

### QUESTIONS DIVERSES

\*\*\*\*\*

Après avoir constaté que le quorum est largement atteint (98 présents), **Madame la Présidente** ouvre la séance à 17 h 10.

Elle propose à l'assemblée de nommer **Alain FRECHOU** secrétaire de séance. Accepté à l'unanimité.

---

**Présents : 98 – Procurations : 17– Votants : 115**

---

## APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Madame la Présidente demande s'il y a des observations sur le procès-verbal de la séance du 14 décembre 2023.  
Pas d'observations.

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

---

**Arrivée de Mesdames SANTAMARIA et RICOUL et  
Messieurs GASPARD, CASTET, LAGRANGE, SARRAQUIGNE, DUCLOS JY et DAVAND**

---

### URBANISME

*Madame la Présidente remercie très sincèrement le bureau d'études ARTELIA et l'ensemble des bureaux d'études qui ont travaillé depuis de nombreux mois, voire années sur ce dossier. Elle remercie également toute l'équipe du service urbanisme dont Stéphane et Clélia qui ont porté le projet de main de maître. Ils ont toujours été à l'écoute et ont fait le maximum pour trouver les solutions et compromis qui conviennent au mieux. Une pensée pour Nadine LOZES qui ne peut pas être là ce soir. Elle remercie enfin tous les élus qui ont participé à la construction de ces documents d'urbanisme.*

*La Présidente laisse la parole au bureau d'études ARTELIA ainsi qu'à Clélia PERRIN et Stéphane SEILHAN pour qu'ils présentent l'ensemble des travaux d'élaboration des 3 PLUi infracommunautaires dont l'arrêt du projet et le bilan de concertation qui sont soumis à l'approbation des élus communautaires lors de cette séance. Tous les documents relatifs aux 3 PLUi sont joints en annexe du procès-verbal.*

*À l'issue de la présentation, il est rappelé aux élus que, pour éviter tout risque de conflit d'intérêt, lors du vote en conseil municipal, les intéressés ne doivent pas prendre part à la décision et sortir de la salle délibérante. C'est le cas par exemple lorsqu'un maire ou conseiller est propriétaire de terrains qui se situent en zone de développement et donc en zone constructible.*

*À la suite de cette phase d'arrêt et après avoir eu le retour des avis des communes et personnes publiques associées, aura lieu la phase d'enquêtes publiques qui sont prévues à partir de septembre 2024 (une enquête publique par PLUi). Le tribunal administratif sera saisi pour nommer une commission d'enquête qui sera chargée d'organiser ces enquêtes publiques (lieu, horaires, durée minimale de 30 jours). Un rapport sera établi par la commission d'enquête dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête publique. Il pourra y avoir des modifications au niveau des projets de PLUi et des différentes pièces concernées pour tenir compte des différents avis ou encore des résultats de l'enquête publique. Il y aura ensuite une formalisation des dossiers en vue de l'approbation dont la procédure est identique à celle de l'arrêt : 3 délibérations d'approbation (1 pour chaque PLUi), 1 délibération pour l'abrogation des cartes communales.*

*Les PLUi seront en vigueur à compter de la transmission de la délibération à la préfecture et publication sur le Géoportail de l'urbanisme, affichage dans toutes les communes et au siège de la communauté de communes et enfin, parution de la délibération dans un journal diffusé dans le département. Ce n'est qu'à l'issue de toutes ces étapes que les PLUi deviendront réellement applicables pour toute demande d'urbanisme.*

*Pour les retours des communes, le choix est de prendre en compte ou pas la demande au niveau du conseil communautaire. Il faut savoir que dès qu'il y a un avis défavorable de la part d'une commune, cela nécessite un nouvel arrêt. S'il y a des réserves ou recommandations dans le rapport d'enquête publique, il conviendra de lever toutes les réserves sinon ce sera réputé comme avis défavorable.*

*Depuis la transmission des documents avec la convocation au conseil communautaire, des modifications ont été apportées. Cela concerne le PLUi infracommunautaire Cœur et Plaine de Garonne. Il s'agissait notamment de corriger des erreurs matérielles comme, par exemple, sur la commune de MONTREJEAU. Il y avait une erreur sur les plans où les linéaires commerciaux n'étaient pas identifiés. Ils ont été affichés dans la nouvelle version du document. Pour rappel, les*

linéaires commerciaux ont pour but de protéger les commerces en rez de chaussée et d'interdire le changement de destination hormis le commerce. Sur la zone U économique UY au niveau de la zone d'activité de Montréjeau, légère extension (2800 m<sup>2</sup>).

**LA PRÉSIDENTE** rappelle que tous les documents avaient été envoyés aux élus avec la convocation ainsi qu'une note de synthèse par PLUi. Avant de passer au vote, elle demande s'il y a des questions ou des remarques.

**C ENEL (Sarremezan)** : « Je tiens tout d'abord à remercier toutes les personnes qui ont travaillé sur ce projet. C'est un travail de longue haleine et il n'est pas terminé. Je vous prie de m'excuser pour les personnes qui m'entendront pour la deuxième ou troisième fois sur ce même sujet. J'ai apprécié le travail réalisé sur le PADD en atelier, ce qui a permis d'échanger et prendre conscience des diversités de notre territoire. Les rendez-vous individuels avec chaque commune ont aussi été un moment permettant de nous pencher sur la spécificité de notre commune. Par contre, et je le déplore, nous n'avons pas pu travailler et échanger sur la mise en place du règlement de ce PLUi pour des raisons de timing. Comme je l'ai déjà indiqué lors d'autres réunions, j'aurai souhaité que l'habitat nomade ou plus exactement les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs soit abordé et encadré dans le règlement du PLUi comme cela avait été stipulé dans le PADD. Je cite : encadrer le développement de l'habitat alternatif. Seules des règles et un cadre auraient permis de régulariser des situations déjà existantes et celles à venir. En effet, ce type d'habitat est tout à fait en adéquation avec la loi Climat et Résilience qui préconise la non-artificialisation des sols. C'est un choix de vie d'une partie de la population qui va en augmentant ces dernières années. C'est peut-être aussi une possibilité de se loger pour des personnes ayant des revenus moindres. Avec ce règlement, en interdisant ces résidences, nous excluons volontairement des habitations et leurs habitants sur nos communes de campagne où, à certains endroits, ils créent du lien plus qu'ils ne posent de problème de voisinage. Par ailleurs, je suis déçue que l'on n'ait pas pu discuter de la modification de la loi Climat et résilience de juillet 2023 concernant la surface minimum d'un hectare constructible par commune rurale. Lorsque j'ai posé la question de la prise en compte de cette modification de la loi, une partie de la réponse a été que cela prendrait trop de temps de revenir sur ce qui avait été fait. Quand on en prend pour 7 ans, on prend son temps. Pour information, à Sarremezan, depuis 2020, une maison atypique est en cours de construction et 5 maisons ont été achetées et rénovées. Il n'y a plus aujourd'hui de dent creuse, ni d'habitation vide. La décision de ne pas tenir compte de la situation de nos petites communes qui ne peuvent plus accueillir que deux ou trois familles me pose question. Il y a finalement une volonté de développer uniquement les villes et leurs communes limitrophes en restreignant l'installation de nouveaux habitants dans nos petits villages. En mon âme et conscience, et au nom de tous les habitants qui vont se retrouver dans l'illégalité de par leur choix de type d'habitat et au nom aussi de tous ceux qui souhaiteraient s'installer sur nos petites communes et qui ne le pourront plus, je ne peux pas voter pour ce PLUi en l'état. »

**LA PRÉSIDENTE** : « Il y a eu des conférences infra au mois de décembre dernier pour échanger sur les informations du règlement qui avaient été transmises. Les décisions qui ont été prises sur le règlement ou les modifications, notamment suite aux conférences infra, ont été prises à la majorité. L'échange sur cet habitat démontable a eu lieu en COPIL, en conférence des maires. La majorité des élus ne le souhaite pas en zone U. Concernant le 1 hectare, la DDT n'avait pas non plus de position franche et arrêtée parce qu'elle ne savait pas comment faire appliquer cette histoire d'un hectare dans le cadre du PLUi qui, selon leurs dires, avait été réparti à l'échelle de l'ensemble des communes. La loi est arrivée en été. Je le dis ce soir publiquement et je l'assume : avant le renouvellement d'un tiers au Sénat, un sénateur s'est fait plaisir en disant qu'on allait donner un hectare à toutes les petites communes. C'était incompatible avec la loi et le 50 % de réduction. Si réellement, on avait appliqué à la lettre pour tout le monde 1 hectare, on n'était plus compatible avec le SCOT, on n'était plus compatible avec le SRADET, on n'était plus compatible avec la loi de 2021, on n'était plus compatible avec le PLH. Un PLUi non compatible avec les documents supra nous aurait empêché d'aller plus loin. J'entends les remarques mais à chaque fois, on a fait en sorte de trouver des consensus et des compromis qui conviennent à la majorité. »

**V NICOLAS (Franquevielle)** : « Je remercie les agents pour leur implication et les élus pour leur travail pour aboutir à ce projet de PLUi. Pour certaines communes, cela a été un long travail en conseil municipal pour analyser notre territoire et essayer de répondre au mieux aux objectifs définis ensemble et de pouvoir proposer au moins le règlement graphique qui convienne à chacun de nous et qui soit compatible avec les objectifs qui sont fixés. Pour le règlement, je suis un peu plus réservée car effectivement, on n'a pas eu beaucoup le temps de le travailler et si le document graphique est très important, le règlement aussi. Nous avons donc travaillé dans le temps imparti. On s'est regroupé à plusieurs communes : Clarac, Bordes de Rivières, Cazarilh Tamboures, Ponlat-Taillebourg. On a pu faire des propositions de modification du règlement. Au COPIL, on vous a demandé si cela avait pu être pris en compte, vous aviez dit que oui. J'ai reposé la question la semaine dernière, on m'a dit que oui. Quand je reçois le règlement, je constate que ce n'est pas vraiment le cas. Je voulais le souligner. Il y a quand même des coquilles dans ce règlement qui risquent de poser des problèmes d'interprétation pour la suite. Je suis assez déçue parce que nous nous sommes beaucoup investis au niveau de la commune et entre maires

*pour proposer des amendements et des modifications toutes simples. Je me demande ce qu'il va se passer quand on va venir vous voir en vous disant : je veux faire un mur de clôture en gabions. L'analyse du règlement actuel ne permet pas de répondre. Dans la zone A par exemple, l'extension des constructions à destination d'habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont permises. Est-ce que cela concerne les constructions existantes pour lesquelles il y a un achèvement de travaux ? ou est-ce que c'est une autorisation déjà délivrée sans achèvement des travaux à la date d'approbation des PLUi. Il y a des petites questions qui comme cela n'ont l'air de rien mais qui vont poser des problèmes d'interprétation. J'en avait relevé certaines avec mes collègues, je vous les avais soumises mais je n'ai pas de réponse. Je pense que l'on va avoir des soucis d'interprétation sur le règlement. Ce n'est pas figé mais c'est dommage de ne pas avoir pu en discuter, lever les difficultés avant le vote de ce soir. Encore une fois, je reconnais que le travail était dur, le délai imparti pour les agents pas suffisamment long. On a des échéances à tenir. Je suis vraiment déçue que l'on m'ait assurée que cela avait été pris en compte et finalement ça ne l'est pas. »*

**LA PRÉSIDENTE** « En zone A, tout ne peut pas être autorisé. Il y a un passage obligatoire en CDPNAF. Je vais laisser les techniciens répondre à vos questions »

**Stéphane SEILHAN (service urbanisme)** : « Effectivement, tout ce qui est lié à la zone agricole est soumis à l'application d'une doctrine du Département et de la Chambre d'Agriculture. Le PLUi n'intervient pas trop sur ce point. Pour les remarques formulées, elles ont été étudiées au cas par cas en fonction du type de remarque. On est d'accord que sur le délai imparti, il peut aussi y avoir eu des oublis. On essaiera de faire en sorte de rattraper ces oublis. En fonction du type de demande que vous avez pu faire et de la non prise en compte, je vous invite à le mentionner en observation lors de votre avis sur le PLUi, tout comme lors de l'enquête publique. Toutes les requêtes qui seront formulées au moment de l'enquête publique pourront être analysées d'une part par le commissaire enquêteur et d'autre part, par la communauté de communes. On n'est pas à l'abri que même si la communauté de communes souhaite y répondre favorablement, il y ait des réserves du commissaire enquêteur. Il y a encore des moyens après la phase d'arrêt d'apporter des modifications au niveau des documents. »

**A FAUVERNIER (Saint-Gaudens)** : « J'ai deux questions plutôt techniques. Vous avez présenté l'analyse de respect du 0 artificialisation nette avec des écarts assez importants en fonction des méthodes. Je suis un petit peu étonnée. Quelles sont ces méthodes et comment expliquer ces écarts ? Quelles sont les méthodes qui seront retenues par les services de l'État ? Est-ce qu'une méthode a été arrêtée dans des décrets d'application ? J'imagine que non sinon vous les auriez appliquées. J'aimerais avoir quelques explications un peu techniques de ce côté-là. Le deuxième point concerne la sollicitation de la réserve des 30 hectares auprès du Pays Comminges Pyrénées pour le foncier économique qui, a priori, n'est pas dans les 26 hectares qui ont été cités pour le foncier économique par rapport au PLUi Plaine et Cœur de Garonne. Je voudrais savoir où sont comptabilisés ces hectares. Est-ce qu'ils sont hors tout ? C'est vrai qu'ils sont dans une enveloppe exceptionnelle que la Communauté de communes a demandé de voter au PETR mais il faudrait quand même qu'ils soient enregistrés quelque part. »

**LA PRÉSIDENTE** : « Au PETR, on a demandé par rapport à l'ensemble de la zone OZE qui est étalée dans le temps et au-delà du PLUi qui va jusqu'en 2034 et au-delà du SCOT qui va jusqu'en 2030. Pour les 28 hectares du PLUi Cœur et Plaine de Garonne, il y a les premières phases de la zone OZE comprises dedans. Cela a été représenté aux services de l'État courant février qui ont approuvé le travail fait. On ne devrait pas avoir de remarques à ce niveau-là. Concernant votre première question, je vous précise que lorsqu'on a démarré le PLUi, le CEREMA n'avait pas encore mis en service le portail d'artificialisation. Une méthodologie est appliquée. Les chiffres ont beaucoup varié pendant plusieurs mois. Le CEREMA est en train de tout revoir de leur côté. La DDT nous a demandé de vous expliquer comme cela l'a été fait ce soir, à savoir comment la Communauté de communes a calculé. Cela a été un travail très fin de regarder justement la consommation foncière sur les dix dernières années. On arrive donc à ces fameux 30 % éloignés des 50 mais, par contre, avec le CEREMA, nous serions à 57. Aujourd'hui, le SRADET et le SCOT travaillent à partir de la base du CEREMA sachant que d'ici quelques semaines ou mois, la méthodologie du CEREMA va se rapprocher de la méthodologie appliquée par ARTELIA. De ce fait, nous serons moins pénalisés que les autres dans le futur. On reste toutefois transparent sur la méthodologie appliquée et sur les chiffres ».

**E MIQUEL (Montréjeau)** : « Je voudrais intervenir sur trois points dont deux ont été réglés puisque le bureau d'études a fait état d'un oubli concernant le linéaire commercial sur la commune qui apparaissait sur un document mais qui avait été omis sur la seconde transmission. C'est rajouté dans le dernier document donc cela ne pose plus de problème. Concernant les terrains économiques, cela me pose problème. Pour un terrain, vous avez rajouté 2800 mètres. Ce terrain est à l'intérieur d'une emprise de la plus grosse entreprise de la commune, à savoir Dominique BOUCHAIT qui fait travailler plus de 50 personnes à Montréjeau. On est en train de lui « couper » son extension future. Je ne peux pas être d'accord avec cela. Il avait acheté à la commune un terrain constructible il y a deux ans. À aucun moment, personne ne m'a dit qu'il

*n'allait plus en être. On lui a retiré ce terrain constructible. Je m'en suis aperçu car il y a un autre terrain qui a été rajouté pour l'extension d'une activité existante. Le propriétaire du terrain n'est pas satisfait de cette situation. Ce soir, je ne prendrai pas de décision. Si je valide ce plan sans tenir compte de la situation, je serai tout simplement un voyou qui a profité d'une situation où j'ai vendu un terrain constructible qui ne l'est plus. Je laisserai mon conseil prendre la décision le jour où cela passera en conseil municipal. Si on ne trouve pas une solution pour remettre ce terrain constructible afin que l'entreprise puisse l'utiliser normalement dans la temporisation qu'il a besoin, il y a de fortes chances que le conseil vote un avis défavorable même si cela portera tors à l'ensemble du PLUi Cœur et Plaine de Garonne. La commune de Montréjeau a laissé faire sur toute la partie constructible sachant très bien que les autres communes étaient plus préoccupées par les terrains à bâtir. Sur Montréjeau, avec l'ORT, on a le centre-ville qui demandera certainement beaucoup de travaux et qui pourraient nécessiter un nombre d'appartements importants. On a laissé faire sur notre PLUi avec de nombreux hectares à ouvrir à la constructibilité. Ils sont fermés et repassent en agricole. Tout cela pour que les petites communes puissent de ne pas être trop impactées. Je suis assez inquiet pour les petites communes par les décisions prises mais ce n'est pas nous qui l'avons décidé, on ne fait que subir. Mais, sur le cas précis d'un terrain que j'ai vendu constructible à une entreprise qui est la première entreprise de ma commune, je ne me vois pas approuver un document qui le rendra inconstructible. Je sais que c'est compliqué. Nous avons discuté avec la Présidente avant la réunion mais je ne ferai pas d'écart là-dessus. »*

**LA PRÉSIDENTE :** « Effectivement, nous avons discuté de ce sujet tout à l'heure en aparté. J'ai donné la solution la moins contentieuse pour faire aboutir le projet. Je regrette qu'on en arrive là. J'essaie de régler cela depuis hier. Il y a eu des malentendus. Cela dit, l'entreprise avait été contactée il y a quelques semaines, pas le chef d'entreprise mais une de ces collaboratrices qui avait annoncé qu'il n'y avait pas de projet à moyen terme. Cela avait été pris en compte. J'ai eu le chef d'entreprise hier au téléphone. Il me dit que finalement, le projet est pour dans un an. Aujourd'hui, la solution est que le chef d'entreprise explique son projet au commissaire enquêteur au moment de l'enquête publique pour faire remettre ce terrain en zone constructible. Au point actuel d'étape du PLUi, il n'était pas possible aujourd'hui de faire marche arrière dans les étapes. C'est regrettable d'en arriver là la veille de l'arrêt du PLUi et de le découvrir comme cela.

Comme l'a dit Eric MIQUEL, dans le cadre d'un vote défavorable d'une commune, cela remet en cause l'ensemble du PLUi de ce secteur. Chaque PLUi est indépendant. Par contre, les conséquences d'un avis défavorable peuvent être lourdes. Au vu des délais, on pourrait y être tous perdants. À vouloir plus, on pourrait se retrouver à avoir moins que ce qu'on avait prévu. Le Code de l'Urbanisme dit qu'il faut regarder la consommation 2014 à 2023 et la loi Climat qui dit qu'il faut regarder 2011-2021. Je vous rappelle que l'on est en 2024. On décompte depuis 2021. Il y a des choses que l'on arrive encore à discuter avec la DDT. Je ne suis pas assurée que dans 6 ou 8 mois de plus, on arrivera à avoir le même discours. Une circulaire est sortie au mois de janvier qui est favorable au territoire pour le moment. Cette circulaire peut être demain contredite par une autre circulaire. Les conseils municipaux sont souverains. Chacun prendra la décision qu'il souhaite prendre. J'entends les arguments mais les conséquences seront ce qu'elles sont. Attention dans le sens où, j'insiste, on sait le travail que l'on a fait aujourd'hui tous ensemble. Le coût est très élevé aussi (1 200 000 €). On a quelques marges de manœuvre avec la DDT parce que le SCOT n'est pas révisé, parce que le SRADET n'a pas validé non plus sa révision. Il faut savoir que pour notre territoire, le SRADET sera plus contraignant que la loi, à savoir, la loi 50 % et le SRADET 56.4 %. Je tire la sonnette d'alarme sur cela car ça fait plusieurs mois que je répète qu'il a fallu aller un peu vite. En même temps, il ne faut pas se dire que l'on fait un document figé dans le temps. Des choses pourront être revues sans attendre 10 ans pour réviser le document d'urbanisme ».

---

**Sortie temporaire de JL RENON**

---

**1- Arrêt du projet d'élaboration du PLUi infracommunautaire Coteaux Sud et bilan de la concertation  
(rapporteur : Madame la Présidente)**

**Délibération n° 2024-03**

**ARRÊT DU PROJET D'ÉLABORATION DU PLUi INFRACOMMUNAUTAIRE COTEAUX SUD  
ET BILAN DE LA CONCERTATION**

Madame la Présidente présente le rapport suivant :



Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-6, L153-14, L153-16-1 et R153-3 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire N° 2019-29, en date du 21 février 2019 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi infra.) Coteaux Sud de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges et précisé les objectifs et modalités de concertation et les modalités de collaboration avec les communes membres ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 avril 2022 ayant précisé les modalités de collaboration avec les communes membres de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges, pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi infra. Coteaux Sud ;

Vu le projet de PLUi infra. Coteaux Sud qui couvre les 28 communes suivantes : Blajan, Boulogne-sur-Gesse, Cardeilhac, Charlas, Ciadoux, Gensac-de-Boulogne, Larroque, Lespugue, Mondilhan, Montgaillard-sur-Save, Montmaurin, Nénigan, Nizan-Gesse, Péguilhan, Saint-Ferréol-de-Comminges, Saint-Lary-Boujean, Saint-Loup-en-Comminges, Saint-Pé-Delbosc, Saman, Sarrecave, Sarremezan, Balesta, Boudrac, Cazaril-Tambourès, Lécussan, Saint-Plancard, Sédeilhac et Villeneuve-Lécussan ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Madame la Présidente,

Madame la Présidente rappelle :

- Les raisons qui ont conduit la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges à engager l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi infra.) Coteaux Sud ;
- Le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Communautaire dans sa séance du 07 juillet 2022 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Coteaux Sud ;
- Les principales options, orientations et règles que contient le projet de PLUi infra. Coteaux Sud.

Madame la Présidente rappelle au Conseil Communautaire les modalités de concertation avec la population, définies par la délibération en date du 21 février 2019, à savoir :

- Installation de panneaux d'exposition au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et Aurignac), au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- Insertion dans le journal de la Communauté de Communes et dans la presse locale d'articles présentant l'avancement des projets de PLUi infra. ;
- Organisation de réunions publiques de présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des projets de PLUi infra. pour arrêter, dans chaque commune pôle ;
- Mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes des documents composant les PLUi infra. au fur et à mesure de leur validation ;
- Recueil des observations du public, soit sur un registre de concertation à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et Aurignac), soit par courrier à l'attention de Madame la Présidente au format papier à l'adresse suivante : 4 rue de la République – BP 70205 – 31806 Saint-Gaudens, ou au format électronique à l'adresse mail suivante : [contact@la5c.fr](mailto:contact@la5c.fr) ;

La concertation pour chaque PLUi infra. prend fin lors de la délibération en tirant le bilan en même temps que l'arrêt du projet.

Madame la Présidente donne lecture au Conseil Communautaire du rapport établissant le bilan de la concertation, joint en annexe à cette délibération.

**Après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente et en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :**

- **D'APPROUVER** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Madame la Présidente et annexé à la présente délibération ;
- **D'ARRÊTER** le projet de PLUi infra. Coteaux Sud, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DE SOUMETTRE** pour avis le projet de PLUi infra. Coteaux Sud aux personnes publiques associées et consultées ;

- **DE SOLLICITER** le représentant de l'État sur sa position formelle en ce qui concerne la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers contenus dans le diagnostic et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le PADD.

Conformément aux articles L153-16, L153-17, R153-6 et R104-23 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de PLUi infra. annexé à cette dernière seront transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées.

Conformément à l'article R153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges et dans les mairies des communes concernées pendant un mois.

**POUR : 115 - CONTRE :4- ABSTENTIONS : 3**

## **2- Arrêt du projet d'élaboration du PLUi intercommunautaire Coteaux Nord et bilan de la concertation** **(rapporteur : Madame la Présidente)**

### **Délibération n° 2024-04**

#### **ARRÊT DU PROJET D'ÉLABORATION DU PLUi INFRACOMMUNAUTAIRE COTEAUX NORD ET BILAN DE LA CONCERTATION**

Madame la Présidente présente le rapport suivant :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-6, L153-14, L153-16-1 et R153-3 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire N°2019-29, en date du 21 février 2019 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi infra.) Coteaux Nord de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges et précisé les objectifs et modalités de concertation et les modalités de collaboration avec les communes membres ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 avril 2022 ayant précisé les modalités de collaboration avec les communes membres de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges, pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi infra. Coteaux Nord ;

Vu le projet de PLUi infra. Coteaux Nord qui couvre les 26 communes suivantes : Agassac, Ambax, Anan, Boissède, Castellaillard, Castéra-Vignoles, Cazac, Coueilles, Escanecrabe, Fabas, Frontignan-Savès, Goudex, L'Isle-en-Dodon, Labastide-Paumès, Lilhac, Martisserre, Mauvezin, Mirambeau, Molas, Montbernard, Montesquieu-Guittaut, Puymaurin, Riolas, Saint-Frajou, Saint-Laurent et Salherm ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Madame la Présidente,

Madame la Présidente rappelle :

- Les raisons qui ont conduit la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges à engager l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi infra.) Coteaux Nord ;
- Le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Communautaire dans sa séance du 07 juillet 2022 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Coteaux Nord ;
- Les principales options, orientations et règles que contient le projet de PLUi infra. Coteaux Nord.

Madame la Présidente rappelle au Conseil Communautaire les modalités de concertation avec la population, définies par la délibération en date du 21 février 2019, à savoir :

- Installation de panneaux d'exposition au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et Aurignac), au fur et à mesure de l'avancement des études ;

- Insertion dans le journal de la Communauté de Communes et dans la presse locale d'articles présentant l'avancement des projets de PLUi infra. ;
- Organisation de réunions publiques de présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des projets de PLUi infra. pour arrêt, dans chaque commune pôle ;
- Mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes des documents composant les PLUi infra. au fur et à mesure de leur validation ;
- Recueil des observations du public, soit sur un registre de concertation à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et Aurignac), soit par courrier à l'attention de Madame la Présidente au format papier à l'adresse suivante : 4 rue de la République – BP 70205 – 31806 Saint-Gaudens, ou au format électronique à l'adresse mail suivante : contact@la5c.fr ;

La concertation pour chaque PLUi infra. prend fin lors de la délibération en tirant le bilan en même temps que l'arrêt du projet.

Madame la Présidente donne lecture au Conseil Communautaire du rapport établissant le bilan de la concertation, joint en annexe à cette délibération.

**Après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente et en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :**

- **D'APPROUVER** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Madame la Présidente et annexé à la présente délibération ;
- **D'ARRÊTER** le projet de PLUi infra. Coteaux Nord, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DE SOUMETTRE** pour avis le projet de PLUi infra. Coteaux Nord aux personnes publiques associées et consultées ;
- **DE SOLLICITER** le représentant de l'État sur sa position formelle en ce qui concerne la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers contenus dans le diagnostic et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le PADD.

Conformément aux articles L153-16, L153-17, R153-6 et R104-23 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de PLUi infra. annexé à cette dernière seront transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées.

Conformément à l'article R153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges et dans les mairies des communes concernées pendant un mois.

**POUR : 121 - CONTRE : 1 - ABSTENTION : 0**

**3- Arrêt du projet d'élaboration du PLUi infracommunautaire Coteaux Cœur et Plaine de Garonne et bilan de la concertation (rapporteur : Madame la Présidente)**

**Délibération n° 2024-05**

**ARRÊT DU PROJET D'ÉLABORATION DU PLUi INFRACOMMUNAUTAIRE CŒUR ET PLAINE DE GARONNE  
ET BILAN DE LA CONCERTATION**

Madame la Présidente présente le rapport suivant :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-6, L153-14, L153-16-1 et R153-3 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire N°2019-29, en date du 21 février 2019 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi infra.) Cœur et Plaine de Garonne de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges et précisé les objectifs et modalités de concertation et les modalités de collaboration avec les communes membres ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 avril 2022 ayant précisé les modalités de collaboration avec les communes membres de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges, pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi infra. Cœur et Plaine de Garonne ;

Vu le projet de PLUi infra. Cœur et Plaine de Garonne qui couvre les 31 communes suivantes : Ausson, Bordes-de-Rivière, Clarac, Cuguron, Le Cuing, Franquevielle, Loudet, Montréjeau, Ponlat-Taillebourg, Les Tourelles, Aspret-Sarrat, Estancarbon, Labarthe-Inard, Labarthe-Rivière, Lalouret-Laffiteau, Landorthe, Larcan, Lespiteau, Liéoux, Lodes, Miramont-de-Comminges, Pointis-Inard, Régades, Rieucazé, Saint-Gaudens, Saint-Ignan, Saint-Marcet, Saux-et-Pomarède, Savarthès, Valentine et Villeneuve-de-Rivière ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Madame la Présidente,

Madame la Présidente rappelle :

- Les raisons qui ont conduit la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges à engager l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi infra.) Cœur et Plaine de Garonne ;
- Le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Communautaire dans sa séance du 07 juillet 2022 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Cœur et Plaine de Garonne ;
- Les principales options, orientations et règles que contient le projet de PLUi infra. Cœur et Plaine de Garonne.

Madame la Présidente rappelle au Conseil Communautaire les modalités de concertation avec la population, définies par la délibération en date du 21 février 2019, à savoir :

- Installation de panneaux d'exposition au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et Aurignac), au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- Insertion dans le journal de la Communauté de Communes et dans la presse locale d'articles présentant l'avancement des projets de PLUi infra. ;
- Organisation de réunions publiques de présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des projets de PLUi infra. pour arrêt, dans chaque commune pôle ;
- Mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes des documents composant les PLUi infra. au fur et à mesure de leur validation ;
- Recueil des observations du public, soit sur un registre de concertation à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et Aurignac), soit par courrier à l'attention de Madame la Présidente au format papier à l'adresse suivante : 4 rue de la République – BP 70205 – 31806 Saint-Gaudens, ou au format électronique à l'adresse mail suivante : [contact@la5c.fr](mailto:contact@la5c.fr) ;

La concertation pour chaque PLUi infra. prend fin lors de la délibération en tirant le bilan en même temps que l'arrêt du projet.

Madame la Présidente donne lecture au Conseil Communautaire du rapport établissant le bilan de la concertation, joint en annexe à cette délibération.

**Après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente et en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :**

- **D'APPROUVER** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Madame la Présidente et annexé à la présente délibération ;
- **D'ARRÊTER** le projet de PLUi infra. Cœur et Plaine de Garonne, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DE SOUMETTRE** pour avis le projet de PLUi infra. Cœur et Plaine de Garonne aux personnes publiques associées et consultées ;
- **DE SOLLICITER** le représentant de l'État sur sa position formelle en ce qui concerne la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers contenus dans le diagnostic et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le PADD.

Conformément aux articles L153-16, L153-17, R153-6 et R104-23 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de PLUi infra. annexé à cette dernière seront transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées.

Conformément à l'article R153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges et dans les mairies des communes concernées pendant un mois.

**POUR : 112 - CONTRE : 3 - ABSTENTIONS : 7**

---

**Sortie définitive d'Éric MIQUEL et Christian TESSER**

---

## **FINANCES**

### **4- Débat et rapport d'orientation budgétaire 2023 (rapporteur : Madame la Présidente)**

**La PRÉSIDENTE** présente le rapport d'orientation budgétaire ainsi que le Plan Pluriannuel d'Investissement joints en annexe et détaille les éléments projetés.

#### Contexte national et loi finances 2024

- Inflation : pour 2024, l'inflation est estimée à 2.6 %, près de deux fois moins forte qu'en 2023.
- PIB et croissance prévisionnelle : pour 2024, elle est estimée à 1.4 %. Ces prévisions là sont plutôt optimistes par rapport à l'ensemble des autres organismes.
- Coefficient de revalorisation des bases des valeurs locatives pour 2024 fixé à 3.9 % (bases ménages). Pour l'industrie et locaux professionnels, 0.7 ou 0.8 %
- Point TVA : Par rapport aux prévisions de l'État, la collectivité a perçu 250 000 € de TVA en moins (notifié en 2023). Cela a un impact sur le compte administratif 2023. Les recettes de TVA 2023 risquent d'être moindres. De ce fait, la TVA 2024 risque d'être impactée à la baisse par rapport à cette TVA 2023. Pour rappel, la communauté reçoit une notification en début d'année qui est inscrite au budget. En octobre, elle est révisée à la hausse ou à la baisse et l'année d'après, le calcul final est effectué. Au vu du contexte, la TVA est revue à la baisse. À partir de 2026, il devrait y avoir des versements mensuels comme c'est fait au niveau régional.
- Suppression CVAE en 2023 : Compensation de cette suppression par de la TVA. Si la CVAE n'avait pas été supprimée, la collectivité aurait perçu 245 000 € de plus que la compensation reçue.
- DGF : Environ 50 000 € de plus cette année
- Nouveauté dans la loi finances : création budget vert et dette verte. Attente de plus d'information sur ce point pour le vote du CA 2024 vert en 2025 et budget vert.

#### Compte administratif provisoire

- Marge d'épargne de la Communauté : épargne nette négative de - 100 000 €
- Par rapport à l'atelier de Clarac et refacturation au SIVOM et SYSTOM, on est sur une première année de fonctionnement. Les conventions prévoient que les soldes sont demandés à l'année N +1. Ces recettes ne sont pas sur le CA 2023, ce qui représente 200 000 € de moins.
- Produits de fonctionnement : augmentation des produits (fiscalité entreprise) et recettes exceptionnelles de la CAF dans le cadre de la CTG (bonus territoire).
- Analyse de la fiscalité communautaire : en 2023, un peu plus de 22 441 000 €. Répartition de la fiscalité communautaire : 50 % de ces recettes sont de la TVA, 33 % de la fiscalité entreprise dont 27 % de CFE, 6% de TASCOM et 17 % de fiscalité ménages (TF, TFNB et THRS).
- DGF : entre 2022 et 2023, environ 20 000 € de plus.
- Charges de fonctionnement hors dette : masse salariale 39 %, charges générales 10 %, les attributions de compensation 18 % et volet fonctionnement compétence déchets : 17 %.
- Dépenses d'équipement et financement : en 2023, cela représente 7.5 millions. Étant donné que l'épargne nette compte plus faiblement dans le financement, l'emprunt a augmenté. On est sur 37% de financement par emprunt, 37% de subvention et FCTVA et 21 % lié à l'autofinancement.
- Encours de la dette et délai de désendettement : entre 2020 et 2022, recours à l'emprunt limité puisque la capacité d'autofinancement avait été augmentée. Pour cette année, encours de dette augmenté de 5.5 millions d'Euros sachant qu'il y a 3.3 millions de dette récupérés dans le cadre du transfert de compétence du SIVOM (déchets et voirie), emprunts à la fois liés au matériel ou travaux pool routier.
- Excédent de clôture prévu : 3 200 000 euros.

### Volet déchets

- Depuis la fusion, environ 300 000 euros d'autofinancement sur les déchets. Cette année, les prévisions sont proches de 0, à l'équilibre pour 2023. Donc, pas de capacité d'autofinancement pour les investissements liés à cette compétence. Si on ne change rien, en 2024, l'épargne nette serait de - 350 000 euros sur le volet déchets. Les produits de fonctionnement se stabilisent, les charges de fonctionnement hors dette augmentent, notamment sur le volet RH (+350 000 euros) à effectif constant.

Au vu des finances globales de la communauté de communes, celles-ci ne permettent pas d'absorber aujourd'hui ce déficit là sur les déchets.

Le budget est en cours d'élaboration. Il sera très certainement proposé l'augmentation d'un point du taux de TEOM, soit environ 230 000 euros. Cela représente 18 €/ménage en moyenne. En 2023, le taux de TEOM était à 12 % sur les coteaux. Il passerait à 13 % en 2024. Sur la plaine, ce sont des taux par communes. Sur Montréjeau, c'est global (de 11.21 % en 2023 à 11,57 % en 2024). C'est la piste avancée pour le budget 2024 mais rien n'est arrêté.

### Ressources humaines

- Évolutions en 2023 : GVT 1 %, revalorisation du SMIC au 1<sup>er</sup> mai 2023 : 2.22 %, point d'indice au 1<sup>er</sup> juillet 2023 : 1.5 %
- Attributions réglementaires à des agents : 9 points supplémentaires
- Augmentation cotisation assurance statutaire liée à la masse salariale,
- Intégration des agents du SIVOM
- Besoins de remplacements pour congés maladie et maternité
- Régularisation avec effet rétroactif de charges sociales
- Mise en place du CIA versé en décembre.
- La masse salariale a évolué depuis 2018, sachant qu'il y a eu des prises de compétences avec des arrivées de personnel.
- Perspectives masse salariale 2024 : évolution de 3.5 % (GVT, revalorisation point d'indice sur année entière, SMIC, attribution 5 points d'indice majoré à tous les agents...)
- Évolution prévisionnelle des effectifs : remplacements en priorité suite à des départs en retraite ou volontaire et emplois saisonniers. Un poste créé car il n'existe pas dans la collectivité : chargé de prévention

### Perspectives budgétaires 2024

- Budget principal (grandes lignes) :
  - o Chapitre 011 : budget Pyrénéennes 1 500 000 en dépenses, 900 000 € en recettes et 390 000 € de subventions attendues, service déchets (+ de 3.2 millions)
  - o Recettes fonctionnement : prévisions fiscalité à taux constants, baisse de la TVA
  - o Investissements : opérations matériel roulant, matériel et réseaux informatiques, PLUi infra (500 000 €) maintien des aides aux entreprises pour 360 000 €, soldes de subventions à demander en recettes, fonds de concours aux communes reconduits, enveloppe à prévoir pour entretien bâtiments
  - o PPI : travaux déchetterie Saint-Gaudens, opération Bâtiment rue des fossés (espaces réunions et open space), Hôtel de Lassus (sur 3 ans), espace stockage parc expo, halle du Comminges (travaux en cours y compris VRD, bassins de récupération des eaux de pluie, électricité, éclairage, électrification aire de grand passage), déchetterie de Blajan (suite à sinistre incendie), couveuse maraîchère de Blajan (réunions de travail avec Chambre Agriculture, Conseil Départemental pour accompagnement agriculteurs pour utilisation du nouveau bâtiment), chenil (les 2 autres communautés ont délibéré favorablement et participeront au financement), centre social AZIMUT (rénovation ancien bâtiment CCI avec début travaux en 2024 pour relocaliser les agents du CIAS également), relais d'hébergement d'urgence (changement de lieu car situé dans le périmètre ICPE des abattoirs), FABLAB (PC déposé), aires accueil gens du voyage, travaux de voirie (enveloppe de 3 millions par an), acquisition maison arboretum (en attente retour de l'ONF). Sur budgets annexes, travaux abattoirs Boulogne et Saint-Gaudens (enveloppe environ 15 millions d'euros pour les deux abattoirs), zone OZE (travaux à compter de 2025). Sur le budget transports, subvention de la Région pour compenser déficit. Rien à signaler sur les budgets des zones économiques.
  - o Fiscalité : en conférence territoriale, il a été discuté d'une possible augmentation d'impôts à prévoir pour financer les projets, maintenir des services qui se professionnalisent. Il est donc très probable que les taux de foncier bâti et résidences secondaires soient revus à la hausse (moyenne de 60 € par foyer). les augmentations seront limitées à minima mais il faudra toutefois financer les projets.

La Présidente demande à l'assemblée s'il y a des questions ou remarques.

**D SOUPENE (Estancarbon) :** « Que contient la partie que l'on rénove à l'Hôtel de Lassus, à Montréjeau ? »

**LA PRÉSIDENTE :** « Il y a des locations de bureaux à des professionnels, des para médicaux, la Poste, la Maison de Proximité du Conseil Départemental, les services de la Communauté de Communes, le Syndicat Garonne Amont. »

**V NICOLAS (Franquevielle) :** « Je voudrais que l'on parle des fonds de concours. Il y a quelque temps, les plafonds avaient baissé (50 000 € maxi). Quand on est une commune qui supporte un RPI avec un bâtiment à rénover pour 819 000 € de travaux, je trouve dommage que l'on plafonne les travaux à 50 000 € puisque, si j'ai bien compris, cela ne peut pas être reconnu comme un équipement structurant pour le territoire alors que l'on supporte l'investissement pour ces communes. Il avait été expliqué que la communauté de communes avait tout intérêt de se serrer les coudes pour aider les autres communes à financer les projets de ce type. J'aurai voulu savoir si, pour des projets de ce type, il était possible de relever le plafond de fonds de concours ».

**LA PRÉSIDENTE :** « On applique le règlement des fonds de concours en vigueur. La réduction de 80 000 à 50 000 euros avait pour but de pouvoir répondre à un maximum de demandes sachant que l'on a déjà une enveloppe globale importante et que, bien souvent, au moment du budget, on doit faire une décision modificative pour rajouter un peu d'argent pour pouvoir répondre favorablement à tout le monde. Je ne suis pas fermée. On peut faire aussi des délibérations au cas par cas en fonction du projet, en parallèle du fonds de concours, pour qu'à titre exceptionnel, on puisse augmenter. Cela peut se réfléchir en fonction de l'enveloppe globale. On demande toujours à la Communauté de communes. Je viens d'annoncer une possible augmentation de la fiscalité ménage pour financer aussi cela. Aujourd'hui, on a laissé la même enveloppe dans le budget pour un montant de 600 000 €. »

En l'absence d'autres questions, elle propose de prendre acte de la tenue du débat ».

#### Délibération n° 2024-06

### DÉBAT ET RAPPORT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE POUR L'ANNÉE 2024

Madame la Présidente donne lecture du rapport suivant :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5211-36 et L 2312-1,

Vu la commission des finances en date du 04 mars 2024,

Considérant que les groupements communaux comprenant au moins une commune de 3500 habitants et plus, ont l'obligation d'assurer la tenue d'un débat d'orientation budgétaire (DOB) dans un délai de 10 semaines précédant le vote du budget,

Considérant que ce débat prend appui sur le Rapport d'Orientation Budgétaire (ROB), document de synthèse relatif au débat, préalablement rédigé par la collectivité, transmis aux élus lors de la convocation de ce conseil et annexé à la présente délibération pour rendre compte de la bonne information des conseillers communautaires,

#### Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :

- **PREND ACTE** de la tenue du Débat d'Orientation Budgétaire 2024 sur la base du rapport d'orientation budgétaire annexé à la présente délibération.

**POUR : 120 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

\_\_\_\_\_  
**Sortie définitive de Céline LAURENTIES-BARRERE (Péguilhan)**  
**Sortie définitive d'Annabelle FAUVERNIER**  
\_\_\_\_\_

5- **SCIC DES ABATTOIRS : revalorisation tarifs abattage 2024 (rapporteur : Madame la Présidente)**

Délibération n° 2023-07

**SCIC DES ABATTOIRS - REVALORISATION TARIFS ABATTAGE 2024**

Madame la Présidente présente le rapport suivant :

Afin de maintenir le niveau d'exigence des prestations d'abattage et des coûts d'exploitation y afférant, il est nécessaire de faire évoluer les tarifs.

Des critères de réévaluations ont été définis et mentionnés dans les contrats d'abattages. Ils prennent en compte les augmentations des coûts des énergies, les évolutions sociales (salaires, retraites, ...) et investissements obligatoires liés à l'agrément sanitaire.

Ces modifications se font en concertation entre le propriétaire, l'exploitant et les bénéficiaires du tarif contrat avec garantie minimum de tonnage.

Ces augmentations seront égales aux augmentations réelles.

Pour l'année 2024, une augmentation de 6% sur les tarifs d'abattage est proposée, conséquence directe, notamment, des coûts énergétiques.

Pour les petites activités d'abattage qui représentent qu'une faible part de la clientèle de l'abattoir, l'augmentation sur les tarifs abattages « familiaux » et les tarifs « Professionnels avec K-Bis » ne sera pas appliquée.

Vu la Commission des Finances en date du 4 mars 2024

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire DÉCIDE :**

- **DE FIXER** l'augmentation des tarifs d'abattage à 6%,
- **DE DIRE** que cette augmentation ne touchera pas le tarif des abattages « familiaux » et « Professionnels avec K-Bis »,
- **D'APPROUVER** la grille des tarifs ci-jointe,
- **D'AUTORISER** Madame la Présidente ou son représentant à signer tout document relatif à la présente.

**POUR : 119 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

6- **Budget annexe affermage abattoirs – Autorisation paiement section investissement (rapporteur : Madame la Présidente)**

Délibération n° 2023-08

**BUDGET ANNEXE AFFERMAGE ABATTOIRS  
AUTORISATION DE PAIEMENT - SECTION INVESTISSEMENT**

Madame la Présidente rappelle aux membres du Conseil Communautaire que jusqu'à l'adoption du budget primitif, en vertu de l'article 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'exécutif peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Vu la Commission Finances en date du 04 mars 2024,



Considérant les dépenses d'équipement ouvertes en 2023,

Considérant la nécessité de prévoir les travaux de réhabilitation des abattoirs en début d'année 2024 et de poursuivre les opérations en cours,

Afin de faciliter le fonctionnement de la Communauté de Communes jusqu'au vote du budget primitif 2024, il est proposé au Conseil communautaire :

- **D'AUTORISER** l'exécutif à appliquer cette procédure,
- **D'AUTORISER** les dépenses d'investissement à concurrence de 633 100.58 € et réparties de la manière suivante :

	<b>Libellé</b>	<b>Autorisation 2024</b>
Chapitre 20	Immobilisation incorporelles	12 500.00 €
Chapitre 21	Immobilisations corporelles	620 600.58 €
		<b>633 100.58 €</b>

**POUR : 119 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

**7- Atelier de Clarac – Complément avance trésorerie 2024 (rapporteur : Madame la Présidente)**

**Délibération n° 2023-09**

**ATELIER DE CLARAC - COMPLÉMENT AVANCE TRÉSORERIE 2024**

Madame la Présidente présente le rapport suivant :

Afin d'assurer la continuité du fonctionnement de l'atelier de Clarac, il conviendrait de lui allouer, avant le vote du budget primitif 2024, un complément de trésorerie de 100 000 €.

Vu la Commission Finances en date du 4 mars 2024,

Vu l'avance temporaire votée le 6 juillet 2023, pour un montant de 300 000 €,

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :**

- **DÉCIDE** d'attribuer, à l'Atelier de Clarac, un complément d'avance de trésorerie 2024 d'un montant de 100 000 €,
- **DIT** que cette somme sera inscrite au budget de la Communauté de Communes au compte financier non budgétaire : compte 558 autres avances de trésorerie versées.

**POUR : 119 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

**8- Centre intercommunal d'action sociale Cœur Coteaux Comminges - Complément avance subvention 2024 (rapporteur : Madame la Présidente)**

**Délibération n° 2023-10**

**CENTRE INTERCOMMUNAL D'ACTION SOCIALE CŒUR ET COTEAUX COMMINGES  
COMPLÉMENT AVANCE SUBVENTION 2024**

Madame la Présidente présente le rapport suivant :

Afin d'assurer la continuité du fonctionnement du Centre Intercommunal d'Action Sociale Cœur et Coteaux Comminges, il conviendrait de lui allouer, avant le vote du budget primitif 2024, un complément d'avance de 160 000 €.

Vu l'avance votée le 14 décembre 2023 pour un montant de 276 000€,

Vu la Commission Finances en date du 4 mars 2024,

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :**

- **DÉCIDER** d'attribuer, au Centre Intercommunal d'Action Sociale Cœur et Coteaux Comminges, un complément d'avance sur la subvention 2024, d'un montant de 160 000 €,
- **DIRE** que cette somme sera reprise dans le budget primitif 2024.

**POUR : 119 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

---

*Sortie temporaire de Gilbert SIOUTAC (dont procuration de Maryse TOULON)*

---

## **AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - ENVIRONNEMENT**

- 9- **Approbation déclaration projet visant la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Saint-Gaudens – Passe à poissons (rapporteur : Jean FERRERE)**

Délibération n° 2024-11

### **APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET VISANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU PLU DE SAINT-GAUDENS – PASSE À POISSONS**

Monsieur le Vice-Président Jean FERRERE présente le rapport suivant :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, R.153-15 et suivants, L.300-1 et L.300-6 concernant une déclaration de projet menée par la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, compétente en matière de PLU/PLUi, documents en tenant lieu et carte communale ;

Vu la délibération n°2017-53 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges en date du 5 juillet 2021 ayant prescrit la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) n°1 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens afin de permettre la création d'une passe à poisson sur la Garonne ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges en date du 06 juillet 2023 ayant tiré le bilan de la concertation de la DPMEC n°1 du PLU de Saint-Gaudens ;

Vu les avis favorables des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis par courrier et lors de la réunion d'examen conjoint organisée le 20 octobre 2023, conformément à l'article L.153-52 du Code de l'Urbanisme, rassemblés dans le compte rendu de ladite réunion :

- **Un avis favorable** de la Direction Départementale des Territoires (DDT) émis lors de l'examen conjoint et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne par courrier en date du 18 septembre 2023 ;

- **Un avis favorable** du PETR Pays Comminges Pyrénées en charge du schéma de cohérence territoriale (SCoT) émis par courrier en date du 5 octobre 2023. Comme confirmé lors de l'examen conjoint, les élus sont en attente d'une mise en compatibilité des PLU sur le territoire du PETR. La remarque en fin de courrier sur ce point ne concerne pas directement la procédure de DPMEC et n'est pas susceptible de remettre en question l'avis favorable du SCoT ;
- **Un avis favorable** de la chambre d'agriculture en date du 31 juillet 2023 :

Vu l'avis n° 2023AO92 du 29 septembre 2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur l'évaluation environnementale avec deux recommandations :

- Compléter la description du projet en précisant l'ensemble de ses composantes ;
- Traduire clairement dans le règlement la préservation des enjeux écologiques, notamment sur la parcelle 94, préservée pour le développement de la biodiversité ;

Vu le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 20 octobre 2023 justifiant notamment de la non prise en compte des remarques de la MRAE ;

Vu l'arrêté n°2023-29 de la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges en date du 16 octobre 2023 soumettant à enquête publique le projet de DPMEC n°1 du PLU de Saint-Gaudens du 13 novembre 2023 à 9h au 13 décembre 2023 à 17h.

**Vu l'absence d'observations du public** concernant la DPMEC n°1 du PLU de Saint-Gaudens émises pendant l'enquête ;

Vu le **rapport et les conclusions du commissaire enquêteur** en date du 13 janvier 2024 donnant **un avis favorable** assorti d'une recommandation concernant la bonne information du public durant la phase chantier ;

Madame la Présidente rappelle les **raisons qui ont conduit la Communauté de Communes à engager la DPMEC n°1 du PLU de Saint-Gaudens** et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Considérant les avis favorables des PPA-PPC et du commissaire enquêteur ainsi que l'absence d'observations du public, le projet de DPMEC n°1 du PLU de Saint-Gaudens, tel qu'il est présenté au conseil communautaire, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme (CU).

#### **Après en avoir délibéré, le conseil communautaire DÉCIDE :**

- **D'APPROUVER la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens**, telle qu'elle est annexée à cette délibération afin de permettre la création d'une passe à poisson sur la Garonne.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Saint-Gaudens et au siège de la Communauté de Communes pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L.153-23 du CU, la présente délibération et le PLU seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

La présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus et sa transmission à Monsieur le Sous-préfet de Saint-Gaudens.

Conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie de Saint-Gaudens et au siège de la communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture habituels.

**POUR : 116 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

**10- Approbation déclaration projet visant la mise en compatibilité n° 2 du PLU de Saint-Gaudens – Reconversion clinique boulevard d’Encore (rapporteur : Jean FERRERE)**

**Délibération n° 2024-12**

**APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET VISANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU) DE SAINT-GAUDENS - RECONVERSION ANCIENNE CLINIQUE BOULEVARD D’ENCORE**

Monsieur le Vice-Président Jean FERRERE présente le rapport suivant :

Vu le Code de l’Urbanisme et notamment ses articles L153-54 et suivants, R153-15 et suivants, L300-1 et L300-6 concernant une déclaration de projet menée par la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, compétente en matière de PLU/PLUi, documents en tenant lieu et carte communale ;

Vu la délibération n°2017-53 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 mars 2017 approuvant le Plan Local d’Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 13 avril 2023 ayant prescrit la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 (DPMEC n°2) du Plan Local d’urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens afin de permettre la reconversion de l’ancienne clinique située boulevard d’Encore ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges N°2023-206, en date du 19 octobre 2023 ayant tiré le bilan de la concertation de la DPMEC n°2 du PLU de Saint-Gaudens ;

Vu l’avis du 04 septembre 2023 de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAE) dispensant d’étude d’impact le projet de reconversion de l’ancienne clinique ;

Vu la réunion d’examen conjoint organisée le 16 octobre 2023, conformément à l’article L153-52 du Code de l’Urbanisme :

- **Considérant** que les personnes publiques suivantes ont émis un avis favorable au projet, car étant absente lors de la réunion ou n’ayant pas émis d’avis écrit, à savoir :
  - La Région Occitanie ;
  - Le Département de la Haute-Garonne ;
  - Les Chambres des Métiers et de l’Artisanat (CMA), du Commerce et de l’Industrie (CCI), de l’Agriculture.
- **Considérant les avis favorables sans remarque** des PPA présents :
  - L’Etat, Direction Départementale des Territoires (DDT) ;
  - Le Syndicat des Eaux de la Barousse ;
  - Le Service Départemental d’Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS 31) ;
  - La commune de Saint-Gaudens.
- **Considérant l’avis favorable assorti d’une observation** du PETR Pays Comminges Pyrénées en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cette observation porte sur la surface dédiée au commerce dans le bâtiment de service fixée à 100 m<sup>2</sup> sans préciser s’il est possible de réaliser plusieurs commerces, ce qui irait à l’encontre du projet initial.  
La Communauté de Communes a décidé de donner une suite favorable à cette remarque en précisant dans le règlement écrit que la surface de vente de 100 m<sup>2</sup> est un maximum pour l’ensemble des commerces qui pourraient s’installer dans ce bâtiment.

Vu l’arrêté n°2023-31 de la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 26 octobre 2023 soumettant à enquête publique le projet de DPMEC n°2 du PLU de Saint-Gaudens, pendant 31 jours du 22 novembre au 22 décembre 2023,

**Vu l’absence d’observations du public** concernant la DPMEC n°2 du PLU de Saint-Gaudens émises pendant l’enquête ;

**Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice** en date du 22 janvier 2024 donnant **un avis favorable** assorti de deux réserves. Ces réserves portent sur les points suivants :

- Ajouter à l'article 7 du règlement écrit un schéma de principe du merlon paysager marquant la limite entre le boulevard d'Encore et le terrain d'assiette du projet.  
**La Communauté de Communes décide de répondre favorablement à cette réserve** en intégrant un schéma dans le règlement écrit ;
- Préciser le nombre de places de stationnement dédiées aux commerces dans le secteur UBd du PLU, où se situe le projet.  
**La Communauté de Communes décide de répondre favorablement à cette réserve** en réécrivant dans le règlement écrit les règles de stationnement de l'ensemble de la zone UBd et notamment celles concernant les commerces.

Madame la Présidente rappelle les **raisons qui ont conduit la Communauté de Communes à engager la DPMEC n°2 du PLU de Saint-Gaudens** et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Le projet consiste en la reconversion des anciens bâtiments de la clinique située boulevard d'Encore pour en faire une résidence multi générationnelle de 78 logements sociaux, avec une salle commune et un tiers lieu du vivre ensemble.

Ce projet comprendra aussi la construction de 8 logements supplémentaires en rez-de-chaussée accessible et d'un bâtiment d'environ 367 m<sup>2</sup> de surface dédiée à l'accueil de services, bureaux et commerces de proximité. Enfin, il prévoit la renaturation d'une partie des parkings afin de créer des jardins partagés.

Considérant que le projet revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il contribue d'une part à reconvertir un site à l'abandon, en une opération de mixité urbaine, fonctionnelle et d'habitat intergénérationnel, et qu'il répond d'autre part aux besoins du territoire notamment en matière de logements ;

Considérant les avis favorables des PPA et de la commissaire enquêtrice ainsi que l'absence d'observations du public ;

Considérant les réponses favorables apportées à l'observation du PETR Comminges-Pyrénées et aux réserves de la commissaire enquêtrice, réponses qui lèvent les 2 réserves de l'avis de la commissaire enquêtrice ;

Considérant que le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme avec le projet soumis à enquête publique, tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé, conformément aux dispositions susvisées du code de l'urbanisme ;

Considérant que la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'urbanisme ;

**Après avoir entendu l'exposé de la Présidente et en avoir délibéré, le conseil communautaire décide :**

- **D'APPROUVER la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens**, telle qu'elle est annexée à cette délibération afin de permettre la reconversion de l'ancienne clinique située boulevard d'Encore.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Saint-Gaudens et au siège de la Communauté de Communes pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et le PLU seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

La présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus et sa transmission à Monsieur le Sous-préfet de Saint-Gaudens.

Conformément à l'article L153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie de Saint-Gaudens et au siège de la Communauté de Communes, aux jours et heures d'ouverture habituels.

**POUR : 116 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

**Retour de Gilbert SIOUTAC (dont procuration de Maryse TOULON)**

**11- Autorisation d'occupation temporaire du domaine public de la Communauté de Communes par la société TRINA SOLAR France Systems sur les bassins de rétention des zones d'activités (rapporteur : Alain FRECHOU)**

Délibération n° 2024-13

**AUTORISATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC  
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX DU COMMINGES  
PAR LA SOCIÉTÉ TRINA SOLAR FRANCE SYSTEMS SUR LES BASSINS DE RETENTIONS DES ZONES D'ACTIVITÉS**

Monsieur le Vice-Président Alain FRECHOU présente le rapport suivant :

La Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges souhaite mettre en œuvre des mesures permettant de répondre aux objectifs du PCAET conduit par l'établissement et, par la même occasion, valoriser son patrimoine.

Pour ce faire, la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges a lancé le 7 juin 2023, un Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'implantation d'ombrières photovoltaïques au-dessus des bassins de rétention d'eau de trois zones d'activités intercommunales sur les communes d'Estancarbon, de L'Isle-En-Dodon et de Saint-Gaudens.

Trois porteurs de projets ont présenté des offres et la candidature de la Société TRINA SOLAR France Systems a été retenue pour les 3 projets d'ombrières. Sa candidature a abouti à une autorisation d'occupation du domaine public sous la forme d'un bail emphytéotique pour chaque zone d'activités.

Le bail emphytéotique proposé par TRINA SOLAR France Systems prévoit une durée d'exploitation de 40 ans, prorogeable deux fois pour une durée de 10 ans. Chaque bail définitif sera précédé d'une promesse de Bail Emphytéotique (BE) constitutive de droits réels d'une durée de 3 ans, prorogeable par périodes de 2 ans, précisant les conditions suspensives au développement du projet à savoir :

- Obtention des autorisations d'urbanisme
- Obtention d'une solution de raccordement économiquement viable
- Obtention d'un financement permettant la viabilité du projet

Les montants de redevances prévus soulte unique + redevance annuelle entre la 31<sup>ème</sup> année jusqu'à la fin du bail sont les suivants :

	<b>ZAC des Landes (Estancarbon)</b>	<b>Zone Ribéro (L'Isle-en-Dodon)</b>	<b>Futuropôle (Saint-Gaudens)</b>
Production annuelle estimée	624 MWh/an	411 MWh/an	397 MWh/an

Soit un équivalent 1 219 habitants

**Variante « Soulte unique » + loyer annuel à partir de la 31<sup>ème</sup> année**

	<b>ZAC des Landes (Estancarbon)</b>	<b>Zone Ribéro (Isle-en-Dodon)</b>	<b>Futuropôle (Saint-Gaudens)</b>
Soulte unique (à la mise en service)	80 000 €	40 000 €	25 000 €
Redevance annuelle en année 31	5 636 €	3 381 €	2 254 €
Total de l'année 31 (jusqu'à la 40 <sup>ème</sup> année – indexation incluse)	57 386 €	34 432 €	22 954 €
Total à percevoir prévisionnel	<b>137 386 €</b>	<b>74 432 €</b>	<b>47 954 €</b>

A titre de précision, en cas de prolongation du bail au-delà de 40 ans, la redevance annuelle sera la même (indexée), que sur les années précédentes.

En plus des redevances locatives, le territoire percevra de la fiscalité associée (IFER) évaluée à 7 K€ annuels

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire DÉCIDE :**

- **DE CONFIRMER** la candidature de TRINA SOLAR France Systems pour l'implantation des ombrières photovoltaïques sur les 3 bassins de rétention d'eau susvisés,
- **D'APPROUVER** les modalités des promesses de baux et des baux emphytéotiques définitifs telles que décrites ci-dessus,
- **D'ACCEPTER** les modalités de redevances sur la base d'une soulte unique la première année, assortie d'une redevance annuelle à compter de la 31<sup>ème</sup> année et ce jusqu'à la fin du bail.
- **D'AUTORISER** Madame la Présidente à signer les promesses de baux et les baux emphytéotiques en découlant ainsi que leurs éventuels avenants

**POUR : 118 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

## **RESSOURCES HUMAINES**

### **12- Création de postes et modifications de quotités de temps de travail (rapporteur : La Présidente)**

Délibération n° 2024-14

#### **CRÉATION DE POSTES ET MODIFICATIONS DE QUOTITÉS DE TEMPS DE TRAVAIL**

Madame la Présidente présente le rapport suivant :

Vu le Code Général de la Fonction Publique et notamment ses articles L313-1 et L332-8

Conformément à la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, les emplois de chaque collectivité territoriale ou établissement public sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.

Considérant le tableau des emplois adopté par le conseil communautaire en date du 14 décembre 2023,  
Considérant la nécessité de créer les emplois ci-dessous en raison de nécessité de service,

Il est proposé de créer les postes suivants :

#### **Service Entretien des locaux**

- Création d'un poste d'adjoint technique à 30h00
- Création d'un poste d'adjoint technique à 28h00

#### **Services techniques**

##### ***Développement et exploitation des chemins de randonnées***

- Création d'un poste d'adjoint technique à temps non complet, soit à 17.5h

##### ***Voirie***

- Création d'un poste d'adjoint technique à temps complet à 35h

#### **Service enfance**

- Création d'un poste d'adjoint d'animation principal 2<sup>ème</sup> classe à temps non complet à 32.5h
- Création d'un poste d'adjoint d'animation à temps non complet à 28 h

#### **Service ressources humaines**

- Création d'un poste de chargé de prévention santé sécurité au travail à temps complet (cadre d'emploi A ou B Ingénieur/Technicien)

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire DÉCIDE :**

- **DE VALIDER** la création des postes ouverts telle que détaillée ci-dessus,
- **DE PRÉCISER** que les crédits correspondants sont ouverts au chapitre 012 du budget principal,
- **D'AUTORISER** Madame la Présidente à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente.

**POUR : 118 - CONTRE : 0 -ABSTENTION : 0**

**13- Création d'un emploi non permanent – Contrat de projet service urbanisme (article L332-24 du Code Général de la Fonction Publique) (rapporteur : La Présidente)**

**Délibération n° 2024-15**

**DÉLIBÉRATION PORTANT CRÉATION D'UN EMPLOI NON PERMANENT AFIN DE MENER UN PROJET  
En application de l'article L332-24 du Code Général de la Fonction Publique  
CONTRAT DE PROJET SERVICE URBANISME**

Madame la Présidente rappelle à l'assemblée :

Vu le Code Général de la Fonction Publique, et notamment ses articles L. 332-24 à L. 332-26,

Vu le décret n° 88-145 du 15 février 1988 pris pour l'application de l'article 136 de la loi du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale,

Considérant que, conformément à l'article L. 313-1 du Code Général de la Fonction Publique, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement, il appartient donc au Conseil Communautaire de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services.

Considérant que, selon l'article L 332-24 du même code, les collectivités peuvent, pour mener à bien un projet ou une opération identifiée, recruter un agent par un contrat à durée déterminée dont l'échéance est la réalisation du projet ou de l'opération.

Considérant que compte-tenu du projet de la collectivité, qui consiste à :

- Chargé au service urbanisme dans la réalisation d'études de planification en régie (PLUI et PLH) et notamment en appui sur la révision du PUI des Terres d'Aurignac
- Appui aux actions du PCAET
- Contribution au suivi de la mise en place de l'Observatoire avec le PETR,

il convient de recruter un agent contractuel pour une durée déterminée pour mener à bien ce projet dans les conditions prévues à l'article L. 332-24 précité.

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire DÉCIDE :**

- **DE CRÉER**, à compter du 15 mars 2024, un emploi non permanent à temps complet pour une durée hebdomadaire de service de 35 / 35<sup>ème</sup>, dans le grade d'attaché relevant de la catégorie hiérarchique A afin de mener à bien le projet précité pour une durée prévisible de 3 ans.

Dans le cadre de ce projet, l'agent assurera les fonctions de chargé e de mission urbanisme.

L'agent devra ainsi justifier d'un diplôme minimum bac +3 dans la spécialité. Pour le projet visé, il est souhaité un master 2 en gestion des territoires et développement local -territoires ruraux (OTLD TR).

Le contrat à durée déterminée ainsi conclu avec l'agent prendra fin lors de la réalisation du projet ou de l'opération pour lequel le contrat a été conclu, ou après un délai d'un an minimum si l'opération ne peut pas être réalisée.



Cette rupture anticipée donne alors lieu au versement d'une indemnité d'un montant égal à 10 % de la rémunération totale perçue à la date de l'interruption du contrat.

Le contrat sera renouvelable par reconduction expresse lorsque le projet ou l'opération prévue ne sera pas achevé au terme de la durée initialement déterminée. La durée totale des contrats ne pourra excéder 6 ans.

La rémunération est fixée sur la base du 2<sup>ème</sup> échelon, de la grille indiciaire relevant du grade d'attaché territorial (catégorie A), référence à l'indice 469, indice majoré 415.

La rémunération sera déterminée en prenant en compte, notamment, les fonctions occupées, la qualification requise pour leur exercice, la qualification détenue par l'agent ainsi que son expérience.

- **DE DIRE** que cet emploi est susceptible de bénéficier du régime indemnitaire, mis en place par la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges,
- **DE DIRE** que les crédits correspondants seront inscrits au budget au chapitre 012
- **DE DIRE** que les dispositions de la présente délibération prendront effet après transmission aux services de l'État et publication et ou notification.

**POUR : 118 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

**R FARRE (Saint-Lary Boujean) :** « J'ai vu que vous cherchiez un DGS. Pourquoi ? »

**LA PRÉSIDENTE :** « Je fais aujourd'hui office de Présidente et de DGS. Vu la temporalité, je ne voulais pas chercher de DGS mais les personnes qui m'entourent m'ont conseillé de la faire. Nous avons reçu quelques candidatures à ce jour. Même si tout le monde met de la bonne volonté, le quotidien reste lourd à gérer. L'ancien DGS a muté sur une nouvelle collectivité en janvier et n'est plus à la charge de la collectivité ».

**14- Recrutement d'agents contractuels sur emploi non permanent : accroissement temporaire d'activité et accroissement saisonnier d'activité (article L332-23-1° et L32-23-2°) (rapporteur : La Présidente)**

**Délibération n° 2024-16**

**DÉLIBÉRATION RELATIVE AU RECRUTEMENT D'AGENTS CONTRACTUELS SUR UN EMPLOI NON PERMANENT  
POUR FAIRE FACE POUR L'EXERCICE 2024 À :  
UN BESOIN LIÉ À UN ACCROISSEMENT TEMPORAIRE D'ACTIVITÉ  
UN BESOIN LIÉ À UN ACCROISSEMENT SAISONNIER D'ACTIVITÉ  
(En application de l'article L332-23 1° et L332-23 2° du CGFP)**

Madame la Présidente rappelle à l'assemblée :

Conformément à l'article L313-1 du code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.

Il appartient donc au conseil communautaire de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la fonction publique, notamment les articles L313-1 et L332-23 1°,

Vu le décret 2015-1912 du 29 décembre 2015 portant diverses dispositions relatives aux agents contractuels de la fonction publique territoriale

Considérant qu'il est nécessaire de recruter des agents contractuels pour faire face à des besoins liés à un accroissement saisonnier d'activité ou à un accroissement temporaire d'activité, que ces contrats doivent être réalisés rapidement dans le cadre de la bonne organisation des services :

- Activités saisonnières au sein des espaces verts et des services techniques, en général,
- Ouverture des accueils de Loisirs extrascolaires et des séjours,

- Service périscolaire,
- Service administratif.
- Équipements sportifs et de loisirs

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :**

- **DÉCIDE** de la création des postes suivants et du recrutement :

- **15 agents contractuels dans le grade d'adjoint technique** sur emplois non permanents, dont 1 poste à 20/35<sup>ème</sup> heures et 3 postes à 30/35<sup>ème</sup>, 11 postes à temps complet pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité pour une période de 1 mois pouvant aller jusqu'à 12 mois maximum pendant une même période de 18 mois ou pour faire face à un besoin saisonnier pour une période pouvant aller de 1 mois à 6 mois sur une même période de 12 mois.

Ces agents assureront des fonctions d'agents techniques à temps complet pour le bon fonctionnement des services techniques de la communauté : accueil et entretien piscine, maintenance et entretien du site de la piscine d'Aurignac, voirie, espaces verts, déchets, festivités.

- **25 agents contractuels dans le grade d'adjoint d'animation** sur emplois non permanents, pour faire face à un besoin lié à un accroissement saisonnier ou temporaire d'activité pour une période pouvant aller jusqu'à 6 mois maximum pendant une même période de 12 mois ou pour une période pouvant aller d'un an maximum sur une période de 18 mois pour des temps non complets et complets à durée variable à compter de juillet 2024.

Ces agents assureront des fonctions d'animateur à temps non complet.

- **4 agents contractuels dans le grade d'adjoint administratif** sur emplois non permanents, à temps complet pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité pour une période de 1 mois pouvant aller jusqu'à 12 mois maximum pendant une même période de 18 mois

Ces agents assureront des fonctions d'agents administratifs à temps complet pour le bon fonctionnement des services administratifs de la communauté : accueil, assistant(e) administrative, maison de la Garonne et arboretum.

- **4 postes d'éducateurs des APS** dont un poste à 20/35<sup>ème</sup> et 3 postes à 35/35<sup>ème</sup> pour la surveillance de baignade à la piscine d'Aurignac.

L'agent contractuel sera rémunéré par référence à la grille indiciaire afférente aux grades correspondants ci-dessus.

- **D'AUTORISER** Madame la Présidente à procéder aux recrutements, contractuels sur emplois non permanents, et à signer tous les documents afférents à ces recrutements,
- **DE DIRE** que ces emplois sont susceptibles de bénéficier du régime indemnitaire, mis en place par la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges,
- **DE DIRE** que les crédits sont inscrits au budget.

**POUR : 118 - CONTRE : 0 -ABSTENTION : 0**

\_\_\_\_\_  
*Retour de Jean-Louis RENON*  
\_\_\_\_\_

## **ACTION SOCIALE**

- 15- Acquisition d'un bâtiment pour relocalisation du centre d'hébergement d'urgence de Saint-Gaudens (rapporteur : Alain BOUBEE)**

**Délibération n° 2024-17**

**ACQUISITION D'UN BÂTIMENT POUR RELOCALISATION  
DU CENTRE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE DE SAINT-GAUDENS**

Monsieur le Vice-Président Alain BOUBEE présente le rapport suivant :

Dans le cadre du projet de structuration de l'abattoir de Saint-Gaudens, la Communauté de Communes est en cours d'acquisition du bâtiment actuellement affecté à l'usage d'hébergement d'urgence par l'association ADES.

De ce fait, et afin de permettre le maintien du nombre de places d'hébergements offertes sur le territoire, il est nécessaire de reloger ce centre d'hébergement d'urgence, dit « Le Relais ».

Un premier projet de relocalisation du centre avait été envisagé mais n'a pas abouti.

Aussi, au titre de sa compétence « action sociale » la Communauté de Communes propose d'acquérir un bâtiment et de l'aménager afin de répondre aux besoins de l'association ADES. Dans le même temps, l'objectif est de répondre aux enjeux d'humanisation des centres d'accueil en améliorant les conditions d'accueil des personnes hébergées.

Ce bien appartenant à M. BARRAU et Mme PREDERE, d'une surface habitable de 123 m<sup>2</sup> environ, présente des combles aménageables de la même surface. Il se situe au 299 Boulevard Leconte de Lisle à Saint-Gaudens (31800) sur la parcelle cadastrée BH82.

L'avis des domaines a été sollicité.

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire DÉCIDE :**

- **D'APPROUVER** le projet de relocalisation du centre d'hébergement d'urgence au 299 Boulevard Leconte de Lisle à Saint-Gaudens tel que présenté ci-dessus et d'acter son portage par la Communauté de Communes ;
- **D'APPROUVER** l'acquisition du bien décrit ci-dessus pour un montant de 145 000 € net ;
- **DE PRÉCISER** que les frais d'actes notariés seront à la charge de la Communauté de Communes ;
- **D'AUTORISER** la Présidente à signer avec les propriétaires, M. BARRAU et Mme PREDERE, tous les avant-contrats et actes portant sur l'acquisition du bien sus-désigné ;
- **DE DIRE** que les crédits seront inscrits au budget 2024.

**POUR : 119 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

**A BARUTAUT (Lieoux) :** « Que va devenir le bâtiment du Pouech pour lequel on avait délibéré ? »

**LA PRÉSIDENTE :** « Avec Alain BOUBEE et les services, nous travaillons sur une autre destination mais il n'y a rien de concret pour le moment. On en reparlera le moment venu. »

**A BARUTAUT :** « Pourtant, il y a une affiche « à VENDRE » d'une agence immobilière sur le bâtiment »

**LA PRÉSIDENTE :** « Le bâtiment n'est pas à vendre ».

**A BARUTAUT :** « Avez-vous évalué les travaux à réaliser dans le bâtiment qu'il est prévu d'acheter ? Ce choix de bâtiment est plus judicieux que le premier. »

**LA PRÉSIDENTE :** « Nous irons vérifier pour l'affiche car il n'est pas à vendre. Pour les travaux, j'en ai parlé tout à l'heure en présentant le PPI. C'est la même enveloppe que pour l'autre bâtiment ».

## **ADMINISTRATION GÉNÉRALE**

### **16- Modification délégations de pouvoir du conseil communautaire vers la Présidente (rapporteur : La Présidente)**

Délibération n° 2024-18

#### **DÉLÉGATIONS DE POUVOIR DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE VERS LA PRÉSIDENTE ET LE BUREAU : MODIFICATION**

Madame la Présidente présente le rapport suivant :

Vu l'article L5211-10 du CGCT permettant au conseil communautaire de déléguer au Président une partie de ses attributions à l'exclusion de celles explicitement réservées par la loi ;

Vu la délibération N°2020-37 du 23 juillet 2020, relative aux délégations de pouvoir du conseil communautaire vers la Présidente et le Bureau de la Communauté de Communes ;

Vu la délibération N°2022-158 du 7 juillet 2022 relative à la modification et aux mises à jour des délégations de pouvoir du conseil communautaire vers la Présidente et le Bureau de la Communauté de Communes ;

Vu l'article L.5211-10 du CGCT qui permet à l'assemblée délibérante de déléguer, à son choix, soit au Président à titre personnel, soit au bureau collégalement, une partie de ses attributions à l'exclusion de celles qui lui sont expressément réservées par la Loi listées ci-après :

- 1°) Vote du Budget, institution et fixation des taux ou tarifs des taxes et redevances ;
- 2°) Approbation du Compte Administratif ;
- 3°) Dispositions à caractère budgétaire prises par un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à la suite d'une mise en demeure intervenue en application de l'article L.1612-15 (dépenses obligatoires) ;
- 4°) Décisions relatives aux modifications des conditions initiales de composition, de fonctionnement et de durée de l'EPCI ;
- 5°) Adhésion de l'établissement à un autre Établissement Public ;
- 6°) Délégation de la gestion d'un service public ;
- 7°) Dispositions portant orientation en matière d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire et de politique de la ville.

Considérant que, pour faciliter le fonctionnement des services de la communauté de communes et afin d'éviter que le conseil communautaire et le bureau soient saisis de trop nombreuses questions de portée limitée, il est proposé au conseil communautaire d'accorder une délégation supplémentaire à la Présidente.

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir **déléguer à la Présidente l'attribution suivante :**

**31- Solliciter et signer les demandes de subventions ainsi que les conventions de financement au profit de la communauté de communes en découlant, auprès des organismes publics et privés, nationaux ou européens, et approuver les plans de financement.**

Il est précisé que cette délégation a pour objectif de fluidifier les demandes de subventions sollicitées auprès des financeurs et de permettre une plus grande réactivité dans le traitement des dossiers correspondants.

Les délégations octroyées au Bureau communautaire sont par conséquent modifiées comme suit :

- 1- Décider de l'admission en non-valeur.
- 2- Décider de relever de leurs prescriptions quadriennales les créanciers de la collectivité
- 3- Prendre toutes décisions relatives aux voyages d'études des conseillers communautaires réalisés dans le cadre de l'article L 2123.15 du CGCT.
- 4- Décider de l'attribution de subventions aux associations ou particuliers dont le montant n'excède pas 50 000€
- 5- Approuver les protocoles transactionnels (article 2044 et suivant du code civil)
- 6- Décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers dont le prix est estimé entre 4601€ et 15 000€

Conformément aux dispositions du CGCT, la Présidente devra rendre compte, lors de chaque réunion du conseil communautaire, des travaux du bureau et des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant.

#### **Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :**

- **DÉCIDE** de compléter et modifier la délibération N° 2022-158 du 7 juillet 2022 relative aux délégations de pouvoir du conseil communautaire vers la Présidente et le Bureau de la Communauté de Communes tel qu'énoncé ci-dessus,
- **DIT** que la Présidente rend compte à la plus proche réunion utile du conseil communautaire de l'exercice de cette compétence.

**POUR : 119 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

**17- Désignation des délégués de la Communauté de communes pour siéger au sein du collège public du GAL LEADER (rapporteur : La Présidente)**

La Présidente propose les candidatures de Jean FERRERE (délégué titulaire) et Laurent BRIOL (délégué suppléant). Elle demande s'il y a d'autres candidats ? En l'absence de nouveau candidat, elle propose de passer au vote.

**Délibération n° 2024-19**

**DÉSIGNATION DES DÉLÉGUÉS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES POUR SIÉGER AU SEIN DU COLLÈGE PUBLIC DU GAL LEADER SUR LA PROGRAMMATION LEADER 2023-2027**

Madame la Présidente présente le rapport suivant :

Vu la délibération du Comité Syndical du PETR Pays Comminges Pyrénées n°2022-04-06 en date du 20 septembre 2022 portant approbation du dossier de candidature du Groupe d'Action Locale LEADER pour la programmation 2023-2027,

Vu la délibération du Conseil Régional N°CP/2023-02/12.13 du 9 février 2023 portant décision de sélection du Groupe d'Action Locale Comminges Pyrénées,

Considérant qu'il y a lieu d'actualiser la représentation de la Communauté de Communes au sein du Groupe d'Action Locale Comminges Pyrénées pour la nouvelle programmation 2023-2027 et de désigner 6 membres titulaires et 6 membres suppléants pour la Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges,

**Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, DÉCIDE**

- **DE DÉSIGNER** les représentants suivants au Groupe d'Action Locale Comminges Pyrénées :

Collège public	Membres titulaires	Membres suppléants
Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges	Jean-Yves DUCLOS	Magali GASTO OUSTRIC
	Alain FRECHOU	Monique REY
	Céline LAURENTIES-BARRERE	Philippe BRILLAUD
	Julien LACROIX	Annabelle FAUVERNIER
	Thierry POUZOL	Jean-Claude DURROUX
	Jean FERRERE	Laurent BRIOL

- **DE COMMUNIQUER** au Pays Comminges Pyrénées, structure porteuse du Groupe d'Action Locale, les coordonnées nécessaires à la convocation des membres de l'instance.

**POUR : 119 - CONTRE : 0 - ABSTENTION : 0**

**18- Modification statutaire du SYGRAL : extension périmètre (rapporteur : La Présidente)**

**Délibération n° 2024-20**

**MODIFICATION STATUTAIRE : EXTENSION PÉRIMÈTRE SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES RIVIÈRES ASTARAC LOMAGNE (SYGRAL)**

Monsieur le Vice-Président Alain FRECHOU présente le rapport suivant :

La Communauté de Communes du Pays de Trie et du Magnoac a notifié en date du 23 janvier 2024 au SYGRAL la délibération de son conseil communautaire portant demande d'adhésion au syndicat pour les parties de ses communes membres situées en tête de bassin versant de l'Arrats et de la Gimone, à savoir :

- Totalité des territoires des communes de Casterets et Thermes Magnoac
- Partie du territoire des communes de Betbèze (82%), Lalanne (87%), Pouy (16%), Sarrac-Magnoac (31%) et Villemur (46%).

Cette adhésion, prévue pour le 1<sup>er</sup> juillet prochain, nécessite dans le délai de 3 mois une modification statutaire portant sur l'extension du périmètre du SYGRAL.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment son article L 5211-20 ;  
Vu la délibération du 29 janvier 2024, du Syndicat Mixte de Gestion des Rivières Astarac et Lomagne, portant extension du périmètre du syndicat avec adhésion de la Communauté de Communes du Pays de Trie et du Magnoac et modification des statuts du syndicat,

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire DÉCIDE :

- **D'APPROUVER** l'extension de périmètre et la modification des statuts du Syndicat Mixte de Gestion des Rivières Astarac et Lomagne comme présentées ci-dessus, avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2024,
- **D'AUTORISER** Madame La Présidente à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente.

**POUR : 119 - CONTRE : 0 -ABSTENTION : 0**

## **INFORMATION**

### **19- Rendu-compte de la Présidente sur les décisions prises en vertu de l'article L2122-22 du CGCT et délibérations du bureau communautaire**

<b>RENDU COMPTE DE LA PRÉSIDENTE SUR LES DÉCISIONS PRISES EN VERTU DE L'ARTICLE L2122-22 DU CGCT</b>			
<b>N° ACTE</b>	<b>DATE</b>	<b>OBJET</b>	<b>MONTANTS</b>
<b>DE2023-34</b>	19/12/2023	<b>Emprunt budget affermage exercice 2023</b> Agence France Locale	Montant : 1 342 000 € Durée : 25 ans Taux fixe : 3.60 %
<b>DE2023-35</b>	28/12/2023	<b>Acte constitutif régie recettes « biodéchets plaine »</b>	Fonds de caisse : 50 €
<b>DE2023-36</b>	28/12/2023	<b>Acte constitutif régie recettes « biodéchets Coteaux »</b>	Fonds de caisse : 50 €
<b>DE2024-01</b>	16/01/2024	<b>Remboursement de frais aux agents</b>	Visite médicale permis conduire 36 €
<b>DE2024-02</b>	23/01/2024	<b>Remboursement de frais aux agents</b>	Visite médicale permis conduire 36 €
<b>DE2024-03</b>	26/01/2024	<b>Délégation Droit de Préemption Urbain à l'EPF Occitanie pour acquisition parcelle dans le cadre des opérations de renouvellement urbain</b>	Parcelle AO411 8 place du jardinage à l'Isle en Dodon
<b>DE2024-04</b>	31/01/2024	<b>Acte constitutif régie recettes « biodéchets coteaux »</b> (annule et remplace DE2023-36)	Fonds de caisse : 50 €
<b>DE2024-05</b>	31/01/2024	<b>Acte constitutif régie recettes « biodéchets plaine »</b> (annule et remplace DE2023-35)	Fonds de caisse : 50 €
<b>DE2024-06</b>	25/01/2024	<b>Remboursement de frais aux agents</b>	Frais médicaux 22.70 €

**RENDU COMPTE DE LA PRÉSIDENTE SUR LES DÉLIBÉRATIONS PRISES EN BUREAU COMMUNAUTAIRE**

N° ACTE	DATE	OBJET	MONTANTS
2023-270	21/12/2023	<b>Association l'Isle Foires et Marchés</b> Subvention 2024	5 000 €
2023-271		<b>Association Comminges sans frontières</b> Subvention 2024	5 000 €
2023-272		<b>Budget principal 2023</b> Admissions en non-valeur	148 pièces Montant : 5 077.66 €
2023-273		<b>Parc des expositions : bâtiment supplémentaire</b> Demande de subventions (annule et remplace délibération n° 2023-28 du 16 mars 2023)	<u>Financements :</u> Europe : 1 890 192.82 € (48.93%) État : 300 000 € (7.77%) Région Occitanie : 500 000 € (12.94%) CD31 : 400 000 € (10.36%) Fonds propres CC : 772 548.20€ (20%)
2023-274		<b>Ingénierie bâtiment couveuse maraichère de Blajan</b> Demande de subventions au Conseil Départemental	<u>Financements :</u> CD31 : 12 500 (50%) Fonds propres CC : 12 500 € (50%)
2023-275		<b>Étude faisabilité de la mutualisation de la fonction archives, préprogramme portant sur la réalisation d'un bâtiment d'archives, définition des solutions techniques à l'archivage électronique</b> Demande de subventions à la DRAC tranche optionnelle 1	<u>Financements :</u> DRAC Occitanie : 5 000 (25.99%) Fonds propres CC : 14 236 € (74.01%)
2024-01	22/02/2024	<b>Création d'une pépinière-hôtel d'entreprises – FABLAB industriel</b> Demandes de subventions – Modification plan de financement	<u>Financement :</u> Europe : 1 794 636.07 € (30%) État 2024 : 300 000 € (5%) État 2025 : 300 000 € (5%) ADEME géothermie : 65 125.80€ (1%) Fonds propres : 3 522 358.37€ (59%)
2024-02		<b>Appel à projet MSA « Grandir en Milieu Rural »</b> Demande de subvention	<u>Financement :</u> MSA : 6 640 € DRAC CTL : 16 160 € Fonds propres CC : 10 000 €

**QUESTIONS DIVERSES**

*Pas de questions diverses*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 40.

La Présidente,  
Magali GASTO OUSTRIC

Le secrétaire de séance,  
Alain FRECHOU

*L'intégralité des délibérations visées en sous-préfecture, leurs annexes ou rapports de présentation sont consultables sur place au siège de la Communauté de Communes, 4 rue de la République à Saint-Gaudens ou sur demande à [contact@la5c.fr](mailto:contact@la5c.fr).  
Tous les actes visés sont publiés sur le site internet [coeurcoteaux-comminges.fr](http://coeurcoteaux-comminges.fr).*

**PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
**DU 14 MARS 2024**

**ANNEXES**

<b>POINT ordre du jour</b>	<b>DÉNOMINATION DES PIÈCES ANNEXÉES</b>
1	Note synthèse arrêt et bilan concertation élaboration PLUi infracommunautaire Coteaux Sud
2	Note synthèse arrêt et bilan concertation élaboration PLUi infracommunautaire Coteaux Nord
3	Note synthèse arrêt et bilan concertation élaboration PLUi infracommunautaire Cœur et Plaine de Garonne
4	Rapport d'orientation budgétaire 2024 et Plan pluriannuel d'investissements
5	SCIC des abattoirs – Grille tarifs abattage 2024
9	Approbation déclaration projet mise en compatibilité n°1 PLU Saint-Gaudens (passe à poissons)
10	Approbation déclaration projet mise en compatibilité n°2 PLU Saint-Gaudens (reconversion clinique Encore)
18	Modification statutaire du SYGRAL (statuts)





# Communauté de Communes Coeur & Coteaux Comminges

**Note de synthèse du PLUi**  
Coteaux Sud



PAYS&PAYSAGES

T & L

AVOCATS

## **SOMMAIRE**

### **PARTIE 1**

La procédure d'élaboration du PLUi

### **PARTIE 2**

La contenu du dossier de PLUi

### **PARTIE 3**

Les fondements du projet traduit dans le PLUi Coteaux Sud

### **PARTIE 4**

Les éléments de la traduction réglementaire

### **PARTIE 5**

Résumé de l'évaluation environnementale des choix du PLUi

# **PARTIE 1**

## **Procédure d'élaboration du PLUi**

Concertation

Phase d'étude

Phase de formalisation du PLU



Diagnostic

Le PADD Commun

Le PADD Infra  
Coteaux Sud

Le Règlement  
Règlement écrit

Documents  
graphiques

OAP  
(Orientations d'Aménagement et  
de Programmation)

Arrêt du PLUi par  
le Conseil  
Communautaire

Bilan de la  
concertation  
(délibération)

Avis des Personnes  
Publiques  
Associées

Enquête publique

Approbation

# **PARTIE 2**

## **Le contenu du dossier de PLUi**

## Pièce 0 - Pièces administratives

Il s'agit de l'ensemble des pièces administratives

- Délibération de prescription
- Débat sur le PADD commun
- Débat sur le PADD infra
- Délibération d'arrêt
- Bilan de la concertation
- Délibération d'approbation

## Pièce 1 - Rapport de présentation

- Résumé non technique
- Diagnostic
- Etat initial de l'environnement
- Justification des choix
- Compatibilité avec les docs supra
- Evaluation environnementale
- Annexes au rapport de présentation

## **Pièce 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

- PADD Commun
- PADD Infra

## **Pièce 3 - Orientations et d'Aménagement et de Programmation**

- Sectorielles
- Thématiques

## **Pièce 4 - Règlement**

- Graphique
- Ecrit

## **Pièce 5 - Annexes**

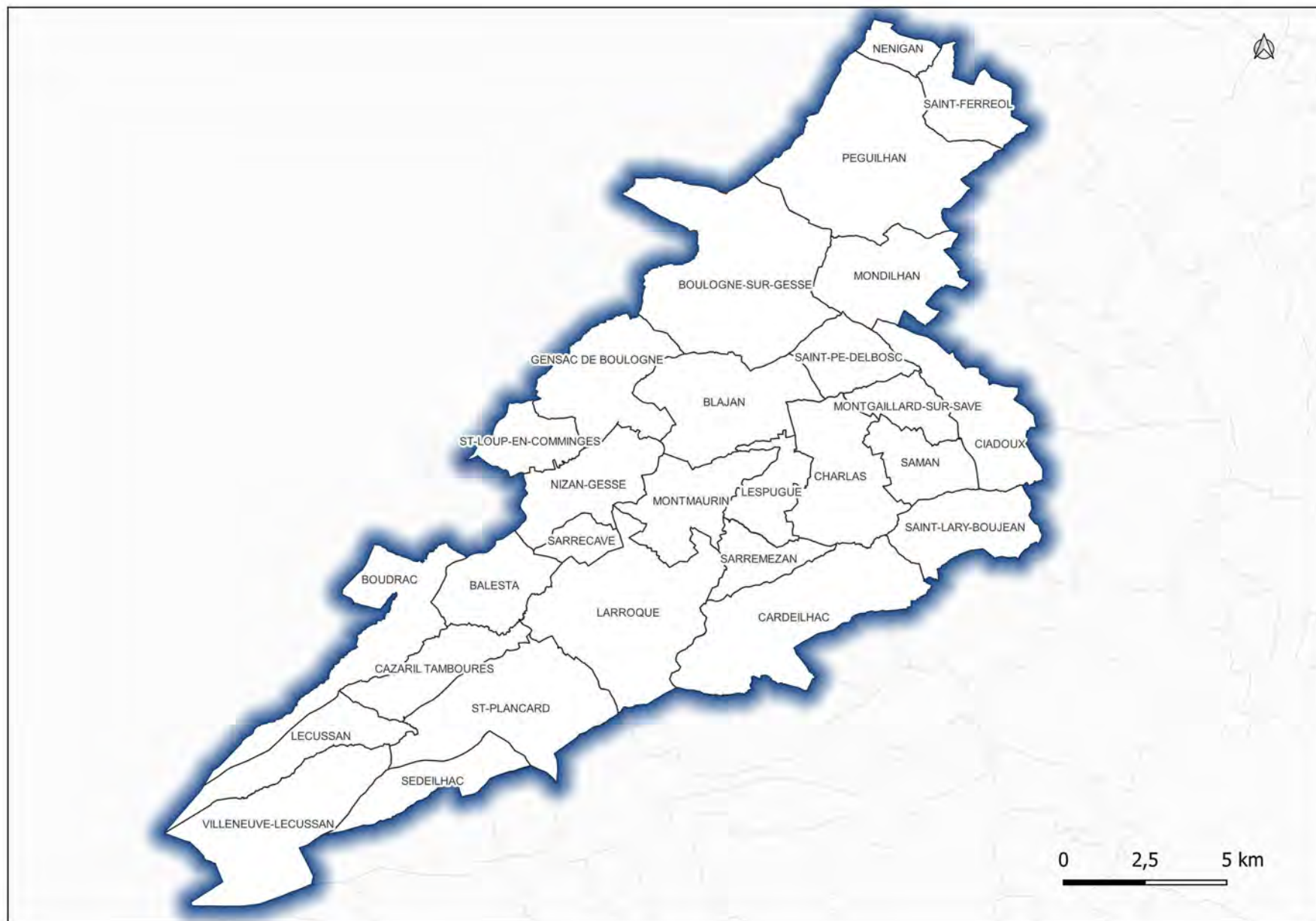
- Au titre des articles L.151-43, R151-52 et R151-53
- Annexes issues des portés à connaissance DDT31



# **PARTIE 3**

## **Les fondements du projet traduit dans le PLUi Coteaux Sud**

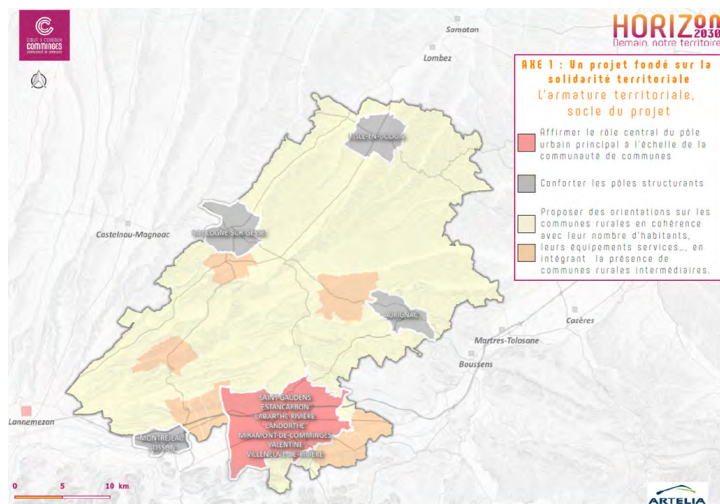
## Le territoire du PLUi Coteaux Sud



Le projet politique des élus du territoire Coteaux Coteaux Comminges est formalisé dans la pièce «Projet d'Aménagement et de Développement Durables Commun» (**PADD Commun**) du dossier du PLUi. Ce projet politique à l'échelle globale du territoire a été décliné par les élus du territoire infra-communautaire Coteaux Sud au sein du «Projet d'Aménagement et de Développement Durables» (**PADD Infra-CS**). Il constitue la feuille de route stratégique qui organise le développement du territoire pour les prochaines années. Il est établi sur la base d'un travail fin de diagnostic.

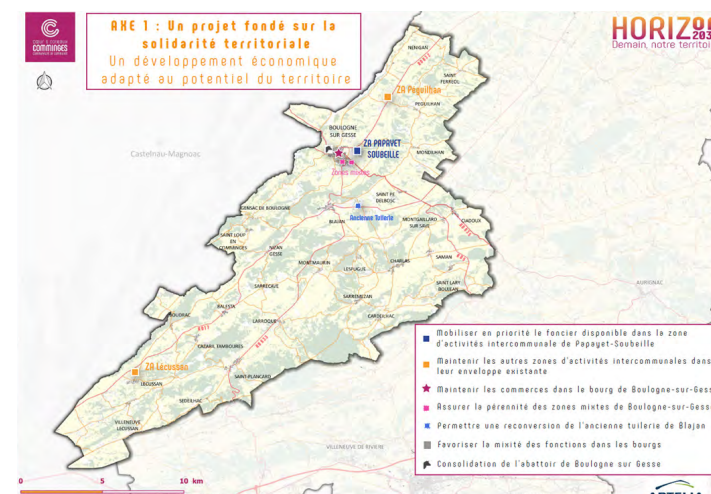
## AXE 1

### Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale



## AXE 2

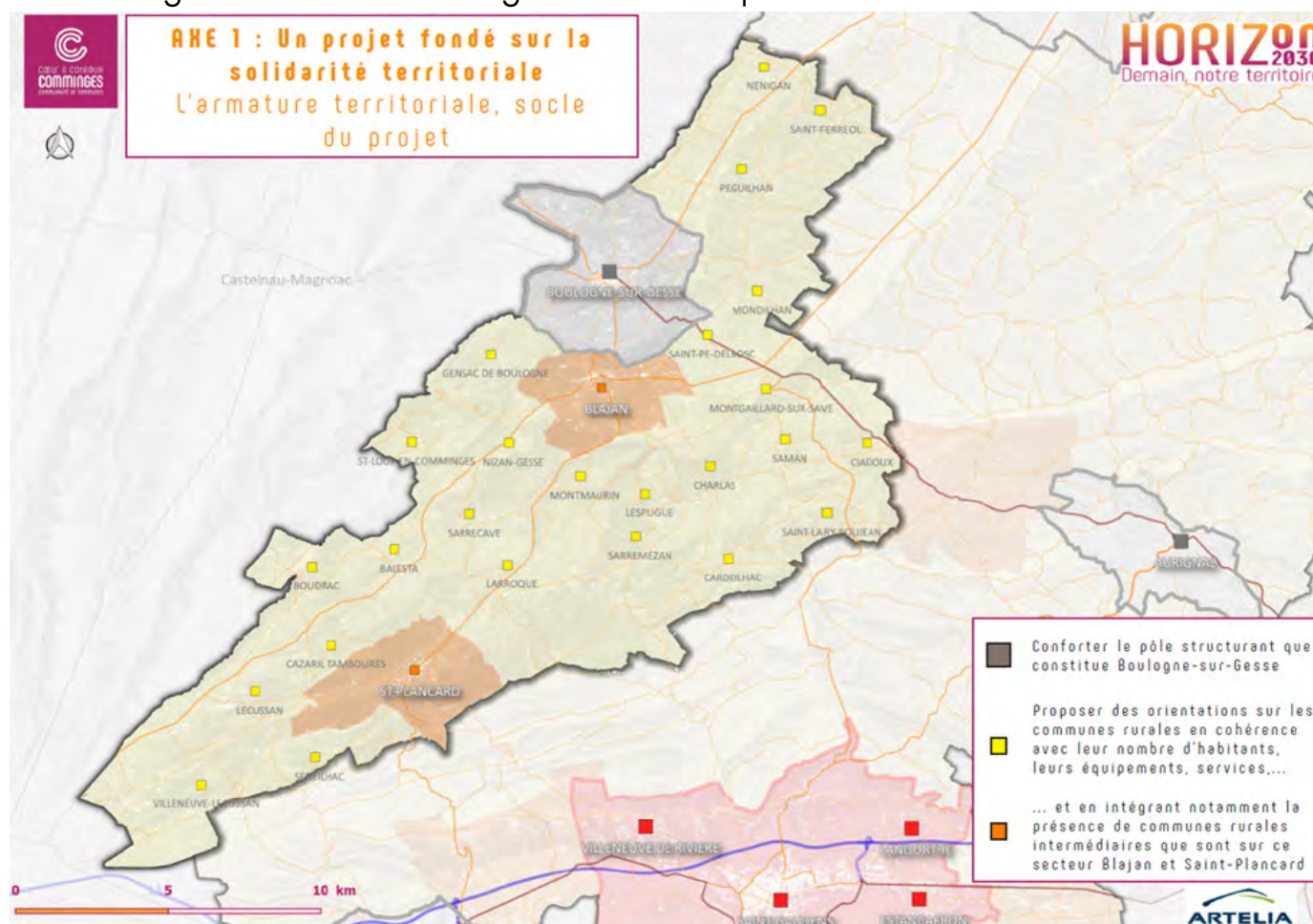
### Un projet intégré dans son environnement



## AXE 1 Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

- ▶ L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE
- ▶ UN MAILLAGE PERENNE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PERMETTANT DE REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS
- ▶ UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE PAR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT COHERENTE ET PARTAGEE
- ▶ UNE STRATEGIE GLOBALE EN MATIERE DE MOBILITES AVEC DES DECLINAISONS PLURIELLES
- ▶ UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTUREE AUTOUR DES ATOUS DU TERRITOIRE ET SES COMPLEMENTARITES

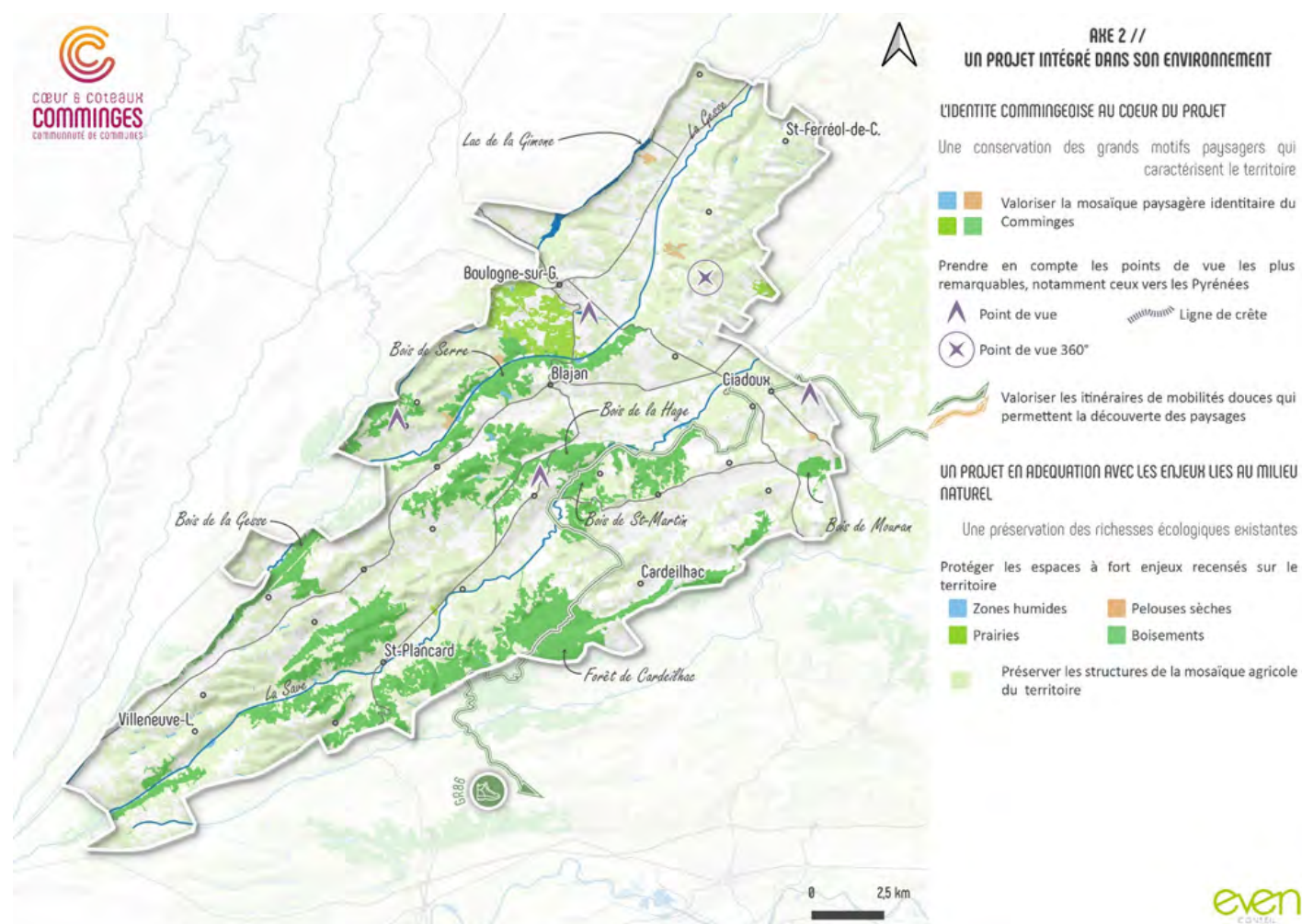
Les axes de travail ont été territorialisés : les cartes du PADD permettent d'identifier les secteurs pour lesquels des attentes particulières ont été exprimées. L'objectif de la démarche de PLUi est de traduire de manière réglementaire ces ambitions, avec les outils proposés par le Code de l'Urbanisme, à travers le règlement écrit et graphique, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qu'elles soient sectorielles ou thématiques.



## AXE 2 Un projet intégré dans son environnement

- ▶ L'IDENTITE COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET
- ▶ UN PROJET EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL
- ▶ UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT
- ▶ FAIRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT LOCAL

Les axes de travail ont été territorialisés : les cartes du PADD permettent d'identifier les secteurs pour lesquels des attentes particulières ont été exprimées. L'objectif de la démarche de PLUi est de traduire de manière réglementaire ces ambitions, avec les outils proposés par le Code de l'Urbanisme, à travers le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



# **PARTIE 4**

## **Les éléments de la traduction réglementaire**



## ▼ Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

Le document graphique

Le document graphique se présente sous la forme d'un ou plusieurs plans par commune comprenant les informations suivantes :

-Zonage avec la typologie des zones

«U» zone urbaine

«AU» zone à urbaniser

«A» zone agricole

«N» zone naturelle

-Des prescriptions

Des espaces boisés classés au titre du L.113-1 du CU

Des emplacements réservés au titre du L.151-41 du CU (la destination de chacun est précisée dans un tableau)

Des éléments de paysage à protéger au titre du L.151-23 du CU

Des éléments du patrimoine à protéger au titre du L.151-19 du CU

Les secteurs soumis à OAP au titre du L.151-6 et L.151-7 du CU

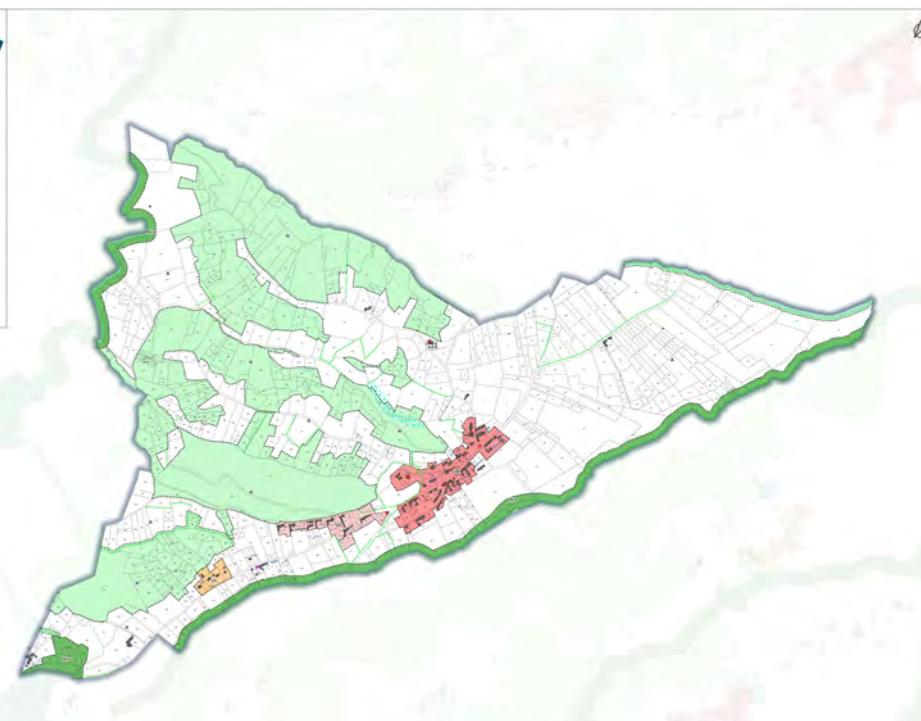
La mise en place de linéaire commercial

La protection de cône de vue

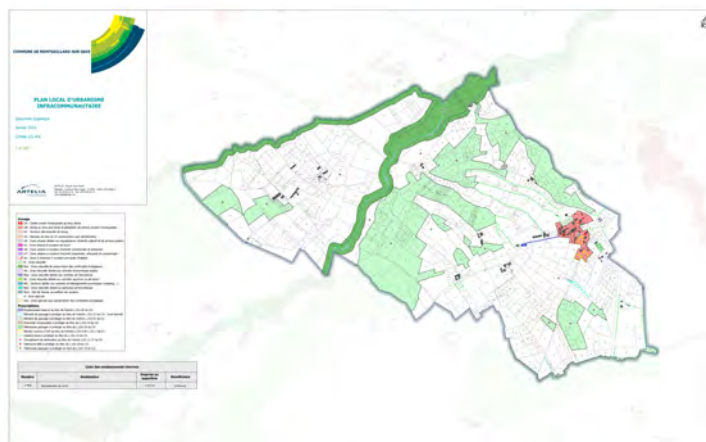
Des changements de destination au titre du L.151-11 2° du CU

# Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

## Le document graphique



- Zonage**
- UA : Centre ancien remarquable au tissu dense
  - UB : Bourg au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens remarquables
  - UC : Secteurs déconnectés du bourg
  - Uh : Hameau de plus de 10 constructions sans densification
  - UE : Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
  - UL : Zone urbaine à vocation de loisirs
  - UX : Zone urbaine à vocation d'activité commerciale et artisanale
  - UY : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale
  - AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
  - N : Zone naturelle
    - Nce : Zone naturelle de préservation des continuités écologiques
    - Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
    - Nae : Zone naturelle dédiée aux activités de l'aérodrome
    - NL : Zone naturelle dédiée aux activités sportives ou de loisirs
    - N1 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (camping,...)
    - Npv : Zone naturelle dédiée au panneaux photovoltaïque
    - Nyrt : Site de Gersac accueillant des youertes
    - A : Zone agricole
    - Ace : Zone agricole avec préservation des continuités écologiques
- Prescriptions**
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du CU
  - Élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU ; Zone humide
  - Élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
  - Ensemble remarquable à protéger au titre du L.151-19 du CU
  - Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
  - Secteur soumis à OAP au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du CU
  - Linéaire boisé à protéger au titre du L.151-23 du CU
  - Changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU
  - Patrimoine Bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU
  - Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU



Liste des emplacements réservés			
Numéro	Destination	Emprise ou superficie	Bénéficiaire
I-M5	Elargissement de voirie	1 371 m <sup>2</sup>	Commune

## ▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

<p><b>Zone Urbaine « U »</b></p>	<p>Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p>
<p><b>Zone à urbaniser « AU »</b></p>	<p>Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et que des OAP et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.</p> <p>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme</p>

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones U et AU

De l'emprise de la tache urbaine à la déclinaison des zones U



*Plusieurs types de formes urbaines en lien avec les formes urbaines existantes et l'armature territoriale*

UA : centres anciens remarquables au tissu dense, présentant notamment un alignement sur voirie, des murs de clôtures structurant l'espace (Blajan, Boulogne-sur-Gesse, ...)

Déclinaison de sous-zones pour tenir compte de caractéristiques particulières telles que la hauteur des constructions

UB : bourgs au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens remarquables

Déclinaison de sous-zones pour tenir compte de caractéristiques particulières telles que la hauteur des constructions

UC : secteurs déconnectés du bourg, généralement au tissu plus lâche qu'en UB

Intègre en outre les hameaux avec densification retenus par les élus

Uh : hameau de plus de 10 constructions sans densification (soit parce que non identifiée dans le cadre du diagnostic soit lié à un choix des élus)

*Cas des hameaux de moins de 10 constructions sans densification => classement en A ou B => encadrement des extensions et des annexes*

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

<p><b>Zone agricole</b> <b>« A »</b></p>	<p><u>Peuvent être classés</u> en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p><u>Peuvent être autorisées</u> en zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées</li> <li>• Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et changements de destination identifiés</li> </ul>
<p><b>Zone naturelle</b> <b>« N »</b></p>	<p><u>Peuvent être classés</u> en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <p>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</p> <p>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</p> <p>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</p> <p>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</p> <p>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</p> <p><u>Peuvent être autorisées</u> en zone naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole <b>et forestière</b> ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées</li> <li>• Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et changements de destination identifiés</li> </ul>
<p><b>Possibilité de délimiter des sous-zones pour des motifs paysagers, enjeux liés à la biodiversité, aux continuités écologiques, etc.</b></p>	

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones A et N

Des enjeux agricoles mis en évidence dans le cadre du diagnostic à la déclinaison des zones A



Espaces de grandes cultures, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, etc.

=> **Zone agricole « classique », A** dans laquelle on peut retrouver des bâtiments d'habitation qui pourront évoluer de manière encadrée

Milieus prairiaux : Espaces à vocation agricole relativement étendus présentant une forte valeur écologique (réservoirs de biodiversité) : 0,10 % du territoire

Objectif : Préserver ces milieux sans contraindre l'activité agricole qui permet en outre l'entretien de ces milieux => **Classement en A « classique » + OAP thématique TVB visant à encadrer l'implantation et l'intégration des bâtiments sur ces espaces**

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones A et N









#### *Zone naturelle « N »*

- Peuvent être classés en zone naturelle les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :
  - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues
- Peuvent être autorisées en zone naturelle :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole **et forestière** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
  - Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements










## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### ZONES U et AU


#### Zonage

-  UA : Centre ancien remarquable au tissu dense
-  UB : Bourg au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens remarquables
-  UC : Secteurs déconnectés du bourg
-  Uh : Hameau de plus de 10 constructions sans densification
-  UE : Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
-  UL : Zone urbaine à vocation de loisirs
-  UY : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale
-  AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

### ZONES N

-  N : Zone naturelle
-  Nœ : Zone naturelle de préservation des continuités écologiques
-  Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
-  Nae : Zone naturelle dédiée aux activités de l'aérodrome
-  NL : Zone naturelle dédiée aux activités sportives ou de loisirs
-  Nt1 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (camping,...)
-  Nt2 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (gîte, chambre d'hôte,...)
-  Npv : Zone naturelle dédiée au panneaux photovoltaïque
-  Nyrt : Site de Gensac accueillant des yourtes

### ZONES A

-  A : Zone agricole



## ▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

Le document écrit fixe donc les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricoles et naturelles, délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

- 1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 2-Mixité fonctionnelle et sociale
- 3-Volumétrie et implantations des constructions
  - Emprise au sol des constructions
  - Hauteur maximale des constructions
  - Implantation des constructions
- 4-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Aspect extérieur, façades et toiture des constructions
  - Clôtures
  - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- 5-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
  - Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
  - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs
- 6-Stationnement
- 7-Desserte par les voies publiques ou privées
- 8-Desserte par les réseaux

## Traduction du PADD dans le règlement

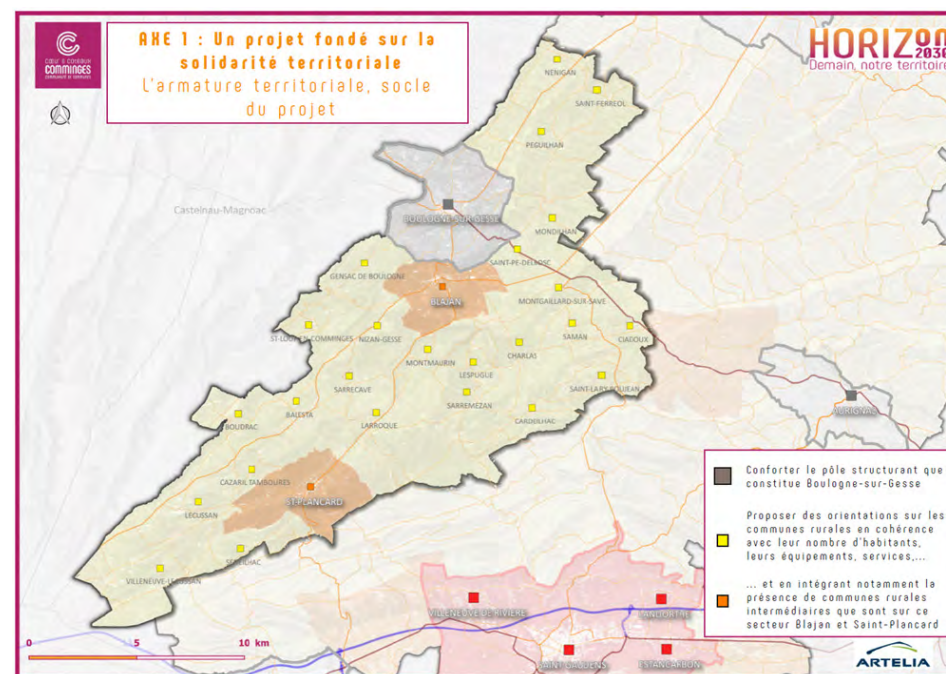
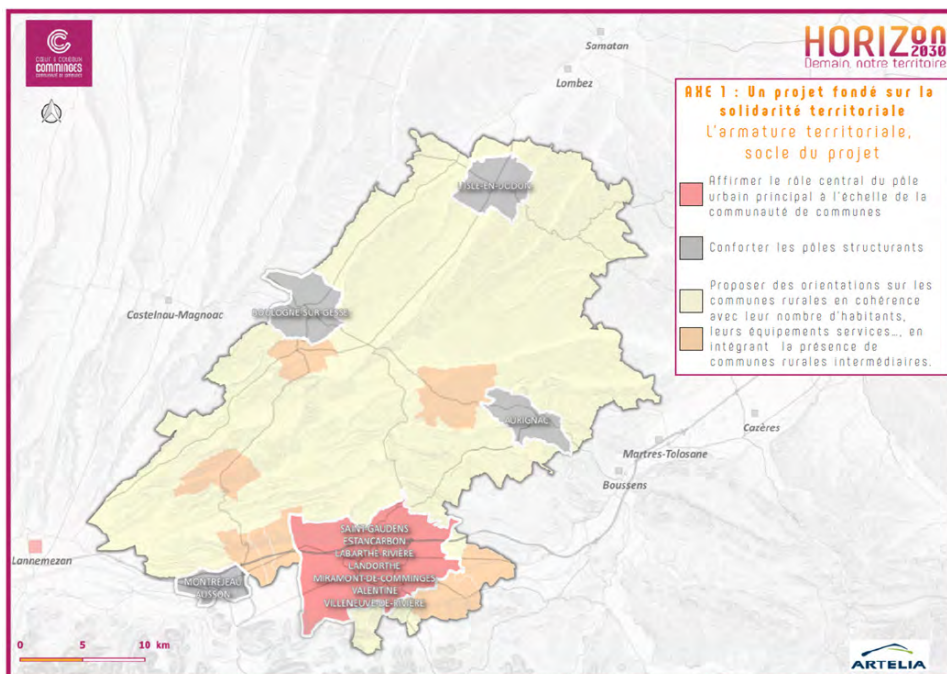
Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

L'armature territoriale, socle du projet politique

Orientations :

- Conforter le pôle structurant que constitue Boulogne sur Gesse,
- Proposer des orientations sur les communes rurales en cohérence avec leur nombre d'habitants, leur niveau d'équipements, commerces et services,... en intégrant notamment la présence de communes rurales intermédiaires de Blajan et Saint-Plancard.



## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

Un maillage perenne des équipements et services permettant de répondre aux besoins des habitants

#### Orientations :

- Conforter le pôle structurant de Boulogne-Sur-Gesse en maintenant voire renforçant l'offre en matière d'équipement et de services
- Pérenniser les équipements et services existants voire les développer et ce, en cohérence avec l'armature territoriale.

Une croissance démographique soutenue par une politique de l'habitat cohérente et partagée

#### Orientations :

- Offrir un potentiel d'environ 280 à 310 logements (dont environ 8 à 10 % du potentiel projeté lié à une remobilisation des logements vacants) permettant un accueil maximum de 600 à 650 habitants supplémentaires en dix ans en cohérence avec les tendances affichées par le PLH
- Une remobilisation des logements vacants priorisée sur Boulogne-sur-Gesse qui est engagée dans une démarche de revitalisation de son centre-bourg via la démarche Petites Villes de Demain,
- Une répartition du potentiel de logements en cohérence avec l'armature territoriale :
  - Environ 25 % du potentiel dans le pôle structurant,
  - Environ 75 % du potentiel sur les 27 communes rurales,
- Permettre la rénovation du parc de logement ancien et dégradé notamment dans le centre ancien de Boulogne-sur-Gesse
- Pérenniser voire développer l'offre de logements communaux afin de favoriser une diversification de l'offre de logements et une meilleure accessibilité (intergénérationnel, habitat inclusif, petits logements, locatif,...)
- Créer les conditions favorables au développement de l'offre de logements adaptés et de petits logements prioritairement sur le pôle structurant que constitue Boulogne-sur-Gesse (ex: projet de logements sociaux adaptés dans l'ancien EHPAD).

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

Une stratégie globale en matière de mobilités avec des déclinaisons plurielles

#### Orientations :

- Permettre une sécurisation des villages traversés notamment par la RD632, RD633, RD17 et la RD9 :  
Boulogne sur Gesse (sécurisation des entrées de ville est et ouest sur la RD632),  
Blajan, situé au carrefour de la RD633 et RD17,  
...
- Sécuriser les piétons et redéfinir la place de la voiture dans le centre-bourg de Boulogne-sur-Gesse via le traitement des voiries et de l'espace public (ex : boulevard Bergougnan, boulevard du Midi,...)
- Améliorer et sécuriser les déplacements dans les villages notamment vers et autour des équipements publics.

Une stratégie économique et touristique structurée autour des atouts du territoire et de ses complémentarités

#### Orientations :

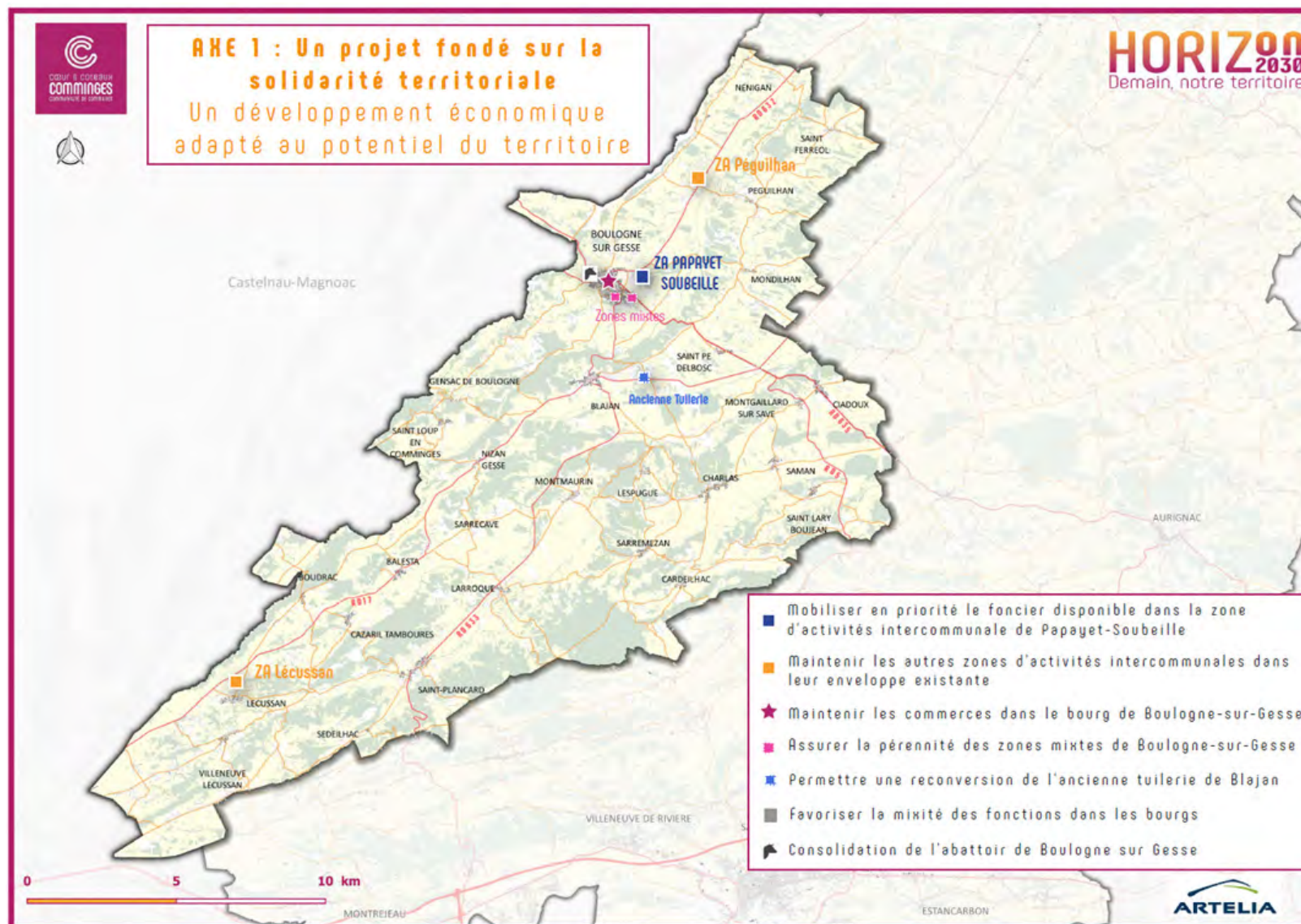
- Mobiliser en priorité le foncier économique disponible dans la zone d'activités de Papayet-Soubeille située sur Boulogne-sur-Gesse,
- Permettre une reconversion de la friche industrielle de Blajan (ancienne Tuilerie),
- Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes,
- Garantir la pérennité de l'activité de carrière présente sur Blajan voire sa reconversion,
- Maintenir les commerces dans le centre-bourg de Boulogne-sur-Gesse en cohérence avec la démarche plus globale de redynamisation du centre-bourg,
- Prendre en compte la présence du commerce ambulant en complément de l'offre commerciale «traditionnelle»
- Assurer le maintien d'un maillage commercial de proximité en particulier en pérennisant les commerces existants dans les communes rurales (multiservices, boulangerie,...)
- Faciliter la reconversion des anciens bâtiments agricoles sans compromettre les enjeux agricoles périphériques.

# Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

## Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

Une stratégie économique

Orientations :



## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

#### Le maintien d'une dynamique agricole

##### Orientations :

- Mener des réflexions sur les secteurs agricoles aujourd'hui délaissés (enrichissement des coteaux notamment)
- Considérer le potentiel agricole des terres et la pérennité des exploitations dans les choix de développement
- Préserver les terres ayant fait l'objet d'investissements (ex : irrigation)
- Faciliter le maintien des agriculteurs sur le territoire (foncier, habitat,...)
- Permettre une diversification des activités agricoles et la mise en valeur de l'agriculture.

**Sur le secteur Coteaux Sud, l'objectif est également de permettre le confortement de la filière agricole et agro-alimentaire avec notamment la consolidation des deux abattoirs du territoire intercommunal dont celui de Boulogne-sur-Gesse.**

#### Un confortement et une structuration de l'offre touristique et de loisirs intercommunale

##### Orientations :

- Assurer la pérennité voire le développement des campings, PRL, aires de camping existantes sur ce secteur,
- Favoriser une bonne intégration paysagère et environnementale des projets touristiques,
- Renforcer la vocation touristique du secteur coteaux Sud qui dispose de nombreux atouts : Gorge de la Save, Musée archéologique et villa Gallo-romaine de Montmaurin, lac de la Gimone, Forêt de Cardeilhac et son arboretum, Lespugue... tout en maîtrisant la pression sur les sites naturels,
- Optimiser la base de loisirs de Boulogne-sur-Gesse et améliorer sa visibilité pour confirmer son rôle d'espace récréatif et touristique à l'échelle du secteur et de l'intercommunalité,
- Mettre en valeur les tours des lacs de Boulogne et de la Gimone,....

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

#### L'identité commingeoise au coeur du projet

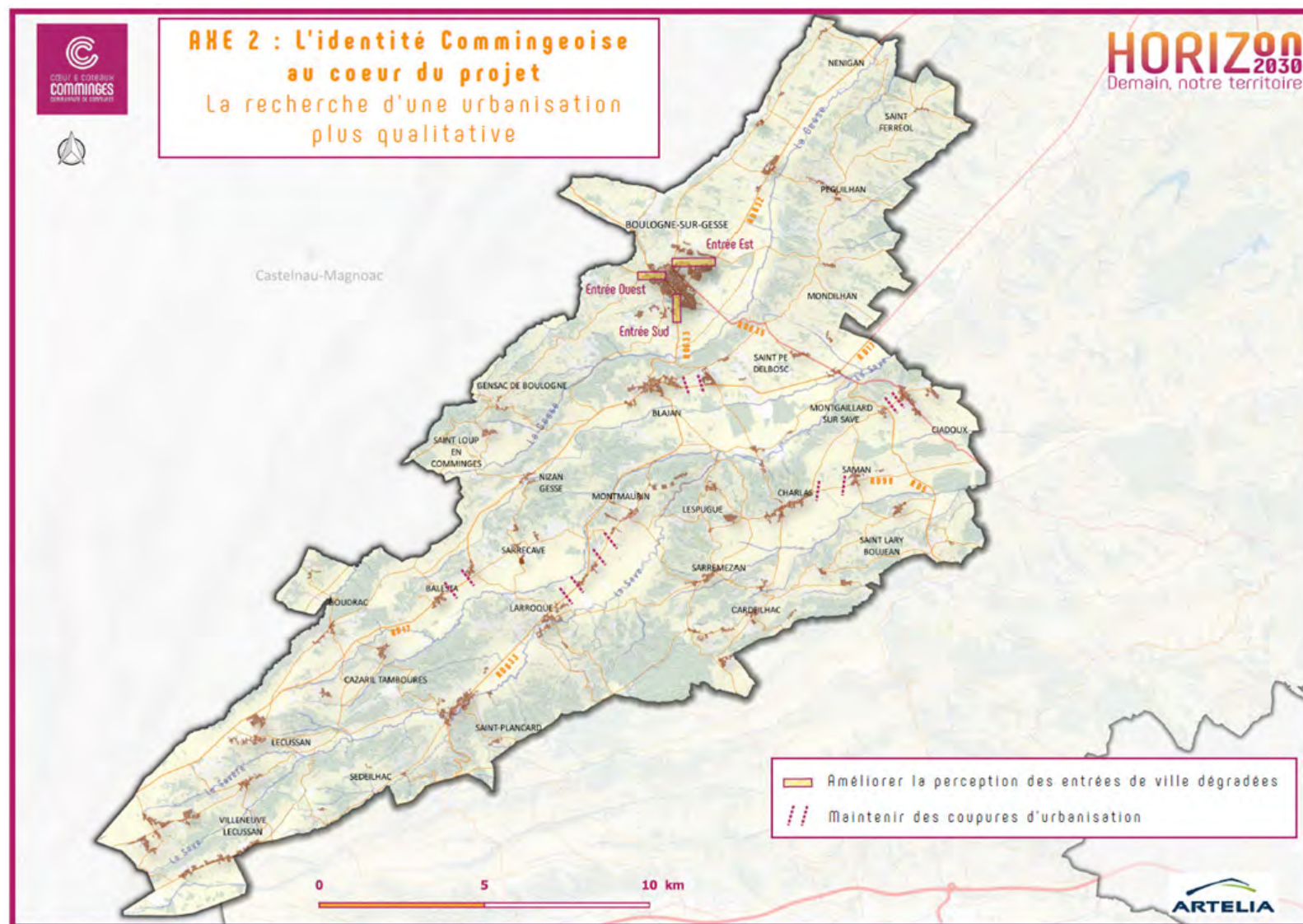
##### Orientations :

- Considérer les différentes typologies de bourgs dans les choix de développement tout en assurant une cohérence dans l'aspect des constructions sur le territoire en lien avec l'armature territoriale définie dans l'axe 1
- Proposer des densités différenciées en fonction du statut de la commune et de son niveau de desserte tout en garantissant une recherche de modération de consommation de l'espace,
- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages lorsqu'elles existent de manière à préserver le paysage mais aussi l'identité de chaque commune au travers une urbanisation raisonnée et des outils réglementaires. Une étude des continuités écologiques a permis de recenser des éléments à conserver.
- Encadrer/contenir le développement linéaire des hameaux sur les routes de crête,
- Favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement (ex: relief) au sein du règlement écrit
- Maintenir des espaces de respiration dans les bourgs à la fois pour des motifs paysagers, patrimoniaux et environnementaux via la préservation d'éléments de paysage au titre du L.151-19 ou -23 du CU

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

L'identité commingeoise au coeur du projet





## Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

Un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel

#### Orientations :

- Protéger les espaces à forts enjeux recensés sur le territoire (réservoirs de biodiversité, zones humides, ripisylves, ...)
  - Préserver les structures de la mosaïque agricole du territoire : haies, fossés enherbés, bosquets, prairies et pelouses...qui jouent un rôle dans la connectivité des milieux naturels,
  - Préserver la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés (alignements d'arbres, éléments végétalisés ou fleuris, parcs et jardins...)
  - Encadrer le développement des énergies renouvelables pouvant impacter les continuités écologiques.
- Des projections de développement compatibles avec les capacités de la ressource en eau (en quantité et en qualité) et les capacités épuratoires des milieux : cet objectifs a été pris en compte lors du choix de chaque secteur au travers de critères précis
- La prise en compte de la structure et de la bonne fonctionnalité des réseaux pour supporter une augmentation de la population et anticiper leur renouvellement,
  - Une généralisation de l'utilisation rationnelle et économe de l'eau (récupération des eaux de pluie par exemple),
  - La promotion de solutions fondées sur la nature afin de rendre l'espace urbain plus perméable (développement de techniques alternatives en matière de gestion des eaux pluviales par exemple). Au sein du règlement écrit des règles sont mises en place notamment via le coefficient de pleine terre.

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

#### Une prise en compte des risques et nuisances dans les orientations de développement

##### Orientations :

-Prendre en compte le risque inondation par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe ainsi que la problématique du ruissellement via le maintien d'un ralentissement naturel des écoulements (ripisylves, infrastructures agro-écologiques, ...),

-Encadrer le développement urbain le long des infrastructures potentiellement bruyantes et limiter l'implantation d'infrastructures d'accueil (crèches, écoles, ...) à proximité des sites émetteurs de nuisances sonores ou olfactives,

-Prendre en compte les risques technologiques et industriels (ex : PPRT, ICPE, ...) et les servitudes d'utilité publique,

Afin de guider sur les choix de secteurs, des critères ont été appliqués en lien avec une méthodologie. Les risques notamment ont été affichés. Ils ont permis d'écarter certains secteurs impactés.

-Réduire la vulnérabilité du territoire face à l'intensification du risque de catastrophes naturelles (en lien avec le changement climatique)

## ▼ Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

Faire de la transition énergétique un levier de développement local

#### Orientations :

-Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et potentiels conflits d'usage.

Pour cela, elle prévoit notamment de :

Favoriser une densification du tissu urbain facilitant le développement ultérieur de réseaux d'énergie,

Prioriser le développement des énergies renouvelables sur des espaces dégradés/artificialisés

-Promouvoir/faciliter les constructions et une réhabilitation des bâtiments thermiquement et énergiquement performantes, le bâtiment constituant un potentiel d'énergie et une source d'emplois (matériaux biosourcés),

-Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions,

-Soutenir le développement des filières émergentes (ex : hydrogène),

-Encourager le développement d'exemplarité en matière de performances énergétiques des équipements publics : candélabres solaires, ombrières parkings, etc.

-Créer les conditions favorables à un développement des mobilités durables (mobilités actives, développement des bornes de recharges électriques,...).

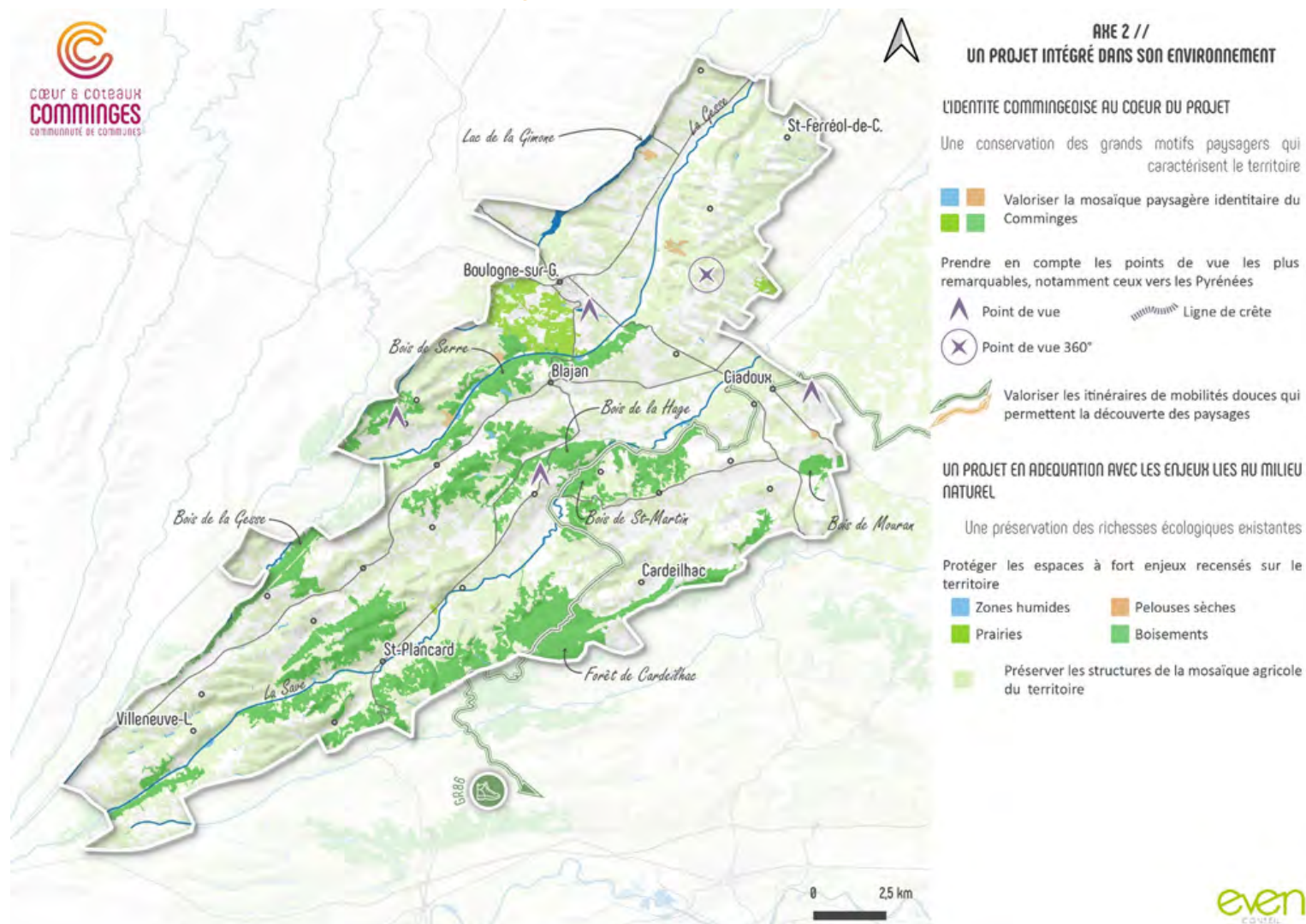
-S'appuyer sur les forêts et espaces agricoles comme puits de carbone.

Au sein de l'OAP thématique «Bioclimatisme et énergies renouvelables» ces objectifs sont détaillés.

## Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

Faire de la transition énergétique un levier de développement local

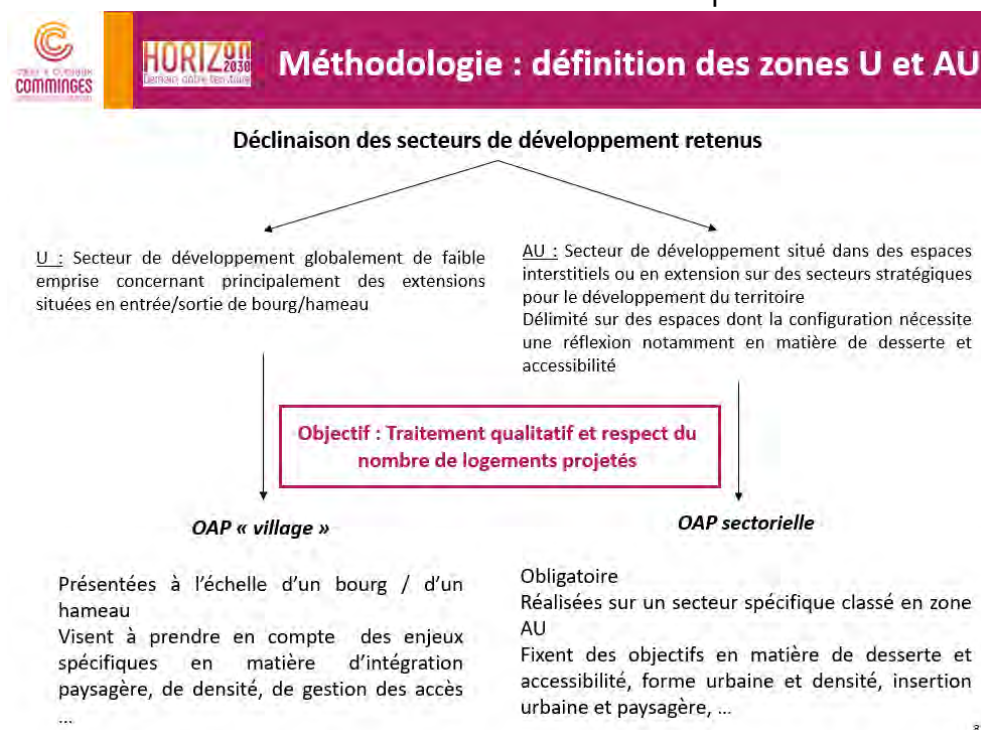


## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Les OAP portant sur les zones AU et U sont le principal outil d'aménagement du PLUi du territoire. Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à structurer ou à aménager.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Le PLUi intègre à la fois des OAP sectorielles et des OAP thématiques.



## ▼ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

### Les OAP sectorielles et dites «village»

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur. Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de tailles plus ou moins importantes. Le Code de l'Urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut notamment être définie à la parcelle.

Le PLUi compte 42 OAP dites sectorielles dont 11 dites «village»

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme

« I . - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

[...]

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ; »

### **Article R 151-6 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

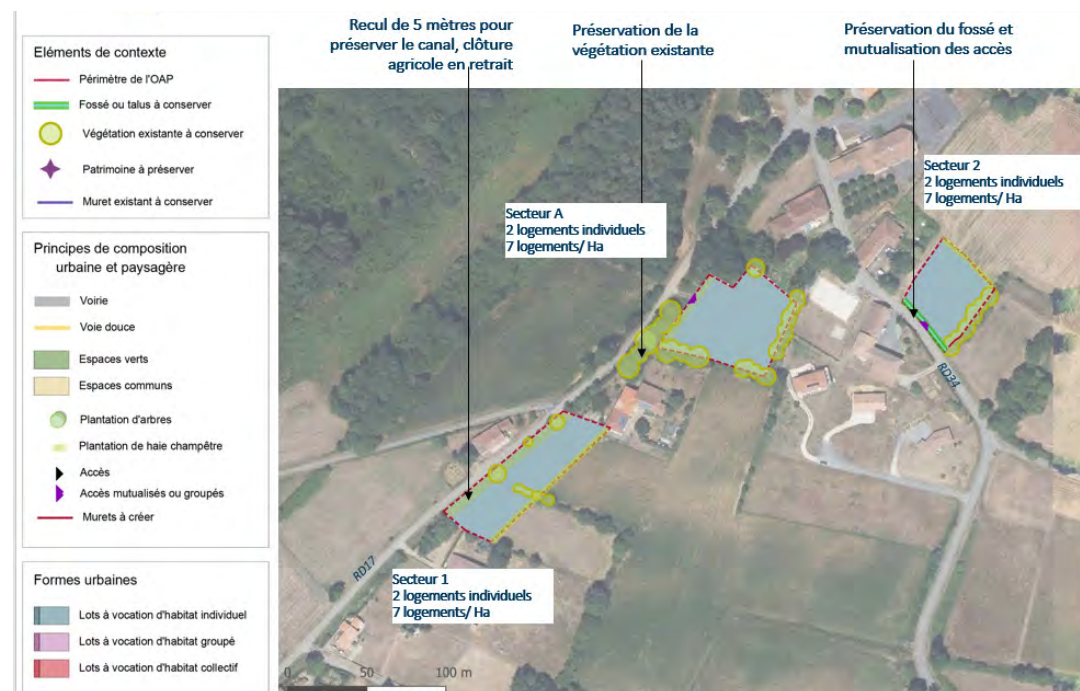
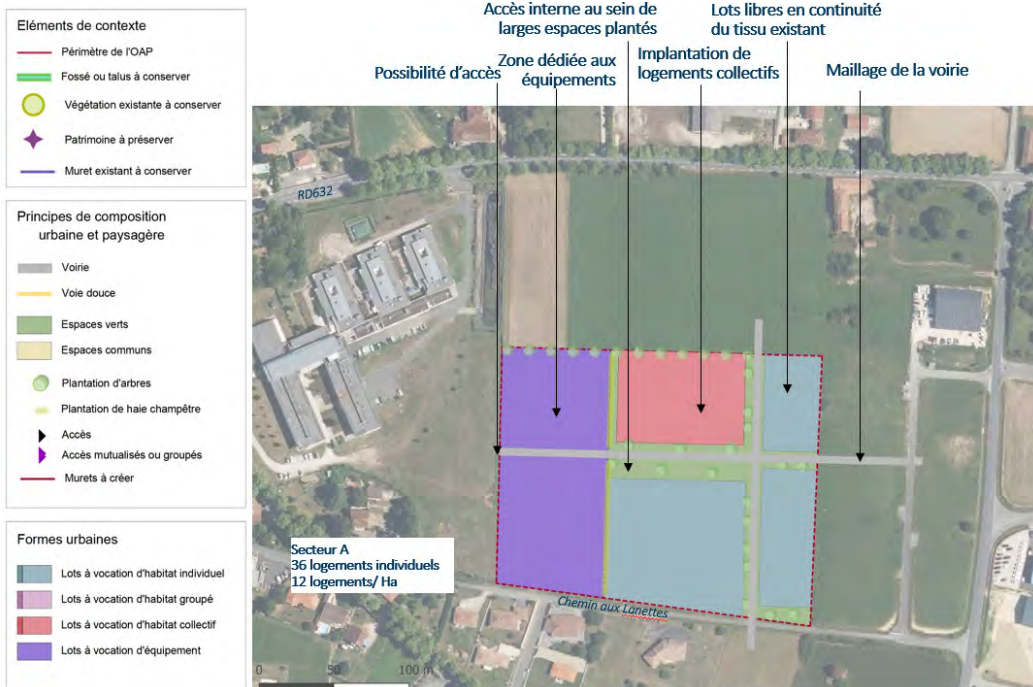
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10. »

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R 151-6 qui précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extensions des villes. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles, agricoles et forestières en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent la qualité des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage environnant.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone AU est également réaffirmée dans l'article R 151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

## Les OAP sectorielles et dites «village»



## ▼ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

### Les OAP thématiques

Pouvant couvrir une partie ou l'ensemble du territoire, les OAP thématiques mettent en cohérence des dispositions relatives

- à une politique particulière
- à un thème particulier.

Elles comportent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Au sein du PLUi, deux OAP thématiques ont été définies :

▪L'OAP thématique « Bioclimatisme et énergies renouvelables ». Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD (Axe 2 - Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et potentiels conflits d'usage. Pour cela, elle prévoit notamment de favoriser une densification du tissu urbain facilitant le développement ultérieur de réseaux d'énergie et prioriser le développement des énergies renouvelables sur des espaces dégradés/artificialisés. Promouvoir/faciliter les constructions et une réhabilitation des bâtiments thermiquement et énergiquement performantes, le bâtiment constituant un potentiel d'énergie et une source d'emplois (matériaux biosourcés). Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions...) Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui a mis en place une charte de bonne conduite pour la mise en place d'énergies renouvelables.

▪L'OAP thématique « Trame verte et bleue et Paysage». Elle a pour vocation de décliner les principes ou orientations clés visant à valoriser et à renforcer la prise en compte des continuités écologiques du territoire ainsi que le paysage à différentes échelles.



## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

### -Les Emplacements Réservés (article L 151-41 du Code de l'Urbanisme) :

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, plusieurs emplacements réservés ont été positionnés sur les documents graphiques par les collectivités de manière à anticiper la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général.

### -Les Espaces Boisés Classés (articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

### -Les éléments remarquables du patrimoine et du paysage ainsi que les linéaires boisés (articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

### Les linéaires commerciaux à protéger (L 151-16 du Code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

### -La trame d'information sur la présence d'un risque naturel (inondation, ...) :

A titre indicatif, les secteurs soumis aux risques naturels sont reportés au plan de zonage.

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

### Les changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières :

L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le territoire des Coteaux Sud, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Etant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante) il est nécessaire de les identifier afin de permettre leur changement de destination s'il n'entrave pas au fonctionnement de l'activité agricole.

De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes, ...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels.

La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLUi en zone agricoles et naturelles permet d'encadrer l'évolution des corps de ferme isolés en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc.

L'ensemble des bâtiments identifiés pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt de permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination. »

## ▼ Bilan global du zonage



### **Zones urbaines** (zone rose, rouge et violette)

639,85 ha / 2,3 %

### **Zones à urbaniser** (zone rouge)

11,05 ha / 0,03 %

### **Zones agricoles** (zone blanche)

18 067,4 ha / 64,7 %

### **Zones naturelles** (zone verte et verte claire)

9 196,02 ha / 32,97 %

dont (Na, Nae, Npv, NL, Nt1, Nt2, Nyr)  
35,21 ha / 0,1 %

## ▼ Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

Les enveloppes urbaines existantes comptabilisent une part non négligeable de foncier constructible par densification. Ce foncier mobilisable prend la forme de dents creuses ou de parcelles de grande taille dont la division est possible. Le tableau ci-dessous présente le potentiel total identifié au règlement graphique dans les zones urbaines.

Une analyse a été menée sur les zones urbaines du PLUi afin de disposer d'un indicateur sur la mobilisation du foncier constructible sur le territoire à T0 (2022). Le dessin des zones urbaines évoquées est issu des zones nouvellement définies et non celles identifiées sur les précédents documents d'urbanisme.

Au sein de la zone urbaine, le PLUi identifie 2 types de potentiels : les parcelles potentiellement divisibles et les parcelles libres.

- Les parcelles potentiellement divisibles : Les parcelles bâties sujettes aux divisions parcellaires constituent un gisement considérable pour lequel, la mobilisation échappe davantage à la maîtrise des collectivités locales. Leur densification se fait sur la base de l'initiative individuelle du propriétaire qui procède à un redécoupage de sa propriété. Le flux actuel des divisions parcellaires est à considérer sur l'ensemble des 28 communes. Pour autant, il reste modéré.

- Les parcelles en dents creuses : Parcelles non bâties intégrées au tissu existant, les « dents creuses » peuvent faire l'objet soit d'une construction individuelle, soit d'une opération d'ensemble selon leur taille.

## Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

DENSIFICATION PROJET 0523						
Commune	Divisions (brut) Nbre_Lots	Divisions (net) Nbre_Lots	Dents creuses (brut) Nbre_Lots	Dents creuses (net) Nbre_Lots	remobilisation LV (source PLH) / renouvellement	Total Nbre_Lots
Balesta	3	1	3	2		3
Blajan	15	5	1	1		6
Boudrac	3	1	0	0		1
<b>Boulogne-sur-Gesse</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>36</b>
Cardeilhac	10	3	0	0		3
Cazaril-Tambourès	6	2	0	0		2
Charlas	12	4	4	3		7
Ciadoux	14	5	1	1		6
Gensac-de-Boulogne	0	0	0	0		0
Larroque	7	2	0	0		2
Lécussan	6	2	1	1		3
Lespugue	4	1	0	0		1
Mondilhan	0	0	0	0		0
Montgaillard-sur-Save	2	0	0	0		0
Montmaurin	4	1	0	0		1
Nénigan	0	0	0	0		0
Nizan-Gesse	0	0	0	0		0
Péguilhan	4	1	0	0		1
Saint-Ferréol-de-Comminges	1	0	0	0		0
Saint-Lary-Boujean	3	1	4	3		4
Saint-Loup-en-Comminges	3	1	0	0		1
Saint-Pé-Delbosc	7	2	2	2		4
Saint-Plancard	3	1	1	1		2
Saman	2	0	0	0		0
Sarrecave	2	0	0	0		0
Sarremezan	4	1	0	0		1
Sédeilhac	2	0	0	0		0
Villeneuve-Lécussan	12	4	2	2		6
<b>Potentiel</b>	<b>149</b>	<b>47</b>	<b>33</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>91</b>

Commune	nb secteurs retenus	nb logts	superficie
Saint-Loup-en-Comminges	2,0	2,0	0,27
Nénigan	2,0	3,0	0,44
Saint-Ferréol-de-Comminges	4,0	4,0	0,53
Sédeilhac	2,0	3,0	0,38
Sarrecave	2,0	3,0	0,44
Mondilhan	3,0	4,0	0,44
Montgaillard-sur-Save	3,0	4,0	0,6
Lespugue	2,0	2,5	0,39
Cazaril-Tambourès	1,0	3,0	0,38
Sarremezan	3,0	3,0	0,45
Nizan-Gesse	1,0	6,0	0,8
Gensac-de-Boulogne	4,0	6,0	0,84
Saman	6,0	7,0	0,99
Saint-Lary-Boujean	2,0	2,5	0,38
Balesta	4,0	4,0	0,56
Saint-Pé-Delbosc	2,0	3,0	0,43
Boudrac	3,0	6,0	0,88
Montmaurin	6,0	9,0	1,24
Ciadoux	3,0	4,0	0,6
Charlas	3,0	4,0	0,63
Péguilhan	7,0	9,5	1,3
Cardeilhac	3,0	8,0	1,05
Lécussan	8,0	9,0	1,44
Larroque	3,0	10,0	1,41
Saint-Plancard	6,0	18,0	1,98
Blajan	5,0	18,0	2,17
Villeneuve-Lécussan	5,0	12,5	1,38
Boulogne-sur-Gesse	4,0	41,0	4,45
<b>TOTAL</b>	<b>99</b>	<b>209</b>	<b>26,85</b>

# **PARTIE 5**

## **Résumé de l'évaluation environnementales des choix du PLUi**

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

La biodiversité, les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

### **Incidence sur les ZNIEFF de type I :**

Aucun secteur de développement n'intersecte les ZNIEFF de type I.

Un STECAL intersecte la ZNIEFF de type I « Forêt de Cardeilhac ». Il s'agit d'un secteur classé en zone NL de 0,78 ha de surface. Le projet envisagé est l'extension de la Maison Arboretum avec implantation d'une pump track (piste en boucles pour les VTT et BMX), de vestiaires et d'un parking.

### **Incidence sur les ZNIEFF de type II :**

Deux secteurs de développement intersectent les ZNIEFF de type II (Cf. OAP traité dans l'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable) :

Une zone AU pour une surface de 0.52 ha à Villeneuve-Lécussan, dans la ZNIEFF « Amont des bassins de la Louge, de la Save, du Lavet et de la Noue et landes orientales du Lannemezan ».

Une zone U pour une surface de 0.13, dans la commune de Villeneuve-Lécussan également et sur la même ZNIEFF « Amont des bassins de la Louge, de la Save, du Lavet et de la Noue et landes orientales du Lannemezan ».

Les deux secteurs sont situés à proximité des zones bâties existantes et concernent des milieux prairiaux et de culture sans enjeux de biodiversité.

Aucun STECAL n'intersecte les ZNIEFF de type II.

En tout 0.65 ha de secteur de développement, intersectent le zonage d'inventaire

Aucun secteur de développement, STECAL ni zonage AUY, ne chevauche de zones humides ni leur zone tampon de 100 m. Aucun zonage AUY n'empiète sur la zone tampon des cours d'eau.

Trois secteurs de développement empiètent sur la zone non constructible de 10m de part et d'autre des cours d'eau. (Commune de Larroque et sur la commune de Boudrac)



## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### La biodiversité, les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

Cinq STECAL intersectent cette zone tampon de 10 m autour des cours d'eau :

Le STECAL classé en zone NL sur la commune de Cardeilhac (0,78 ha) pour le projet d'extension de la Maison Arboretum avec implantation d'une pump track (piste en boucles pour les VTT et BMX), de vestiaires et d'un parking.

L'intégralité de la forêt domaniale de Cardeilhac au sein de laquelle s'inscrit le site est classée comme réservoir de biodiversité de la sous-trame boisée à l'échelle du SCoT et du SRADDET Occitanie.

Le STECAL classé en zone Nae sur la commune de Sédeilhac (0,54 ha) pour un projet de création d'une base ULM paramoteur. La zone n'est concernée par aucune prescription. Les abords du cours d'eau sont classés en zone Nce.

Le STECAL classé en zone Nt1 sur la commune de Sarrecave (3,810 ha) pour le projet de création d'un « jardin-forêt » avec notamment l'implantation d'une zone d'ateliers, d'une cabane et d'un petit parking. La zone n'est concernée par aucune prescription.

Le STECAL classé en zone Nt1 sur la commune de Ciadoux (0,76 ha) pour un projet de bar/restaurant, d'une salle de réception, d'hébergements et d'un camping. La zone n'est concernée par aucune prescription.

Le STECAL classé en zone Npv sur la commune de Boulogne-sur-Gesse (4,250ha) au sein duquel est déjà implanté une centrale photovoltaïque au sol.

La Trame Verte et Bleue à échelle de la Communauté de communes est réalisée sous format cartographique, et sous forme de tableur représentant les surfaces et pourcentages relatifs de chaque trame. Les corridors principaux ainsi que les points de fragmentation sont aussi représentés afin de d'apporter une majeure information sur la répartition des connectivités fonctionnelles sur le territoire

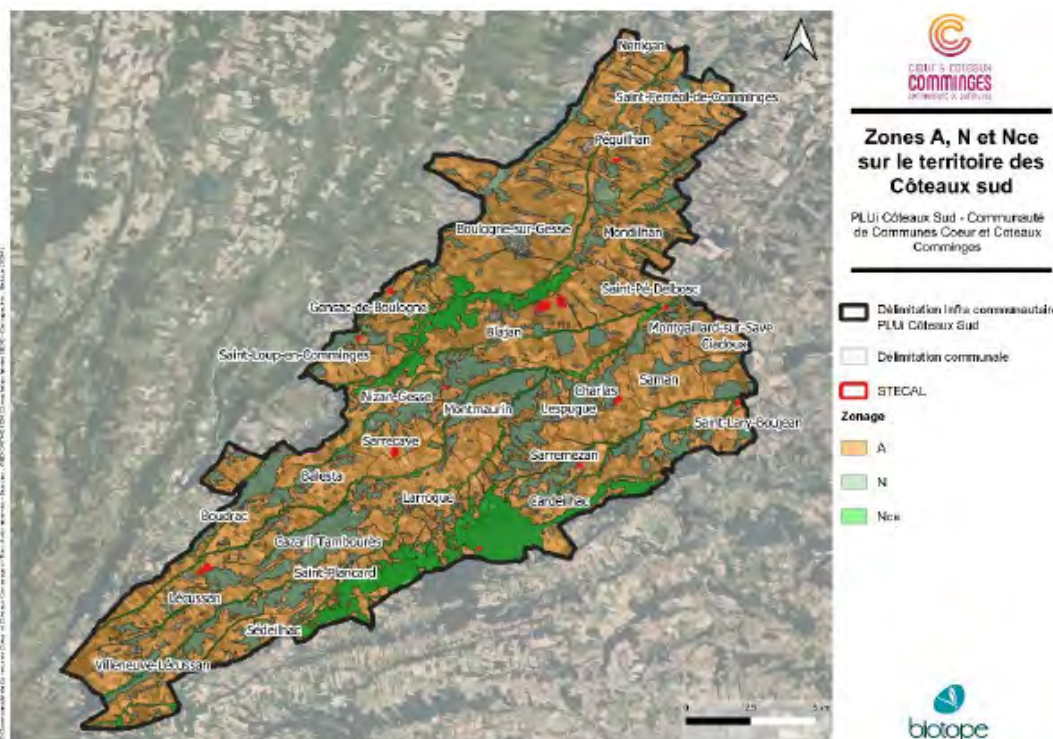
## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les paysages et patrimoine bâti

Les réservoirs de biodiversité à enjeu fort ainsi que les principaux corridors écologiques sont classés en zones naturelles (N) ou agricoles (A) au règlement graphique. Un sous-secteur permet de traduire les objectifs de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue, le secteur Nce.

Le contexte rural à forte naturalité de Côteaux Sud, induit la préservation du bon état écologique de la biodiversité locale et des continuités écologiques existantes à travers des orientations complémentaires au règlement, (OAP Trame verte et bleue).

Un zonage Nce, correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de biodiversité et de continuités écologiques a été défini. Ce dernier représente 3250 ha soit 11,64 % du territoire.



Carte 15 : Zones A, N et Nce

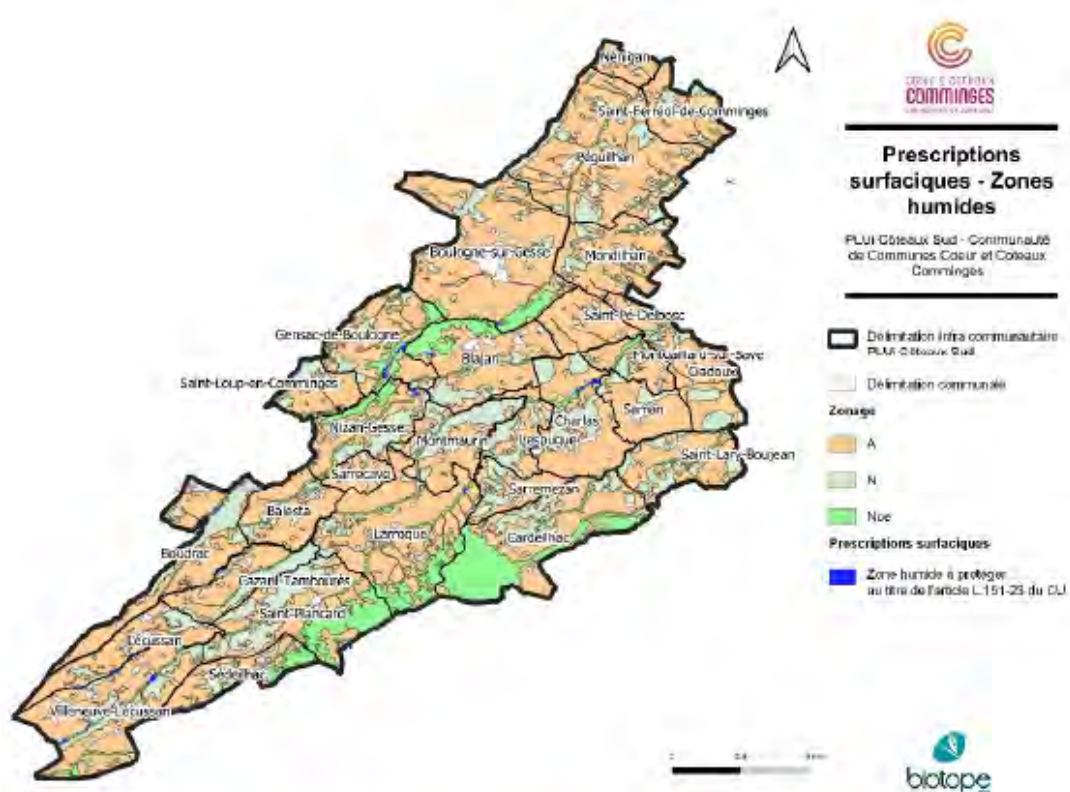
En ce qui concerne les haies, elle prévoit le maintien de la trame bocagère existante, et lors de plantation de haies de privilégier une disposition en multi-strates et de type mélangée (à essences diverses). Ceci est favorable à l'accueil d'un plus grand nombre d'espèces.

L'OAP thématique préserve les milieux prairiaux qui constituent des réservoirs de biodiversité à enjeu fort, en prévoyant que les projets autorisés ne doivent pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux. Ils doivent réaliser les constructions à proximité des voies de communication existantes et limiter les co-visibilités.

Les zonages des cours d'eau (intermittents et permanents) correspondent en 99,1% à des zonages A, N, ou Nce. En effet 39,9% est en zonage Nce, 31,6 % est en zonage N et 27,6 % est en zonage A. Comme mentionné précédemment, trois secteurs de développement et cinq STECAL interceptent les zones tampon des cours d'eau.

# Incidences du PLUi sur l'environnement

## Les paysages et patrimoine bâti



Carte 21 : Protection des zones humides par ces prescriptions



Carte 24 : Exemple de protection de cours d'eau avec un zonage Nce

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les ressources naturelles

Le règlement de toutes les zones mentionne que toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge, ce qui permet notamment de contribuer à la protection de ces milieux aquatiques mais aussi à celle des milieux annexes tels que les ripisylves et leur capacité épuratoire. De nombreux tronçons de cours d'eau bénéficient de plus d'une protection de leurs abords par le choix d'un zonage Nce.

Les seuls périmètres de protection de captages publics d'eau potable du territoire (uniquement des périmètres de protection rapprochée et immédiate) sont situés hors du secteur Coteaux Sud sur Clarac et Ponlat-Taillebourg (secteur Cœur et Plaine de Garonne). Aucun secteur de développement n'a été positionné dans ces périmètres. Ils bénéficient de plus d'un zonage A et Nce en dehors de leurs espaces d'ores et déjà artificialisés, situés en zone UB et Uh.

### **Assainissement des eaux usées :**

D'après le PADD, un accueil maximum de 600 à 650 habitants supplémentaires en 10 ans est envisagé. Les 280 à 310 logements nécessaires (dont environ 12 à 14 % du projetés liés à une remobilisation des logements vacants) à cet accueil de population ne seront toutefois pas tous raccordés à un système d'assainissement collectif.

Seules 5 stations d'épuration collectives existent en effet sur le territoire

Tous les secteurs ne seront pas tous raccordés à un système d'assainissement collectif. Le règlement de toutes les zones mentionne que toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, en l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Eaux pluviales:**

La gestion des eaux pluviales est encadrée dans le règlement de toutes les zones de la manière suivante (article 8) : « Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle. (..)»

les principes de composition urbaine et paysagère applicables aux OAP sectorielles intègrent la réflexion sur la gestion des eaux pluviales en amont dans tout projet (ex : conservation de fossés, conservation de végétation, plantations à mettre en place, ...).

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les risques naturels et technologiques

#### **Risque inondation :**

Les zonages traitant du risque inondation sur le secteur Coteaux Sud correspondent à la cartographie des zones inondables (CIZI) et des plans de surfaces submersibles sont disponibles sur les autres communes (PSS). Ces zonages ont été pris en compte lors du choix de l'implantation des secteurs de développement. Seulement un STECAL (0,1 ha dans la zone de crues exceptionnelles de la CIZI et 0,1 ha dans le PSS) et un secteur de développement à vocation d'habitat (0,2 ha dans le PSS) intersectent ces zonages.

#### **Gestion des eaux-pluviales :**

La protection et le maintien d'espaces de pleine terre, de structures végétales mais également de zones humides prévus dans le règlement des zones et/ou par des prescriptions spécifiques ou bien encore dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue- Paysage » contribuent également à la réduction du ruissellement des eaux de pluie.

#### **Mouvement de terrain :**

Le secteur Coteaux Sud ne dispose pas de plan de prévention des risques naturels prenant en compte les risques de mouvement de terrain. L'aléa de retrait-gonflement des argiles, fort sur le territoire, est essentiellement encadré par les articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Néanmoins, la préservation de coefficient de pleine terre dans les aménagements et la recherche de perméabilité des sols contribuent à limiter l'impact du retrait gonflement des argiles sur les constructions. La sismicité locale étant faible (niveau 2 sur 5) dans le zonage sismique de la France, en vigueur depuis le 1er mai 2011.

#### **Feux de forêt :**

Aucun plan de prévention du risque feux de forêt n'a été élaboré ni prescrit sur le territoire. La forêt de Cardeilhac est en particulier identifiée comme massif à risque d'incendie.

Elle bénéficie d'un zonage N, entourée d'une zone A. La première zone U se trouve à 200 m de sa lisière.

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les risques naturels et technologiques

L'arrêté du 4 décembre 2020 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Garonne ne recense aucun axe à l'origine de nuisances sonores sur le secteur Coteaux Sud.

Les critères pour la protection des populations face aux nuisances dans la démarche de placement des secteurs de développement à vocation d'habitat ont donc été la distance aux zones d'activités et aux bâtiments d'élevage.

La présence d'une pollution avérée ou éventuelle des sols (anciens sites industriels et activités de services, sites recensés dans la BASOL, secteurs d'information sur les sols) a été examinée pour le placement des secteurs de développement. Aucun secteur de développement ni aucun STECAL n'est concerné par une pollution des sols recensée.

### Consommation et productions énergétiques

L'article 4 du règlement de toutes les zones mentionne que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée. Les prescriptions concernant le masquage de certains dispositifs sont spécifiques au type de zonage.

Sur le territoire, le carbone est principalement stocké dans les sols et dans la biomasse sur pied. Le PLUi déploie plusieurs outils pour la limitation de l'artificialisation des sols et la préservation des structures végétales.

Le PLUi protège le patrimoine paysager local en classant en zone naturelle (N) ou agricole (A) 85 % de son territoire (21% en zone N et 64% en zone A). Les usages, affectation des sols et constructions y sont particulièrement limités (principalement aux activités agricoles et forestières, aux modifications des constructions existantes et aux constructions et infrastructures d'intérêt général). Les règlements de tous les types de zonages bénéficient de plus d'une section « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dans laquelle l'emprise au sol des constructions ainsi que la surface de pleine terre à préserver sont réglementées.

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Consommation et productions énergétiques

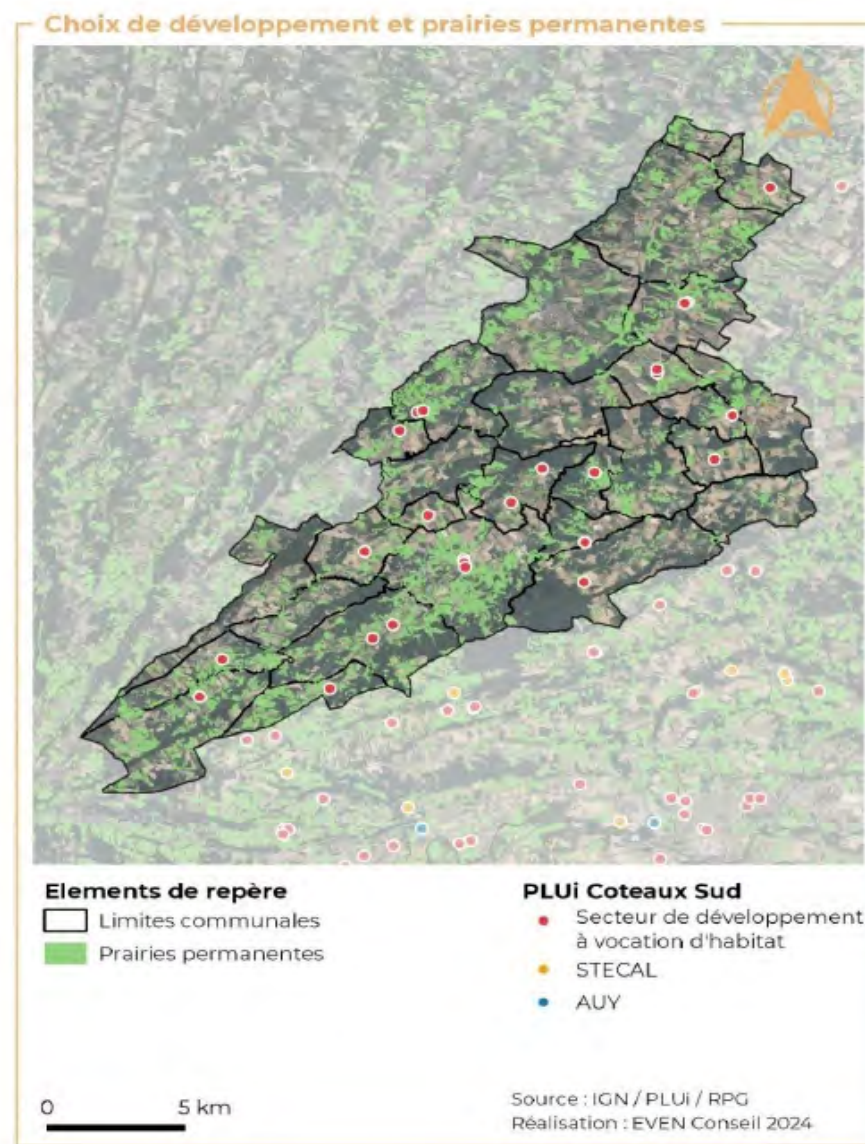
Les secteurs de développement habitat (26 ha) et STECAL (35 ha) représentent moins de 0,01% du territoire.

De plus, l'évitement des prairies permanentes recensées au registre parcellaire graphique a été un critère de réflexion en partie en raison de leur qualité de puits de carbone remarquable. Aucun STECAL n'est concerné par ces prairies.

25 secteurs de développement à vocation d'habitat (sur une surface d'intersection de 5,5 ha) sont toutefois positionnés sur ces espaces.

Enfin, les boisements bénéficient le plus souvent d'un zonage Nou Nce (dans lesquels les usages, affectation des sols et constructions sont particulièrement limités) ainsi qu'occasionnellement de prescriptions spécifiques les protégeant.

L'OAP thématique paysage et trame verte et bleue propose des orientations complémentaires au règlement écrit afin de préserver notamment les formations boisées, les milieux prairiaux et les systèmes de haies.



## Incidences du PLUi sur l'environnement

### Le réseau Natura 2000

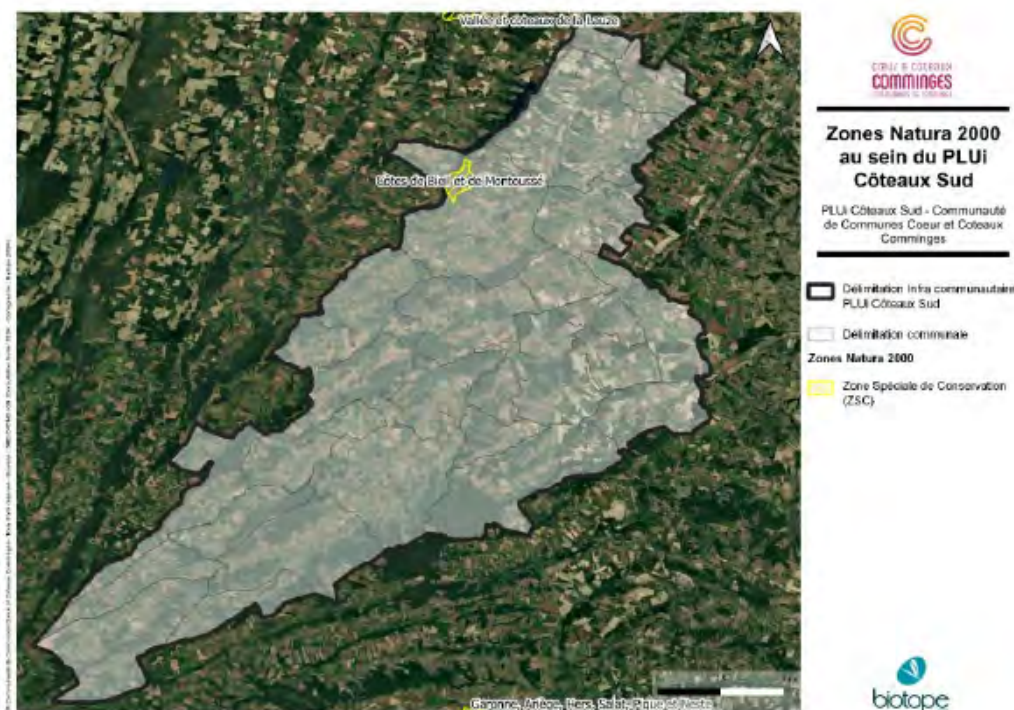
Une zone Natura 2000 est présente dans le périmètre du PLUi Coteaux Sud. Il s'agit de d'une Zone Spéciale de Conservation, au titre de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite Directive « Habitat, Faune, Flore ».

Code ZSC	Nom ZSC	Surface (Ha)	Communes concernées	Département	Date de désignation JO
FR7300887	Côtes de Bieil et de Montoussé	98,3	Boulogne-sur-Gesse	Haute-Garonne	26/12/2008

Quatre habitats d'intérêt communautaire sont présents dans la Zone Spéciale de Conservation, dont un est prioritaire. Le tableau ci-dessous présente ces habitats.

Habitat inscrit à l'annexe 1 - Code et intitulé Natura 2000	Habitat prioritaire	Surface (ha) et part dans le site (%)
5130 - Formations à <i>Juniperus communis</i> sur landes ou pelouses calcaires	Non	6,03 (6,13%)
6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuisonnement sur calcaires ( <i>Festuco-Brometalia</i> ) (* sites d'orchidées remarquables)	Non	22,53 (22,92%)

Habitat inscrit à l'annexe 1 - Code et intitulé Natura 2000	Habitat prioritaire	Surface (ha) et part dans le site (%)
6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )	Non	1,9 (1,93%)
91E0 - Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	Oui	1,97 (2%)



Carte 34 : Zones Natura 2000 du secteur Coteaux Sud



## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Le réseau Natura 2000

Le zonage, le site Natura 2000 est chevauché par les zonages A (59,4 ha), donc 60,6 % du site, et N (38,6 ha), donc 39% du site. Le tableau ci-dessous reprends succinctement les principales exigences de leur règlement respectif :

Dans toutes les zones, les constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau mesurés depuis le haut de la berge, sont interdites. Dans le zonage A et N les construction et activités sont autorisés uniquement sous réserve que les dessertes et réseaux soient suffisants, et qu'il n'y ai pas d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.

Les habitats d'intérêt communautaire présentent une réglementation de protection satisfaisante Par ailleurs aucun secteur de développement, STECAL, ni zonage AUY ne chevauche la zone Natura 2000.

Il convient de rappeler que dans le cas de l'installation d'un aménagement ou activité autorisée, il est important de réaliser une étude d'incidences Natura 2000 pour s'assurer qu'aucune atteinte n'est portée aux habitats d'intérêt communautaire.

Le site présente des enjeux pour 3 espèces d'intérêt communautaire qui sont inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE. Le tableau ci-dessous présente les espèces d'intérêt communautaire présentes :

Espèces inscrites à l'annexe 2 de la directive 92/43/CEE.	Habitat concerné
<b>Damier de la Succisse</b> ( <i>Euphydryas aurinia</i> )	Prairies oligotrophes humides ou mouilleuses, sur Scabieuses, Gentianes et Valérianes.
<b>Grand Capricorne</b> ( <i>Cerambyx cerdo</i> )	Boisements de chêne principalement, mais également les arbres isolés. Gros volumes de bois morts.
<b>Lucane cerf-volant</b> ( <i>Lucanus cervus</i> )	Boisements sénescents de chênes, souches et arbres en décomposition.

-Les habitats du Damier de la Succisse, les prairies humides, concernent des zonages A et N. Par ailleurs, aucun secteur de développement, STECAL, ni zonage AUY ne chevauche ces habitats.

-Les habitats du Grand Capricorne et du Lucane cerf-volant, les boisements de chênes et de chênes sénescents, ne sont pas précisément spatialisés sur la carte. Néanmoins les boisements de feuillus présents, concernent les zonages N et A. Par ailleurs, aucun secteur de développement, ni STECAL, ni zone AUY ne chevauche ces habitats.

# Incidences du PLUi sur l'environnement

## Les secteurs de développement/STECAL/ER/ CD -méthodologie d'analyse

Sur Coteaux Sud, le nombre final de secteurs retenus est de 99 secteurs pour une surface d'environ 26 ha  
 Sur le secteur Coteaux Sud, seul 17 STECAL ont été retenus.

Les emplacements réservés désignés sur le secteur Coteaux Sud représentent une faible surface cumulée (2,9 ha environ).

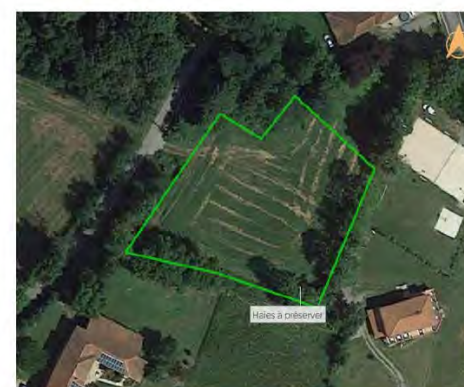
Analyse des incidences potentiellement induites par les secteurs de développement a vocation d'habitat

-Première analyse : mars 2023

-Seconde analyse pour les secteurs à enjeux : juin/juillet 2023

-Troisième analyse : août 2023

	ATOUTS	CONTRAINTES
<b>SOCLE PHYSIQUE</b> <i>(Topographie, hydrographie, occupation du sol)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de cours d'eau à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur en pente : <b>intégration du bâti dans la pente nécessaire</b></li> <li>Secteur séparé de la voirie par un fossé et un talus</li> <li>Secteur avec surfaces de prairie temporaire déclarées au RPG</li> </ul>
<b>GRANDS PAYSAGES</b> <i>(perceptions du site)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur en continuité du tissu urbain existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur situé le long d'un des axes principaux de la commune (D55) : <b>intégration paysagère à travailler</b></li> </ul>
<b>BIODIVERSITÉ</b> <i>(Zones d'inventaires, de protection et de gestion de la biodiversité, TVB, biodiversité au droit du site)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur hors corridor écologique et hors réservoir de biodiversité.</li> <li>Secteur hors zonage réglementaire, d'inventaire ou de protection réglementaire de la biodiversité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'une haie arbustive en bordure du site potentiellement favorable à la biodiversité.</li> <li>Confirmer avec les passages de terrain, qu'il n'y a pas de contraintes de biodiversité majeures.</li> </ul>
<b>RESSOURCES NATURELLES</b> <i>(Ressources en eau , sous-sol)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur non-concerné par un périmètre de protection de captage AEP</li> <li>Absence de cours d'eau à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<b>RISQUES</b> <i>(Feu de forêt, inondation, mouvements de terrain, risques industriels, TMD)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur situé à plus de 50m d'un boisement</li> <li>Secteur non concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau</li> <li>Secteur non concerné par un risque d'inondation par débordement de nappe ou inondation de cave</li> <li>Secteur non concerné par un risque industriel</li> <li>Secteur non concerné par le risque associé au TMD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, en aléa fort : <b>respect des prescriptions de construction définies par le BRGM</b></li> </ul>
<b>NUISANCES</b> <i>(Nuisances sonores, sites et sols pollués)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur non concerné par des nuisances sonores</li> <li>Secteur non concerné par la présence de sites et/ou sols pollués</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<b>PRINCIPAUX POINTS DE VIGILANCE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégration du bâti dans la pente ;</li> <li>Intégration paysagère du site ;</li> <li>Préservation de la biodiversité au droit du site ;</li> <li>Exposition de la population et des biens au risque de retrait-gonflement des argiles.</li> </ul> <p>⇒ <b>Enjeux environnementaux jugés faibles</b></p>	



**Périmètres de secteurs de développement**

- Nouveau secteur retenu après les permanences
- Nouveau périmètre de secteur analysé avant les permanences retenu mais modifié
- Secteur analysé avant les permanences retenu
- Secteur analysé avant les permanences retenu mais modifié
- Secteur analysé avant les permanences non retenu

0 50 m

	SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES
<b>SOCLE PHYSIQUE</b> <i>(Topographie, hydrographie, occupation du sol)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur en pente : <b>intégration du bâti dans la pente nécessaire</b></li> <li>Secteur séparé de la voirie par un fossé (repre comme en eau sur les cartes IGN)</li> <li>Secteur avec surfaces de maïs déclarées au RPG</li> </ul>
<b>GRANDS PAYSAGES</b> <i>(perceptions du site)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur situé en cœur de bourg : <b>intégration paysagère à travailler</b></li> </ul>
<b>BIODIVERSITÉ</b> <i>(Zones d'inventaires, de protection et de gestion de la biodiversité, TVB, biodiversité au droit du site)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur à proximité d'un réservoir de biodiversité de milieux boisés et de pelouses et landes (&gt;120 m)</li> <li>Secteur contigu à un cours d'eau permanent, corridor écologique trame bleu fossé</li> <li>Présence d'haies arbustives et arboricoles favorables à la biodiversité.</li> <li><b>RETOUR TERRAIN BIOTOPE</b> : cultures, faible enjeu de biodiversité, néanmoins les haies en bordure du site sont à conserver</li> </ul>
<b>RESSOURCES NATURELLES</b> <i>(Ressources en eau , sous-sol)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<b>RISQUES</b> <i>(Feu de forêt, inondation, mouvements de terrain, risques industriels, TMD)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, en aléa fort : <b>respect des prescriptions de construction définies par le BRGM</b></li> </ul>
<b>NUISANCES</b> <i>(Nuisances sonores, sites et sols pollués)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur situé à 60 m au sud-est d'une ligne haute tension</li> </ul>

PRINCIPAUX POINTS DE VIGILANCE	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégration du bâti dans la pente et intégration paysagère du site ;</li> <li>Minimisation de l'impact sur le fossé en eau ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation de la biodiversité au droit du site ;</li> <li>Exposition de la population et des biens au risque de retrait-gonflement des argiles.</li> </ul>
⇒ <b>Enjeux environnementaux jugés faibles</b>	

Figure 1 : Fiche d'analyse des enjeux environnementaux pour un secteur de développement de la commune de Peguilhan (EVEN Conseil, mars 2023)



# Communauté de Communes Coeur & Coteaux Comminges

**Note de synthèse du PLUi**  
Coteaux Nord



PAYS&PAYSAGES

T & L

AVOCATS

## **SOMMAIRE**

### **PARTIE 1**

La procédure d'élaboration du PLUi

### **PARTIE 2**

La contenu du dossier de PLUi

### **PARTIE 3**

Les fondements du projet traduit dans le PLUi Coteaux Nord

### **PARTIE 4**

Les éléments de la traduction réglementaire

### **PARTIE 5**

Résumé de l'évaluation environnementale des choix du PLUi

# **PARTIE 1**

## **Procédure d'élaboration du PLUi**

Concertation

Phase d'étude

Phase de formalisation du PLU



Diagnostic

Le PADD Commun

Le PADD Infra  
Coteaux Nord

Le Règlement  
Règlement écrit

Documents  
graphiques

OAP  
(Orientations d'Aménagement et  
de Programmation)

Arrêt du PLUi par  
le Conseil  
Communautaire

Bilan de la  
concertation  
(délibération)

Avis des Personnes  
Publiques  
Associées

Enquête publique

Approbation

# PARTIE 2

## Le contenu du dossier de PLUi

## Pièce 0 - Pièces administratives

Il s'agit de l'ensemble des pièces administratives

- Délibération de prescription
- Débat sur le PADD commun
- Débat sur le PADD infra
- Délibération d'arrêt
- Bilan de la concertation
- Délibération d'approbation



## Pièce 1 - Rapport de présentation

- Résumé non technique
- Diagnostic
- Etat initial de l'environnement
- Justification des choix
- Compatibilité avec les docs supra
- Evaluation environnementale
- Annexes au rapport de présentation

## **Pièce 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

- PADD Commun
- PADD Infra

## **Pièce 3 - Orientations et d'Aménagement et de Programmation**

- Sectorielles
- Thématiques

## **Pièce 4 - Règlement**

- Graphique
- Ecrit

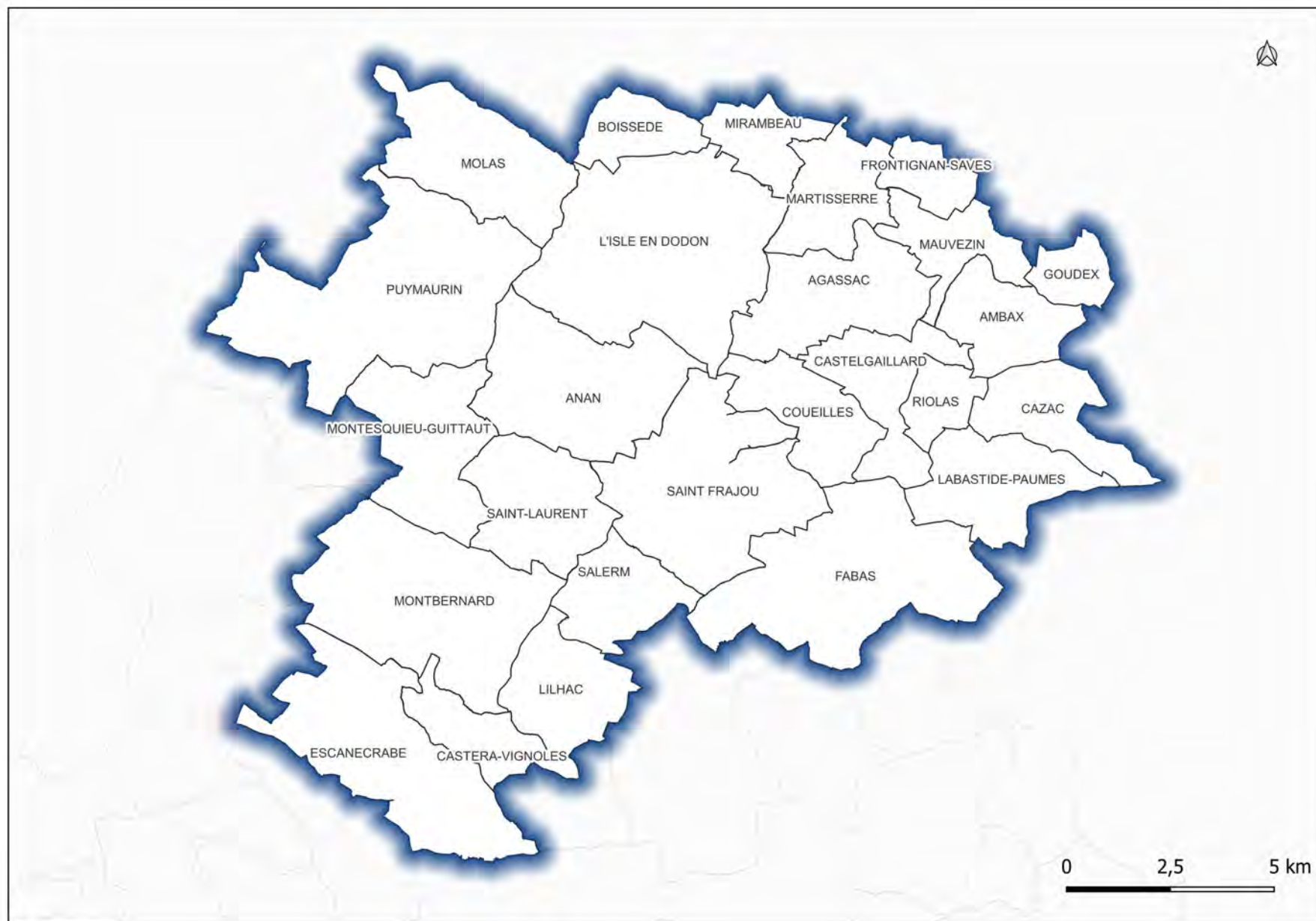
## **Pièce 5 - Annexes**

- Au titre des articles L.151-43, R151-52 et R151-53
- Annexes issues des portés à connaissance DDT31

# **PARTIE 3**

## **Les fondements du projet traduit dans le PLUi Coteaux Nord**

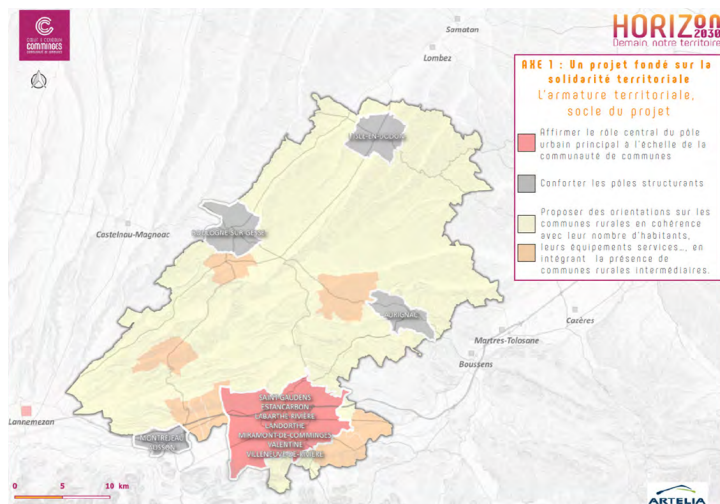
# Le territoire du PLUi Coteaux Nord



Le projet politique des élus du territoire Coteaux Coteaux Comminges est formalisé dans la pièce «Projet d'Aménagement et de Développement Durables Commun» (**PADD Commun**) du dossier du PLUi. Ce projet politique à l'échelle globale du territoire a été décliné par les élus du territoire infra-communautaire Coteaux Nord au sein du «Projet d'Aménagement et de Développement Durables» (**PADD Infra-CN**). Il constitue la feuille de route stratégique qui organise le développement du territoire pour les prochaines années. Il est établi sur la base d'un travail fin de diagnostic.

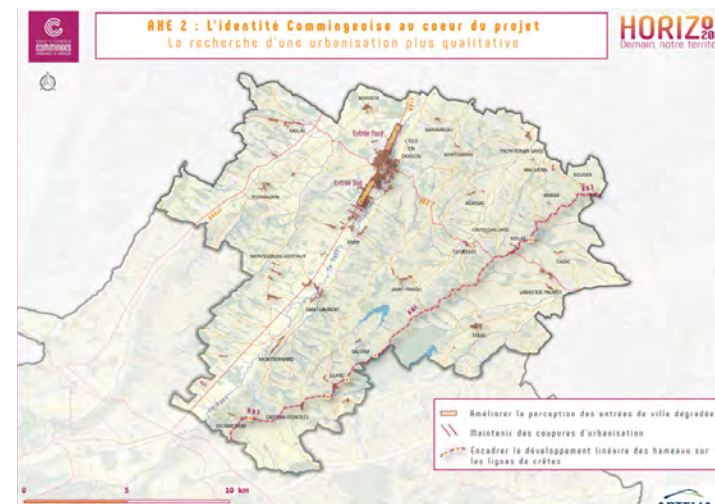
## AXE 1

### Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale



## AXE 2

### Un projet intégré dans son environnement

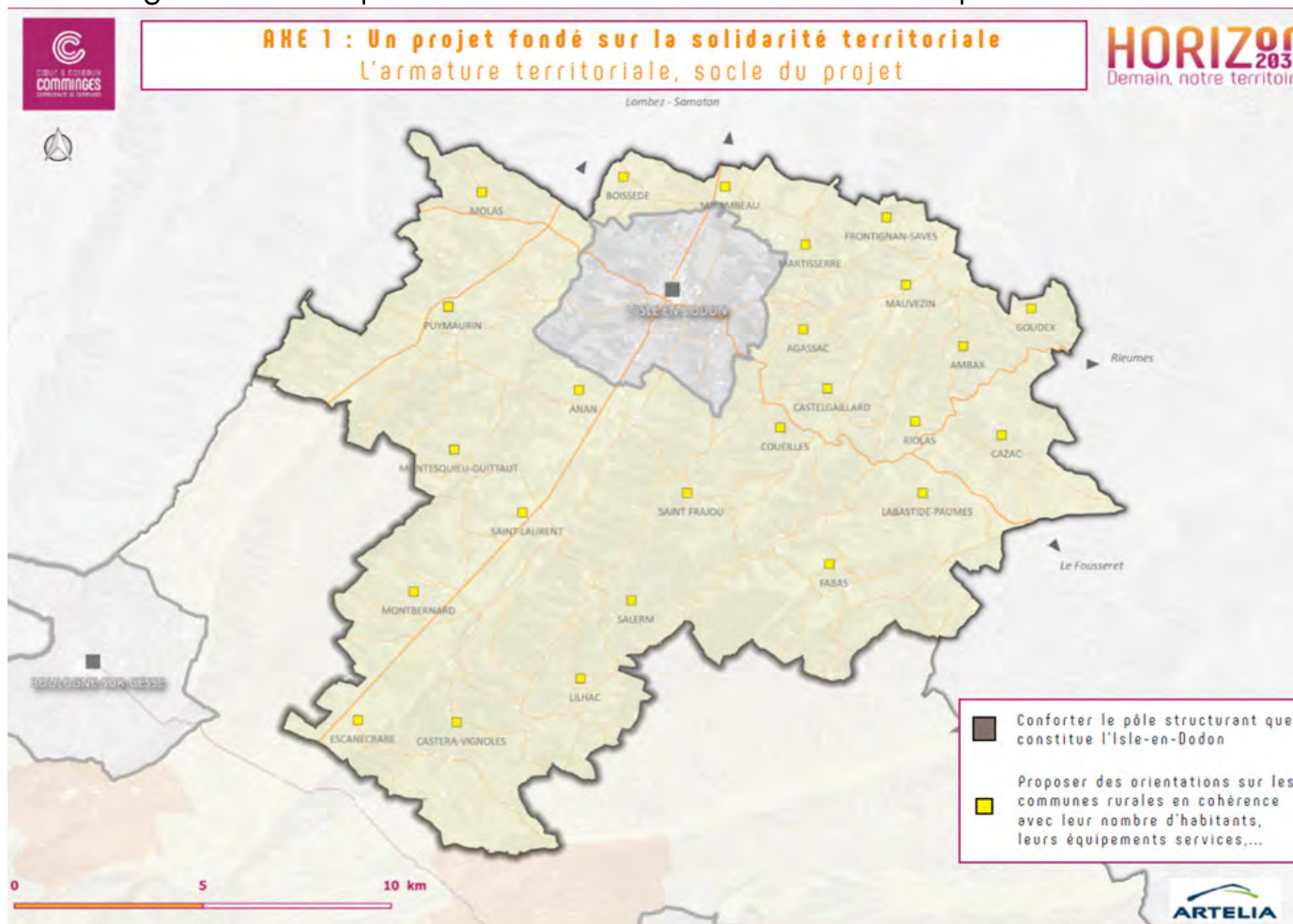


## AXE 1 Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

- ▶ L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE
- ▶ UN MAILLAGE PERENNE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PERMETTANT DE REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS
- ▶ UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE PAR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT COHERENTE ET PARTAGEE
- ▶ UNE STRATEGIE GLOBALE EN MATIERE DE MOBILITES AVEC DES DECLINAISONS PLURIELLES
- ▶ UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTUREE AUTOUR DES ATOUS DU TERRITOIRE ET SES COMPLEMENTARITES

Les axes de travail ont été territorialisés : les cartes du PADD permettent d'identifier les secteurs pour lesquels des attentes particulières ont été exprimées.

L'objectif de la démarche de PLUi est de traduire de manière règlementaire ces ambitions, avec les outils proposés par le Code de l'Urbanisme, à travers le règlement écrit et graphique, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qu'elles soient sectorielles ou thématiques.

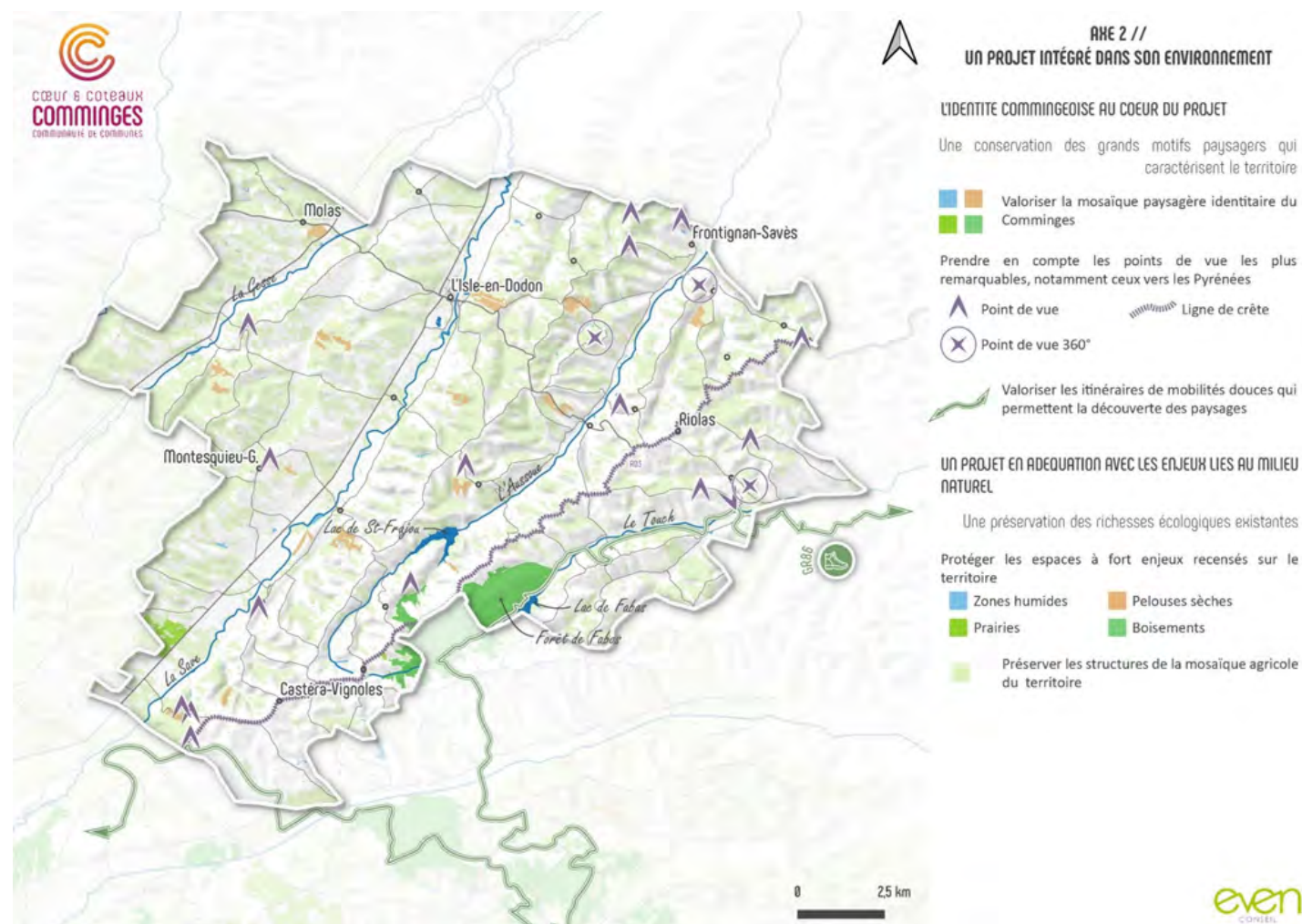


## AXE 2 Un projet intégré dans son environnement

- ▶ L'IDENTITE COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET
- ▶ UN PROJET EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL
- ▶ UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT
- ▶ FAIRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT LOCAL



Les axes de travail ont été territorialisés : les cartes du PADD permettent d'identifier les secteurs pour lesquels des attentes particulières ont été exprimées. L'objectif de la démarche de PLUi est de traduire de manière réglementaire ces ambitions, avec les outils proposés par le Code de l'Urbanisme, à travers le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



# **PARTIE 4**

## **Les éléments de la traduction réglementaire**

## ▼ Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

Le document graphique

Le document graphique se présente sous la forme d'un ou plusieurs plans par commune comprenant les informations suivantes :

-Zonage avec la typologie des zones

«U» zone urbaine

«AU» zone à urbaniser

«A» zone agricole

«N» zone naturelle

-Des prescriptions

Des espaces boisés classés au titre du L.113-1 du CU

Des emplacements réservés au titre du L.151-41 du CU (la destination de chacun est précisée dans un tableau)

Des éléments de paysage à protéger au titre du L.151-23 du CU

Des éléments du patrimoine à protéger au titre du L.151-19 du CU

Les secteurs soumis à OAP au titre du L.151-6 et L.151-7 du CU

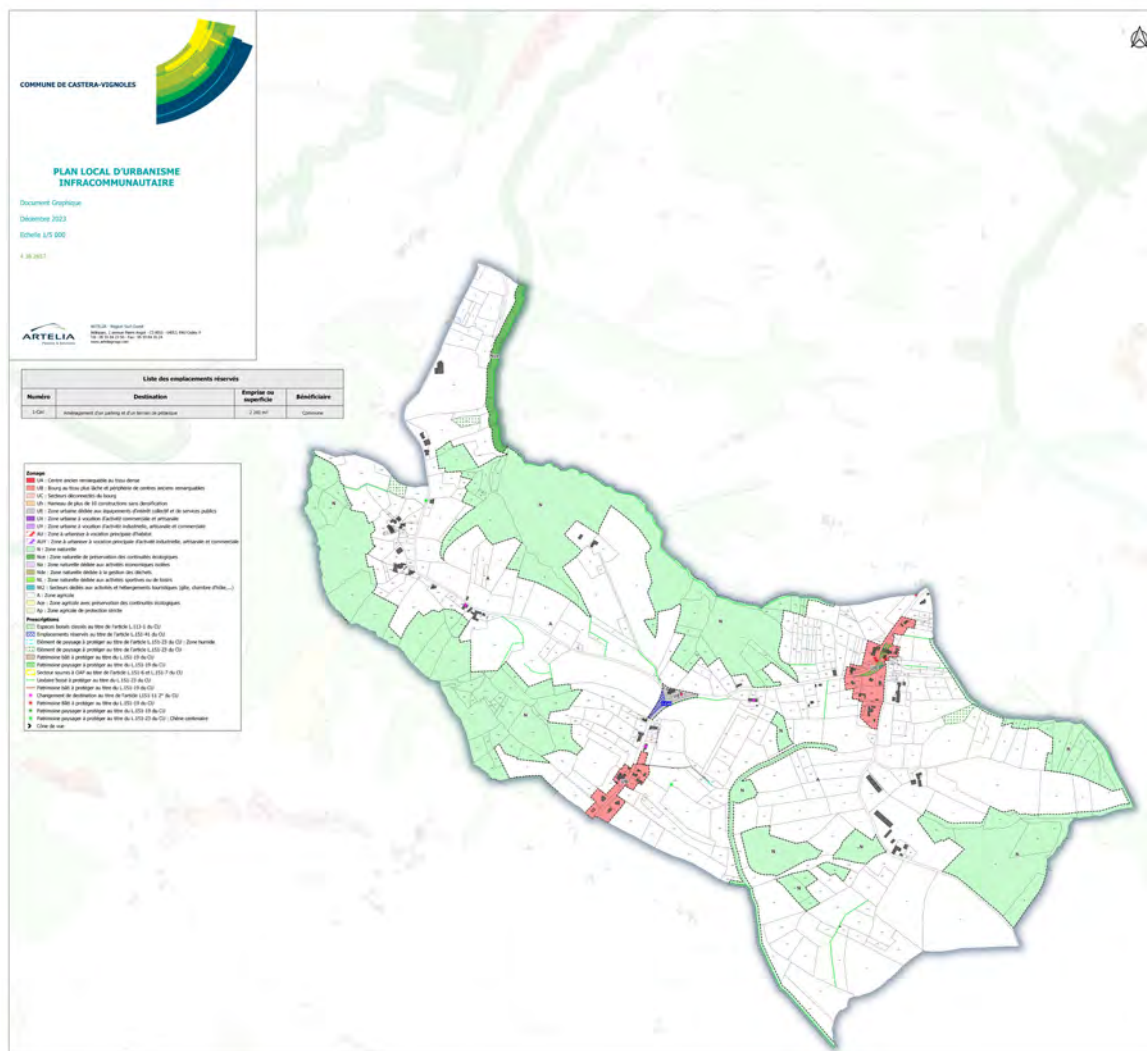
La mise en place de linéaire commercial

La protection de cône de vue

Des changements de destination au titre du L.151-11 2° du CU

# Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

## Le document graphique



## ▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

<p><b>Zone Urbaine « U »</b></p>	<p>Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p>
<p><b>Zone à urbaniser « AU »</b></p>	<p>Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et que des OAP et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.</p> <p>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme</p>

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones U et AU

De l'emprise de la tache urbaine à la déclinaison des zones U



*Plusieurs types de formes urbaines en lien avec les formes urbaines existantes et l'armature territoriale*

UA : centres anciens remarquables au tissu dense, présentant notamment un alignement sur voirie/espace public, des murs de clôtures structurant l'espace (L'Isle en Dodon, Agassac, Anan, Puymaurin, ...)

Déclinaison de sous-zones pour tenir compte de caractéristiques particulières telles que la hauteur des constructions, ...

UB : bourgs au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens remarquables

Déclinaison de sous-zones pour tenir compte de caractéristiques particulières telles que la hauteur des constructions

UC : secteurs déconnectés du bourg, généralement au tissu plus lâche qu'en UB

Intègre en outre les hameaux avec densification retenue par les élus



Uh : hameau de plus de 10 constructions sans densification (soit parce que non identifiée dans le cadre du diagnostic soit lié à un choix des élus)

*Cas des hameaux de moins de 10 constructions sans densification => classement en A ou B (possibilités d'évolution : extensions et des annexes encadrées)*

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

<p><b>Zone agricole</b> <b>« A »</b></p>	<p><u>Peuvent être classés</u> en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p><u>Peuvent être autorisées</u> en zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées</li> <li>• Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et changements de destination identifiés</li> </ul>
<p><b>Zone naturelle</b> <b>« N »</b></p>	<p><u>Peuvent être classés</u> en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <p>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</p> <p>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</p> <p>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</p> <p>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</p> <p>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</p> <p><u>Peuvent être autorisées</u> en zone naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole <b>et forestière</b> ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées</li> <li>• Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et changements de destination identifiés</li> </ul>
<p><b>Possibilité de délimiter des sous-zones pour des motifs paysagers, enjeux liés à la biodiversité, aux continuités écologiques, etc.</b></p>	

## Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

Méthodologie : définition des zones A et N

Des enjeux agricoles mis en évidence dans le cadre du diagnostic à la déclinaison des zones A

↓

Espaces de grandes cultures, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, etc.

=> **Zone agricole « classique », A** dans laquelle on peut retrouver des bâtiments d'habitation qui pourront évoluer de manière encadrée

Milieus de pelouses et landes identifiés en réservoirs de biodiversité à forte valeur écologique (0,3 % du territoire) : **Zone agricole stricte Ace** => constructions interdites

Milieus prairiaux : Espaces à vocation agricole relativement étendus présentant une forte valeur écologique (réservoirs de biodiversité) : 13,6 % du territoire

Objectif : Préserver ces milieux sans contraindre l'activité agricole qui permet en outre l'entretien de ces milieux => **Classement en A « classique » + OAP thématique TVB visant à encadrer l'implantation et l'intégration des bâtiments sur ces espaces**



## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones A et N










#### *Zone naturelle « N »*

- Peuvent être classés en zone naturelle les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :
  - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues
- Peuvent être autorisées en zone naturelle :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole **et forestière** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
  - Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements







## ▼ Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### ZONES U et AU




#### Zonage

-  UA : Centre ancien remarquable au tissu dense
-  UB : Bourg au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens remarquables
-  UC : Secteurs déconnectés du bourg
-  Uh : Hameau de plus de 10 constructions sans densification
-  UE : Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
-  UX : Zone urbaine à vocation d'activité commerciale et artisanale
-  UY : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale
-  AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
-  AUY : Zone à urbaniser à vocation principale d'activité industrielle, artisanale et commerciale

### ZONES N

-  N : Zone naturelle
-  Nce : Zone naturelle de préservation des continuités écologiques
-  Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
-  Nde : Zone naturelle dédiée à la gestion des déchets
-  NL : Zone naturelle dédiée aux activités sportives ou de loisirs
-  NTZ : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (gîte, chambre d'hôte,...)

### ZONES A

-  A : Zone agricole
-  Ace : Zone agricole avec préservation des continuités écologiques
-  Ap : Zone agricole de protection stricte

## ▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

Le document écrit fixe donc les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricoles et naturelles, délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

- 1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 2-Mixité fonctionnelle et sociale
- 3-Volumétrie et implantations des constructions
  - Emprise au sol des constructions
  - Hauteur maximale des constructions
  - Implantation des constructions
- 4-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Aspect extérieur, façades et toiture des constructions
  - Clôtures
  - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- 5-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
  - Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
  - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs
- 6-Stationnement
- 7-Desserte par les voies publiques ou privées
- 8-Desserte par les réseaux

## Traduction du PADD dans le règlement

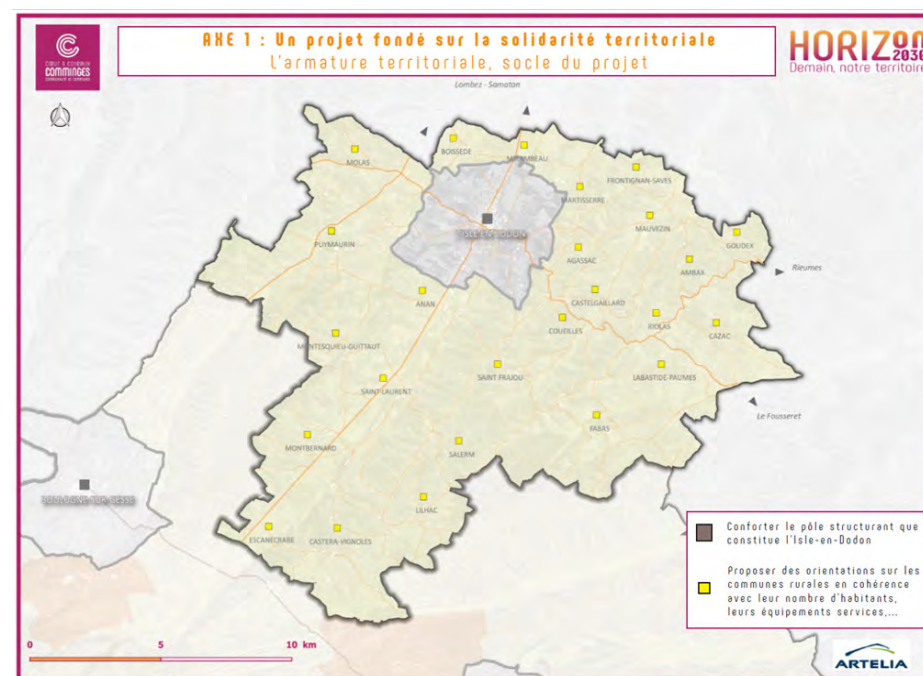
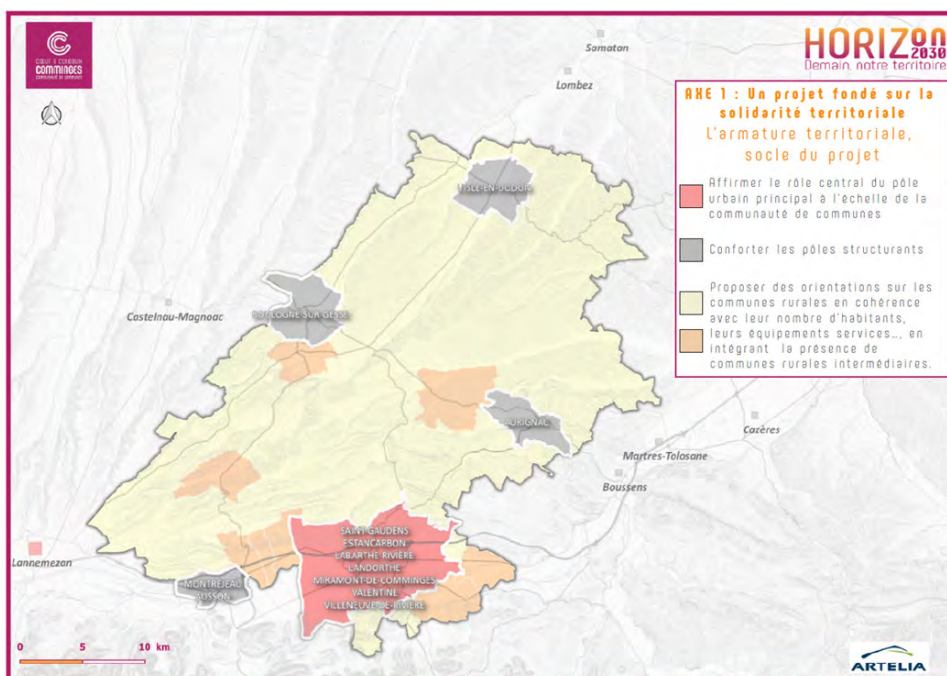
Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

L'armature territoriale, socle du projet politique

Orientations :

- Conforter le pôle structurant que constitue l'Isle-en-Dodon,
- Proposer des orientations sur les communes rurales en cohérence avec leur nombre d'habitants, leur niveau d'équipements, commerces et services,... sans que ne soient identifiés pour autant de communes rurales intermédiaires.



## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

Un maillage perenne des équipements et services permettant de répondre aux besoins des habitants

#### Orientations :

- Redonner au pôle structurant de l'Isle-en-Dodon son attractivité notamment en améliorant l'offre existante (réhabilitation d'équipements, recentrage et renforcement de l'offre médicale, développement de l'offre culturelle,..)
- Permettre une reconversion de l'ancien collège de l'Isle-en-Dodon,
- Pérenniser les équipements et services existants voire les développer et ce, en cohérence avec l'armature territoriale.

Une croissance démographique soutenue par une politique de l'habitat cohérente et partagée

#### Orientations :

- Offrir un potentiel d'environ 210 à 240 logements (dont environ 12 à 14 % du potentiel projeté lié à une remobilisation des logements vacants) permettant un accueil maximum de 450 à 500 habitants supplémentaires en dix ans en cohérence avec les tendances affichées par le PLH,
- Une remobilisation des logements vacants priorisée sur l'Isle-en-Dodon qui est engagée dans une démarche de revitalisation de son centre-bourg via la démarche Petites Villes de Demain,
- Une répartition du potentiel de logements en cohérence avec l'armature territoriale :
  - Environ 35 % du potentiel dans le pôle structurant,
  - Environ 65 % du potentiel sur les 25 communes rurales,
- Poursuivre la rénovation du parc de logement ancien et dégradé prioritairement dans le centre ancien de l'Isle-en-Dodon notamment en accompagnant la requalification de l'îlot Bourguet et de la rue Droite,
- Créer les conditions favorables au développement de l'offre de logements sociaux et de petits logements prioritairement sur le pôle structurant que constitue l'Isle-en-Dodon,
- Pérenniser voire développer l'offre de logements communaux afin de favoriser une diversification de l'offre de logements et une meilleure accessibilité (intergénérationnel, habitat inclusif, petits logements, locatif,..)

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

Une stratégie globale en matière de mobilités avec des déclinaisons plurielles

#### Orientations :

- Améliorer les circulations piétonnes et cycles dans le bourg de l'Isle-en-Dodon via une meilleure prise en compte des piétons dans le centre-bourg, la mise en place d'une continuité des parcours piétons et d'une liaison avec les équipements et services situés en périphérie (nouveau collège, base de loisirs notamment)
- Réaménagement des berges de la Save et aménagement piétonnier touristique et culturel le long de ce même cours d'eau sur l'Isle-en-Dodon
- Réorganiser l'offre de stationnement dans le centre-bourg de l'Isle en Dodon en cohérence avec la volonté de requalification des espaces publics
- Améliorer et sécuriser les déplacements dans les villages notamment vers et autour des équipements publics (Puymaurin, Montbernard...)

Une stratégie économique et touristique structurée autour des atouts du territoire et de ses complémentarités

#### Orientations :

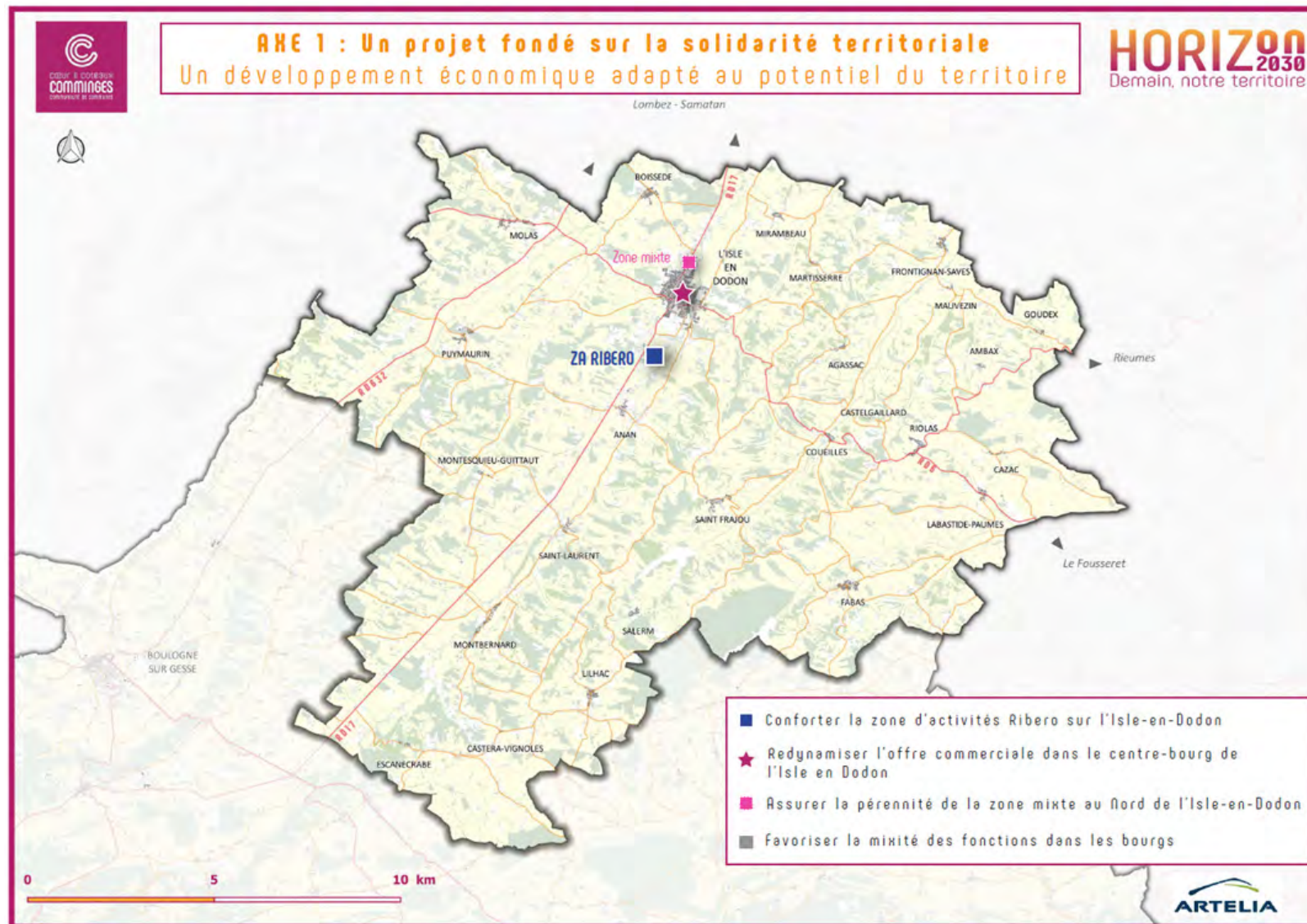
- Conforter la zone d'activités Ribero sur l'Isle-en-Dodon au regard de la dynamique observée depuis 2020,
- Poursuivre la restructuration du bâtiment Ribéro à l'Isle-en-Dodon
- Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes sur le territoire
- Permettre une diversification des activités agricoles et la mise en valeur de l'agriculture locale
- Redynamiser l'offre commerciale dans le centre-bourg de l'Isle-en-Dodon en lien avec la volonté de lui redonner son attractivité
- Prendre en compte la présence du commerce ambulant en complément de l'offre commerciale «traditionnelle»-
- Assurer le maintien d'un maillage commercial de proximité en pérennisant les commerces existants dans les communes rurales (multiservices, boulangerie...)
- Faciliter la reconversion des anciens bâtiments agricoles sans compromettre les enjeux agricoles périphériques.

# Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

## Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

Une stratégie économique

Orientations :



## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

#### Le maintien d'une dynamique agricole

##### Orientations :

- Mener des réflexions sur les secteurs agricoles aujourd'hui délaissés (enfrichement des coteaux notamment)
- Considérer le potentiel agricole des terres et la pérennité des exploitations dans les choix de développement
- Préserver les terres ayant fait l'objet d'investissements (ex : irrigation)
- Faciliter le maintien des agriculteurs sur le territoire (foncier, habitat,...)
- Permettre une diversification des activités agricoles et la mise en valeur de l'agriculture.

#### Un confortement et une structuration de l'offre touristique et de loisirs intercommunale

##### Orientations :

- Développer une offre en matière d'hébergement touristique et de restauration adaptée au caractère rural du territoire avec une recherche de complémentarité de l'offre à l'échelle intercommunale tout en s'adaptant à l'évolution de la demande (ex : hébergements insolites).
- Poursuivre le développement des cheminements doux (piétons et cycles) pour le tourisme -Préserver voire valoriser les atouts du territoire tels que le réseau de chemins de randonnée de la communauté de communes et la présence de lacs et cours d'eau (accessibilité de cours d'eau)
- Anticiper l'impact du développement touristique sur l'offre de stationnement et prévoir le développement d'une offre pour les camping-cars.

**-Conforter la vocation touristique et récréative de la base de loisirs de l'Isle-en-Dodon notamment en réhabilitant les équipements touristiques existants,**

**-Mettre en valeur les abords des lacs comme par exemple, ceux de Saint-Frajou, Fabas,...**



## Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

#### L'identité commingeoise au coeur du projet

##### Orientations :

- Considérer les différentes typologies de bourgs dans les choix de développement tout en assurant une cohérence dans l'aspect des constructions sur le territoire en lien avec l'armature territoriale définie dans l'axe 1
- Proposer des densités différenciées en fonction du statut de la commune et de son niveau de desserte tout en garantissant une recherche de modération de consommation de l'espace,
- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages lorsqu'elles existent de manière à préserver le paysage mais aussi l'identité de chaque commune au travers d'une urbanisation raisonnée et des outils réglementaires. Une étude des continuités écologiques a permis de recenser des éléments à conserver.
- Encadrer/contenir le développement linéaire des hameaux sur les routes de crête,
- Favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement (ex: relief) au sein du règlement écrit
- Maintenir des espaces de respiration dans les bourgs à la fois pour des motifs paysagers, patrimoniaux et environnementaux via la préservation d'éléments de paysage au titre du L.151-19 ou -23 du CU

#### Un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel

##### Orientations :

- Protéger les espaces à forts enjeux recensés sur le territoire (réservoirs de biodiversité, zones humides, ripisylves,...) au travers de zonages spécifiques.
- Préserver les structures de la mosaïque agricole du territoire : haies, fossés enherbés, bosquets, prairies et pelouses, qui jouent un rôle dans la connectivité des milieux naturels, via le L.151-23 du CU
- Encadrer le développement des énergies renouvelables pouvant impacter les continuités écologiques au travers d'une OAP thématique et en citant la charte réalisée par la communauté de communes.

## Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

#### Un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel

##### Orientations :

- Des projections de développement compatibles avec les capacités de la ressource en eau (en quantité et en qualité) et les capacités épuratoires des milieux : cet objectif a été pris en compte lors du choix de chaque secteur au travers de critères précis
- La prise en compte de la structure et de la bonne fonctionnalité des réseaux pour supporter une augmentation de la population et anticiper leur renouvellement,
- Une généralisation de l'utilisation rationnelle et économe de l'eau (récupération des eaux de pluie par exemple),
- La promotion de solutions fondées sur la nature afin de rendre l'espace urbain plus perméable (développement de techniques alternatives en matière de gestion des eaux pluviales par exemple). Au sein du règlement écrit des règles sont mises en place notamment via le coefficient de pleine terre.

#### Une prise en compte des risques et nuisances dans les orientations de développement

##### Orientations :

- Prendre en compte le risque inondation par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe ainsi que la problématique du ruissellement via le maintien d'un ralentissement naturel des écoulements (ripisylves, infrastructures agro-écologiques,...),
- Encadrer le développement urbain le long des infrastructures potentiellement bruyantes et limiter l'implantation d'infrastructures d'accueil (crèches, écoles,...) à proximité des sites émetteurs de nuisances sonores ou olfactives
- Prendre en compte les risques technologiques et industriels (ex : PPRT, ICPE, ...) et les servitudes d'utilité publique

Toutes ces orientations ont été traitées aux travers des critères qui ont permis de retenir les secteurs de développement des communes et d'élaborer un règlement graphique qui prend en compte les risques et les nuisances.

## ▼ Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

Faire de la transition énergétique un levier de développement local

Orientations :

-Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et potentiels conflits d'usage.

Pour cela, elle prévoit notamment de :

Favoriser une densification du tissu urbain facilitant le développement ultérieur de réseaux d'énergie,

Prioriser le développement des énergies renouvelables sur des espaces dégradés/artificialisés

-Promouvoir/faciliter les constructions et une réhabilitation des bâtiments thermiquement et énergiquement performantes, le bâtiment constituant un potentiel d'énergie et une source d'emplois (matériaux biosourcés),

-Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions,

-Soutenir le développement des filières émergentes (ex : hydrogène),

-Encourager le développement d'exemplarité en matière de performances énergétiques des équipements publics : candélabres solaires, ombrières parkings, etc.

-Créer les conditions favorables à un développement des mobilités durables (mobilités actives, développement des bornes de recharges électriques,...).

-S'appuyer sur les forêts et espaces agricoles comme puits de carbone.

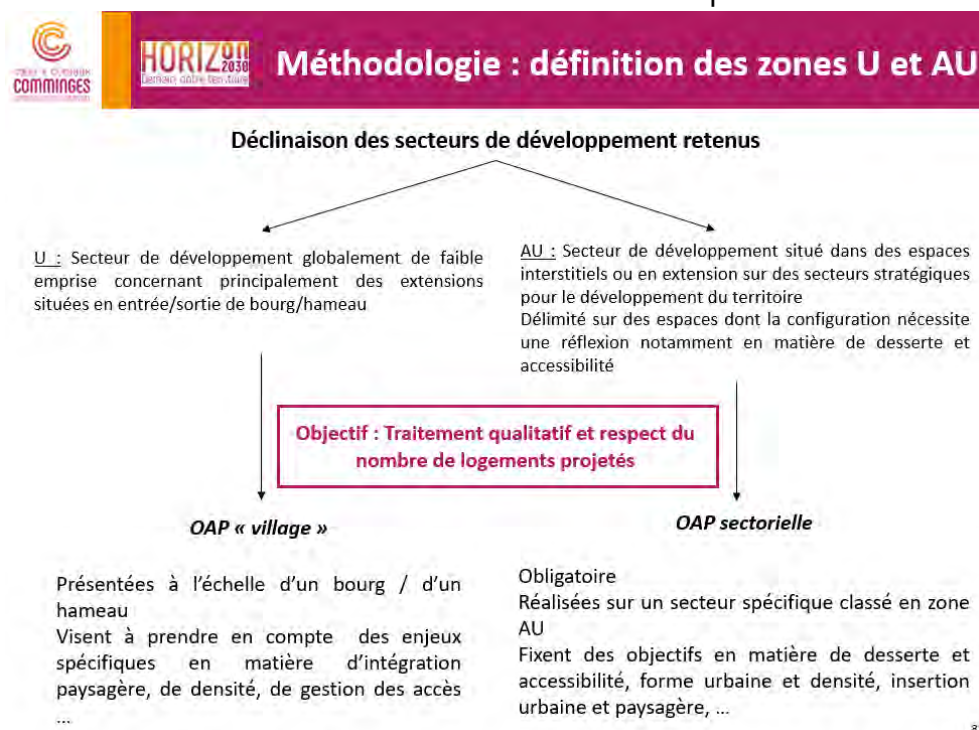
Au sein de l'OAP thématique «Bioclimatisme et énergies renouvelables» ces objectifs sont détaillés.

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Les OAP portant sur les zones AU et U sont le principal outil d'aménagement du PLUi du territoire. Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à structurer ou à aménager.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Le PLUi intègre à la fois des OAP sectorielles et des OAP thématiques.



## ▼ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

### Les OAP sectorielles et dites «village»

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur. Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de tailles plus ou moins importantes. Le Code de l'Urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut notamment être définie à la parcelle.

Le PLUi compte 41 OAP dites sectorielles dont 12 dites «village»

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme

« I . - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

[...]

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ; »

### **Article R 151-6 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10. »

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R 151-6 qui précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extensions des villes. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles, agricoles et forestières en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent la qualité des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage environnant.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone AU est également réaffirmée dans l'article R 151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

## Les OAP sectorielles et dites «village»

**Éléments de contexte**

- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

**Principes de composition urbaine et paysagère**

- Voie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés
- Murets à créer

**Formes urbaines**

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



**Éléments de contexte**

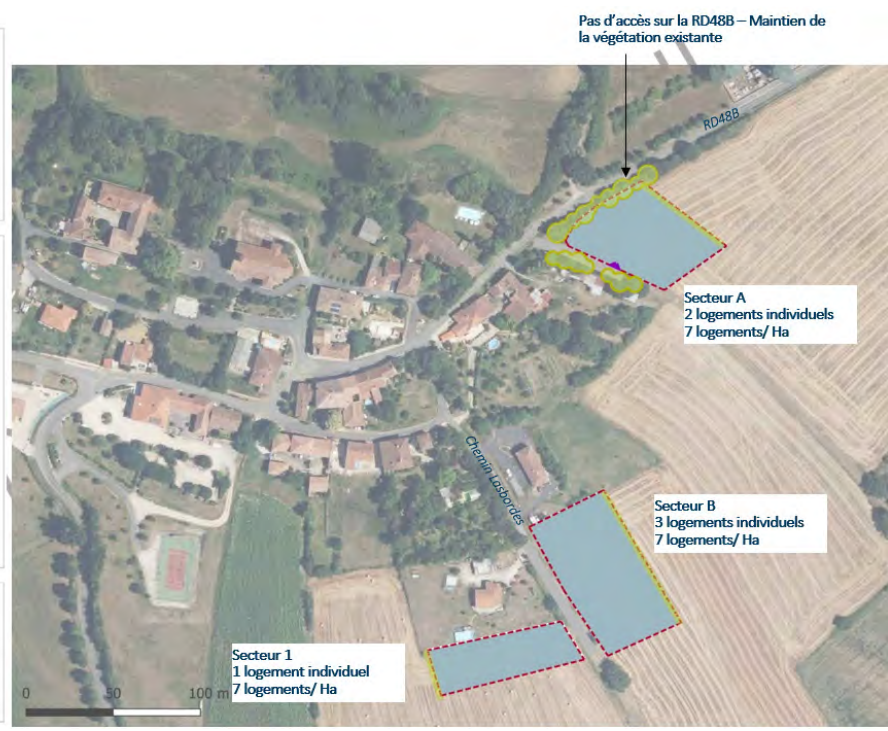
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

**Principes de composition urbaine et paysagère**

- Voie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés
- Murets à créer

**Formes urbaines**

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



## ▼ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

### Les OAP thématiques

Pouvant couvrir une partie ou l'ensemble du territoire, les OAP thématiques mettent en cohérence des dispositions relatives

- à une politique particulière
- à un thème particulier.

Elles comportent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Au sein du PLUi, deux OAP thématiques ont été définies :

▪L'OAP thématique « Bioclimatisme et énergies renouvelables ». Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD (Axe 2 - Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et potentiels conflits d'usage. Pour cela, elle prévoit notamment de favoriser une densification du tissu urbain facilitant le développement ultérieur de réseaux d'énergie et prioriser le développement des énergies renouvelables sur des espaces dégradés/artificialisés. Promouvoir/faciliter les constructions et une réhabilitation des bâtiments thermiquement et énergiquement performantes, le bâtiment constituant un potentiel d'énergie et une source d'emplois (matériaux biosourcés). Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions...) Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui a mis en place une charte de bonne conduite pour la mise en place d'énergies renouvelables.

▪L'OAP thématique « Trame verte et bleue et Paysage». Elle a pour vocation de décliner les principes ou orientations clés visant à valoriser et à renforcer la prise en compte des continuités écologiques du territoire ainsi que le paysage à différentes échelles.

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

### -Les Emplacements Réservés (article L 151-41 du Code de l'Urbanisme) :

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, plusieurs emplacements réservés ont été positionnés sur les documents graphiques par les collectivités de manière à anticiper la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général.

### -Les Espaces Boisés Classés (articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

### -Les éléments remarquables du patrimoine et du paysage ainsi que les linéaires boisés (articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»



## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

### Les linéaires commerciaux à protéger (L 151-16 du Code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

### -La trame d'information sur la présence d'un risque naturel (inondation, ...) :

A titre indicatif, les secteurs soumis aux risques naturels sont reportés au plan de zonage.

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

### Les changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières :

L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le territoire des Coteaux Nord, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Etant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante) il est nécessaire de les identifier afin de permettre leur changement de destination s'il n'entrave pas au fonctionnement de l'activité agricole.

De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes, ...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels.

La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLUi en zone agricoles et naturelles permet d'encadrer l'évolution des corps de ferme isolés en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc.

L'ensemble des bâtiments identifiés pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt de permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination. »

## ▼ Bilan global du zonage



**Zones urbaines** (zone rose, rouge et violette)  
408,74 ha / 1,66 %

**Zones à urbaniser** (zone rouge)  
10,68 ha / 0,04 %

**Zones agricoles** (zone blanche)  
18 358,9 ha / 74,6 % dont (Ap)  
6,56 ha / 0,02 %

**Zones naturelles** (zone verte et verte claire)  
5 805,8 ha / 23,6 %  
dont (Na, Na1, Nde, NL, Nt2)  
21,19 ha / 0,08 %

## ▼ Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

Les enveloppes urbaines existantes comptabilisent une part non négligeable de foncier constructible par densification. Ce foncier mobilisable prend la forme de dents creuses ou de parcelles de grande taille dont la division est possible. Le tableau ci-dessous présente le potentiel total identifié au règlement graphique dans les zones urbaines.

Une analyse a été menée sur les zones urbaines du PLUi afin de disposer d'un indicateur sur la mobilisation du foncier constructible sur le territoire à T0 (2022). Le dessin des zones urbaines évoquées est issu des zones nouvellement définies et non celles identifiées sur les précédents documents d'urbanisme.

Au sein de la zone urbaine, le PLUi identifie 2 types de potentiels : les parcelles potentiellement divisibles et les parcelles libres.

- Les parcelles potentiellement divisibles : Les parcelles bâties sujettes aux divisions parcellaires constituent un gisement considérable pour lequel, la mobilisation échappe davantage à la maîtrise des collectivités locales. Leur densification se fait sur la base de l'initiative individuelle du propriétaire qui procède à un redécoupage de sa propriété. Le flux actuel des divisions parcellaires est à considérer sur l'ensemble des 26 communes. Pour autant, il reste modéré.

- Les parcelles en dents creuses : Parcelles non bâties intégrées au tissu existant, les « dents creuses » peuvent faire l'objet soit d'une construction individuelle, soit d'une opération d'ensemble selon leur taille.

# Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

DENSIFICATION PROJET RETENU FINAL						
Commune	Divisions (brut)	Divisions (net)	Dents creuses (brut)	Dents creuses (net)	remobilisati on LV (source PLH)	Total Nbre_Lots
Commune	Nbre_Lots	Nbre_Lots	Nbre_Lots	Nbre_Lots		
Agassac	0	0	0	0		0
Ambax	0	0	0	0		0
Anan	8	3	1	1		4
Boissède	8	3	1	1		4
Castelgaillard	0	0	0	0		0
Castéra-Vignoles	1	0	0	0		0
Cazac	0	0	0	0		0
Coueilles	0	0	0	0		0
Escanecrabe	6	2	2	2		4
Fabas	1	0	1	1		1
Frontignan-Savès	3	1	0	0		1
Goudex	0	0	0	0		0
Labastide-Paumès	2	0	4	3		3
Lilhac	4	1	1	1		2
<b>L'Isle-en-Dodon</b>	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>29</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>55</b>
Martisserre	0	0	0	0		0
Mauvezin	1	0	0	0		0
Mirambeau	0	0	0	0		0
Molas	7	2	0	0		2
Montbernard	4	1	1	1		2
Montesquieu-Guittaut	0	0	0	0		0
Puymaurin	7	2	2	2		4
Riolas	6	2	0	0		2
Saint-Frajou	2	1	0	0		1
Saint-Laurent	2	1	3	2		3
Salerm	4	1	0	0		1
<b>Potentiel</b>	<b>101</b>	<b>33</b>	<b>45</b>	<b>34</b>	<b>21</b>	<b>89</b>



Commune	Logements en densification et résorption vacance	nb secteurs retenus	nb logts	superficie
Goudex	0	2	4	0,59
Riolas	2	1	2	0,3
Castelgaillard	0	1	3	0,35
Salerm	1	3	3	0,42
Mirambeau	0	2	4	0,66
Castéra-Vignoles	0	3	3	0,47
Ambax	0	1	4	0,59
Martisserre	0	2	4	0,56
Boissède	4	0	0	0
Frontignan-Savès	1	1	2	0,29
Cazac	0	2	3	0,38
Mauvezin	0	2	3	0,5
Coueilles	0	2	2	0,25
Agassac	0	2	6	0,85
Lilhac	2	2	4	0,53
Labastide-Paumès	3	3	3	0,46
Molas	2	3	6	0,93
Saint-Laurent	3	3	6	0,99
Montesquieu-Guittaut	0	1	8	1,1
Fabas	1	4	7	1,11
Saint-Frajou	1	4	8	1,16
Montbernard	2	4	6	0,87
Escanecrabe	4	4	7	1,09
Anan	4	5	7,5	1
Puymaurin	4	1	8	1,18
<b>L'Isle-en-Dodon</b>	<b>55</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>2,05</b>
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>62</b>	<b>138,5</b>	<b>18,68</b>

# **PARTIE 5**

## **Résumé de l'évaluation environnementales des choix du PLUi**

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### La biodiversité, les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

#### **Incidence sur les ZNIEFF de type I :**

Aucun secteur de développement, ni STECAL n'intersecte les ZNIEFF de type I.

#### **Incidence sur les ZNIEFF de type II :**

3 secteurs de développement intersectent les ZNIEFF de type II (Cf. OAP traité dans l'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable) :

-1 zone AU pour une surface de 0.11 ha à Montesquieu-guittaut, dans la ZNIEFF « Ensemble de bois et bosquets de Montesquieu-Guittaut »

-2 zones UB pour une surface de 0.24 et 0.14 ha, dans la commune de Cazac, sur la ZNIEFF « Ensemble de bois et bosquets entre Cazac, Ambax et Sénarens ».

#### **Aucun STECAL n'intersecte les ZNIEFF de type II.**

En tout 0.49 ha de secteur de développement, intersectent le zonage d'inventaire ZNIEFF de type II.

Aucun secteur de développement, ni STECAL ne chevauche de zones humides.

Par ailleurs aucun secteur de développement ne chevauche le tampon de 100 m autour des zones humides. Néanmoins un STECAL chevauche sur environ 70 m la zone tampon de la zone humide « Berge de la Save au Sud de Flouran ». Il s'agit du STECAL de l'Isle en dodon, correspondant au zonage NL.

La Trame Verte et Bleue à échelle de la Communauté de communes est réalisée sous format cartographique, et sous forme de tableur représentant les surfaces et pourcentages relatifs de chaque trame. Les corridors principaux ainsi que les points de fragmentation sont aussi représentés afin de d'apporter une majeure information sur la répartition des connectivités fonctionnelles sur le territoire.

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### La biodiversité, les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

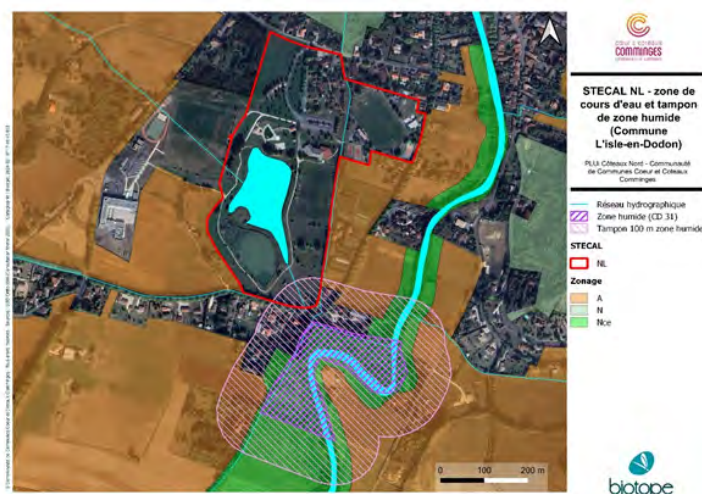
La trame verte et bleue sous ces critères représente une superficie supérieure à 60 % du territoire.

Sur le territoire des Coteaux Nord, un zonage Nce, correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de biodiversité et de continuités écologiques issu de la trame verte et bleue, ainsi qu'un zonage Ace, correspondant aux secteurs à vocation agricole présentant des enjeux en termes de biodiversité. Ces derniers représentent respectivement 941,3 ha soit 3,8 % du territoire et 9,4 ha soit 0,03 % du territoire.

- Seulement 11 secteurs de développement (zones AU et U) intersectent des prairies permanentes, avec une surface totale de 3.93 ha. Or uniquement 2 zones AU les chevauchent, pour une surface de 1.73 ha

- Les zonages des cours d'eau (intermittents et permanents) correspondent en 98,8 % à des zonages A, N, ou Nce. En effet 25% est en zonage Nce, 43,3 % est en zonage N et 30,5 % est en zonage A. 0,09 % concerne un STECAL à l'Isle-en-Dodon. Comme mentionné précédemment ce STECAL concerne aussi la zone tampon d'une zone humide.

- Le PLUi protège les grands espaces peu ou non urbanisés en classant en zone naturelle (N) ou agricole (A) 94,3% de son territoire (19,7 en zone N et 74,6 en zone A)





## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les paysages et patrimoine bâti

Le PLUi protège le patrimoine paysager local en classant en zone naturelle (N) ou agricole (A) 98% de son territoire (23% en zone N ou N indicé et 74% en zone A ou A indicé). Les usages, affectation des sols et constructions y sont particulièrement limités (principalement aux activités agricoles et forestières, aux modifications des constructions existantes et aux constructions et infrastructures d'intérêt général).

Plus spécifiquement, il existe un zonage Ap correspondant aux secteurs à vocation agricole présentant des enjeux paysagers (préservation des cônes de vue dégagés) sur 6 ha.

Le PLUi identifie en complément des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que des éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme) qui contribuent à la qualité paysagère du territoire. Il s'agit notamment :

- Linéaires boisés et espaces boisés (article L151-23)
- Ensembles remarquables (article L151-19)
- Patrimoine paysager

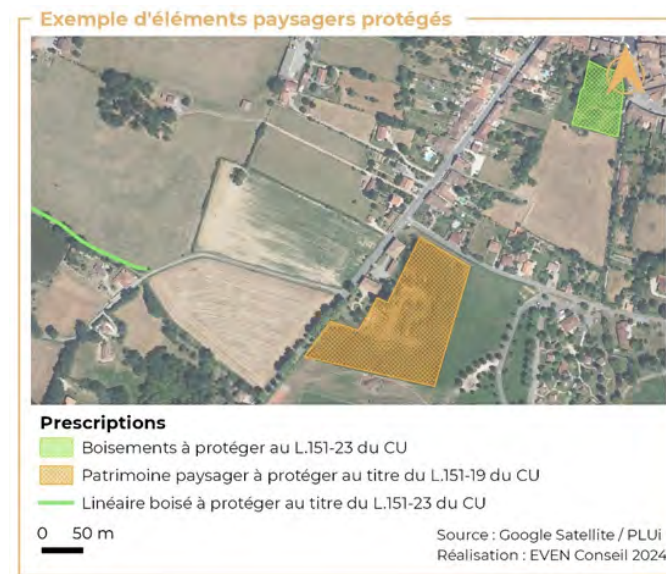
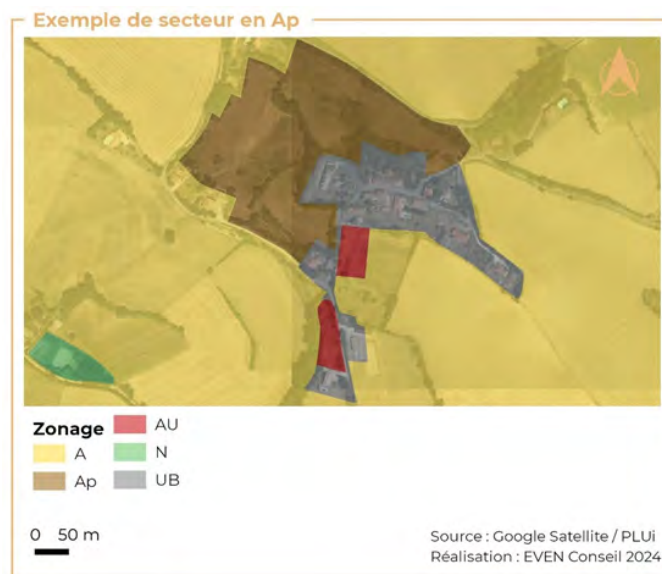
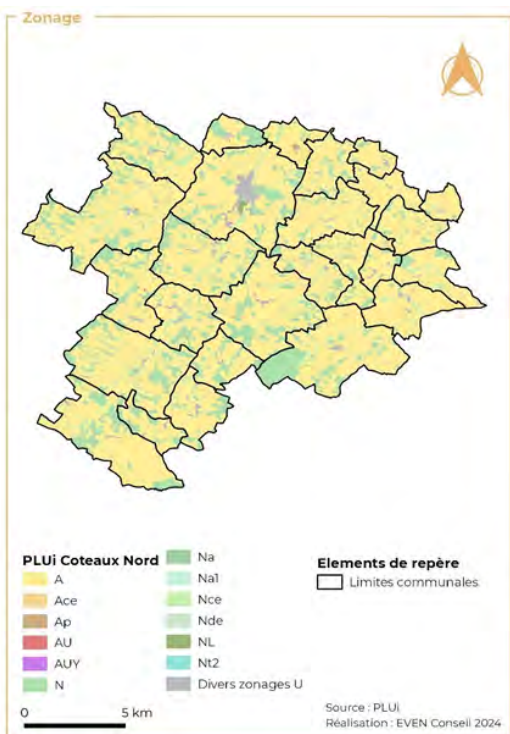
Les secteurs de développement (19 ha) et STECAL (21 ha) représentent moins de 0,01% du territoire. La consommation d'espace projetée a en particulier été limitée au regard des possibilités de remobilisation de logements vacants (selon le PADD environ 12 à 14 % des 210 à 240 logements à mettre à disposition pour accueillir au maximum 450 à 500 habitants supplémentaires en 10 ans), notamment en lien avec la convention cadre Petite Ville de Demain établie pour L'Isle-en-Dodon.

Les secteurs de développement et STECAL ont été implantées préférentiellement hors des périmètres de protection des monuments historiques afin d'impacter le moins possible ces secteurs patrimoniaux.

Seulement 1 secteur de développement (sur une surface de 0,2 ha) et 1 STECAL (sur une surface de 5 ha) intersectent ces espaces (voir carte ci-dessous et D. Analyse des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable). L'urbanisation en ligne de crête a de plus été une préoccupation lors du choix de l'emplacement des secteurs de développement.

# Incidences du PLUi sur l'environnement

## Les paysages et patrimoine bâti



## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les ressources naturelles

Le règlement de toutes les zones mentionne que toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge, ce qui permet notamment de contribuer à la protection de ces milieux aquatiques mais aussi à celle des milieux annexes tels que les ripisylves et leur capacité épuratoire. De nombreux tronçons de cours d'eau bénéficient de plus d'une protection de leurs abords par le choix d'un zonage Nce.

Les seuls périmètres de protection de captages publics d'eau potable du territoire (uniquement des périmètres de protection rapprochée et immédiate) sont situés hors du secteur Coteaux Nord sur Clarac et Ponlat-Taillebourg (secteur Cœur et Plaine de Garonne). Aucun secteur de développement n'a été positionné dans ces périmètres. Ils bénéficient de plus d'un zonage A et Nce en dehors de leurs espaces d'ores et déjà artificialisés, situés en zone UB et Uh.

### **Assainissement des eaux usées :**

-Tous les secteurs ne seront pas tous raccordés à un système d'assainissement collectif. Le règlement de toutes les zones mentionne que toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, en l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Eaux pluviales:**

La gestion des eaux pluviales est encadrée dans le règlement de toutes les zones de la manière suivante (article 8) : « Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle.

Le secteur Coteaux Nord ne comporte pas de site d'exploitation des matériaux en activité ou en projet. Aucun zonage ou prescription spécifique n'a donc été défini pour ce type d'espace.

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les risques naturels et technologiques

#### **Risque inondation :**

Les zonages traitant du risque inondation sont multiples sur le secteur Coteaux Nord. Si l'Isle-en-Dodon dispose d'un Plan de prévention du risque inondation sur la Save, seule la cartographie des zones inondables en Midi-Pyrénées et des plans de surfaces submersibles sont disponibles sur les autres communes. Ces zonages ont été pris en compte lors du choix de l'implantation des secteurs de développement : seulement 1 secteur de développement (sur une surface de 0,07 ha) et 1 STECAL (sur une surface de 7 ha) intersectent des zones de crues recensées par la CIZI. Seul un secteur de développement est concerné par une zone du PSS (sur 0,02 ha). Enfin, seul 1 STECAL est concerné par des zonages du PPRi de l'Isle-en-Dodon. Il s'agit du site de loisirs du Plech, d'ores et déjà aménagé.

#### **Gestion des eaux-pluviales :**

La protection et le maintien d'espaces de pleine terre, de structures végétales mais également de zones humides prévus dans le règlement des zones et/ou par des prescriptions spécifiques ou bien encore dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue- Paysage » contribuent également à la réduction du ruissellement des eaux de pluie.

#### **Mouvement de terrain :**

Le secteur Coteaux Nord ne dispose pas de plan de prévention des risques naturels prenant en compte les risques de mouvement de terrain. L'aléa de retrait-gonflement des argiles, fort sur le territoire, est essentiellement encadré par les articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Néanmoins, la préservation de coefficient de pleine terre dans les aménagements et la recherche de perméabilité des sols contribuent à limiter l'impact du retrait gonflement des argiles sur les constructions.

#### **Feux de forêt :**

Aucun plan de prévention du risque feux de forêt n'a été élaboré ni prescrit sur le territoire.

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les risques naturels et technologiques

Le secteur Coteaux Nord n'est pas concerné par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses ou par des plans particuliers d'intervention en lien avec l'existence de sites industriels au statut SEVESO. Il compte toutefois des lignes électriques à haute et très haute tension faisant l'objet de servitudes.

les servitudes précitées et la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que le passage d'axes de transport de matières dangereuses ont été pris en compte pour le positionnement des secteurs de développement (voir carte ci-dessous et D. Analyse des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable) : Aucun secteur de développement ne se situe à moins de 100 m d'une ICPE.

2 STECAL sont en revanche concerné par un statut ICPE : il s'agit de la déchetterie de l'Isle-en-Dodon et d'un site de recyclage à Fabas.

Seuls 3 STECAL et 2 secteurs de développement se trouvent à moins de 90 m d'une ligne haute tension ou à moins de 225 m d'une ligne très haute tension.

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les nuisances et pollutions

L'arrêté du 4 décembre 2020 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Garonne ne recense aucun axe à l'origine de nuisances sonores sur le secteur Coteaux Nord.

Les critères pour la protection des populations face aux nuisances dans la démarche de placement des secteurs de développement à vocation d'habitat ont donc été la distance aux zones d'activités et aux bâtiments d'élevage.

#### **Pollutions des sols et les déchets :**

Des éléments en matière de collecte des déchets ont ainsi été précisés dans le cadre du règlement écrit pour toutes les zones : « Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc. »

Les constructions, ouvrages et installations techniques liés à la gestion des déchets depuis leur prise en charge jusqu'à leur traitement final font de plus l'objet d'un zonage spécifique Nde. C'est par exemple le cas de la déchetterie de l'Isle-en-Dodon qui se trouve à plus d'1,5km de toute zone U, secteur de développement ou STECAL.

La présence d'une pollution avérée ou éventuelle des sols (anciens sites industriels et activités de services, sites recensés dans la BASOL, secteurs d'information sur les sols) a été examinée pour le placement des secteurs de développement. Aucun secteur de développement ni aucun STECAL n'est concerné par une pollution des sols recensée.

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Consommation et production énergétique

Les secteurs de développement ont été placés en continuité des bourgs, principaux hameaux et zones d'activités existantes, ce qui permet indirectement l'optimisation des transports en commun mis en place, la facilitation d'éventuels covoiturages et de l'accès aux services et commerces de proximité lorsque ceux-ci existent. La définition de certains emplacements réservés vise en complément à faciliter les mobilités douces.

Les dispositions émises dans l'OAP thématique « Bioclimatisme et énergies renouvelables » intégrée dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU). Celle-ci définit des principes à respecter dans les projets permettant de limiter les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des bâtiments : intégration de composantes végétales, évitement des masques solaires, limitation de l'artificialisation des sols, limitation de l'emploi de matériaux et revêtements sombres, implantation d'installations de production d'énergies renouvelables dans les projets tout en veillant à une insertion qualitative...

Sur le territoire, le carbone est principalement stocké dans les sols et dans la biomasse sur pied. Le PLUi déploie plusieurs outils pour la limitation de l'artificialisation des sols et la préservation des structures végétales.

Le PLUi protège le patrimoine paysager local en classant en zone naturelle (N) ou agricole (A) 98% de son territoire (23% en zone N ou N indicé et 74% en zone A ou A indicé). Les usages, affectation des sols et constructions y sont particulièrement limités (principalement aux activités agricoles et forestières, aux modifications des constructions existantes et aux constructions et infrastructures d'intérêt général).

Les règlements de tous les types de zonages bénéficient de plus d'une section « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dans laquelle l'emprise au sol des constructions ainsi que la surface de pleine terre à préserver sont réglementées.

L'OAP thématique « Bioclimatisme et énergies renouvelables » intégrée dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU). Celle-ci définit des principes à respecter dans les projets pour un recours pertinent aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Il existe d'ores et déjà en complément une charte intercommunale de bonne conduite pour le développement photovoltaïque, entrée en vigueur le 01/01/2023.

## Incidences du PLUi sur l'environnement

### Le réseau Natura 2000

Présentation des zones Natura 2000 intersectant le périmètre de la CC Coteaux Nord, et incidences potentielles du PLUi

**Aucune commune de l'infra communauté de Coteaux Nord n'est concernée par un site Natura 2000.**

Présentation des zones Natura 2000 implantées à moins de 10km de la CC Coteaux Nord et incidences potentielles du PLUi

Deux zones Natura 2000 sont présentes dans le périmètre de 10 km autour du PLUi de Coteaux Nord.

Il s'agit de deux Zones Spéciales de Conservation, au titre de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite Directive « Habitat, Faune, Flore ».

Code ZSC	Nom ZSC	Surface (Ha)	Distance au PLUi (m)	Communes concernées	Département	Date de désignation JO
FR7300897	Vallée et coteaux de la Lauze	5 393.9	≈ 230	Aussos, Betcave-aguin, Faget-abbatial, Gaujan, Lamaguere, Meilhan, Monties, Saint-Blancard, Smeziès-cachan, Sere, Simorre, Tachaires, Villefranche	Gers	26/12/2008
FR7300887	Côtes de Bieil et de Montoussé	98.3	≈ 6 260	Boulogne-sur-gesse	Haute - Garonne	26/12/2008

Les habitats communautaires présents sur le site Natura 2000 se situent tous hors du périmètre du PLUi de sorte qu'aucune incidence directe ne leur est portée de par les aménagements du PLUi Coteaux Nord.

Les incidences résiduelles du PLUi sont non significatives sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000.

Le PLUi Coteaux Nord se situe dans le bassin versant « Garonne Plaine ». La délimitation Ouest du territoire est bordée par la Gimone, et il est drainé entre autres par la Save, affluents de la Garonne.

Les incidences résiduelles du PLUi sont non significatives sur le réseau hydrographique qui concerne le site Natura 2000.



## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les secteurs de développement -méthodologie d'analyse

Les secteurs de développement (19 ha) et STECAL (21 ha) représentent moins de 0,01% du territoire. La consommation d'espace projetée a en particulier été limitée au regard des possibilités de remobilisation de logements vacants (selon le PADD environ 12 à 14 % des 210 à 240 logements à mettre à disposition pour accueillir au maximum 450 à 500 habitants supplémentaires en 10 ans), notamment en lien avec la convention cadre Petite Ville de Demain établie pour L'Isle-en-Dodon.

En particulier, l'évitement des prairies permanentes recensées au registre parcellaire graphique a été un critère utilisé pour le placement des secteurs de développement, en partie en raison de leur qualité de puits de carbone remarquable. Seulement 11 secteurs de développement (sur une surface de 2 ha) et 2 STECAL (sur une surface de 0,1 ha) intersectent ces espaces. Enfin, les boisements bénéficient le plus souvent d'un zonage N ou Nce (dans lesquels les usages, affectation des sols et constructions sont particulièrement limités) ainsi qu'occasionnellement de prescriptions spécifiques les protégeant.

L'OAP thématique paysage et trame verte et bleue propose des orientations complémentaires au règlement écrit afin de préserver notamment les formations boisées, les milieux prairiaux et les systèmes de haies.

Analyse des incidences potentiellement induites par les secteurs de développement à vocation d'habitat

-Première analyse : mars 2023

-Seconde analyse pour les secteurs à enjeux : juin/juillet 2023



-Troisième analyse : août 2023

Secteur Coteaux Nord, le nombre de secteurs retenus était donc passé de 88 à 61 (soit d'environ 45 ha à 20 ha)

# Incidences du PLUi sur l'environnement

## Les secteurs de développement - méthodologie d'analyse

### Exemple de trame d'analyse

  <span style="float: right;"><b>Le Bourg : secteur C</b></span>		
	ATOUTS	CONTRAINTES
<b>SOCLE PHYSIQUE</b> <i>(Topographie, hydrographie, occupation du sol)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de cours d'eau à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur en pente : <b>intégration du bâti dans la pente nécessaire</b></li> <li>Secteur avec des surfaces de blé tendre d'hiver déclarées au RPG</li> </ul>
<b>GRANDS PAYSAGES</b> <i>(perceptions du site)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur en continuité du tissu urbain existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur en entrée de bourg ; <b>intégration paysagère à travailler</b></li> </ul>
<b>BIODIVERSITÉ</b> <i>(Zones d'inventaires, de protection et de gestion de la biodiversité, TVB, biodiversité au droit du site)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur hors corridor écologique et hors réservoir de biodiversité</li> <li>Secteur hors zonage réglementaire, d'inventaire ou de protection et gestion de la biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'une haie arbustive et arboricole en bordure du site, potentiellement favorable à la biodiversité</li> <li>Confirmer avec les passages de terrain, qu'il n'y a pas de contraintes de biodiversité majeures</li> </ul>
<b>RESSOURCES NATURELLES</b> <i>(Ressources en eau , sous-sol)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur non concerné par un périmètre de protection de captage AEP</li> <li>Absence de cours d'eau à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<b>RISQUES</b> <i>(Feu de forêt, inondation, mouvements de terrain, risques industriels, TMD)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur situé à plus de 50 m d'un boisement</li> <li>Secteur non concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau</li> <li>Secteur non concerné par un risque d'inondation par débordement de nappe ou inondation de cave</li> <li>Secteur non concerné par un risque industriel</li> <li>Secteur non concerné par le risque associé au TMD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, en <b>aléa fort</b> : <b>respect des prescriptions de construction définies par le BRGM</b></li> </ul>
<b>NUISANCES</b> <i>(Nuisances sonores, sites et sols pollués)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur non concerné par des nuisances sonores</li> <li>Secteur non concerné par la présence de sites et/ou sols pollués</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<b>PRINCIPAUX POINTS DE VIGILANCE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégration du bâti dans la pente ;</li> <li>Intégration paysagère du site ;</li> <li>Préservation de la biodiversité au droit du site ;</li> <li>Exposition de la population et des biens au risque de retrait-gonflement des argiles</li> </ul> <p>⇒ Enjeux environnementaux jugés faibles.</p>	

### MAUVEZIN | SECTEUR A



**Périmètres de secteurs de développement**

- Nouveau secteur retenu après les permanences
- Nouveau périmètre de secteur analysé avant les permanences retenu mais modifié
- Secteur analysé avant les permanences retenu
- Secteur analysé avant les permanences retenu mais modifié
- Secteur analysé avant les permanences non retenu

0 50 m

	SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES
<b>SOCLE PHYSIQUE</b> <i>(Topographie, hydrographie, occupation du sol)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur en pente : <b>intégration du bâti dans la pente nécessaire</b></li> <li>Secteur séparé de la voirie par un fossé</li> <li>Présence de végétation herbacée, arbustive et arborée : <b>point de vigilance sur la valeur écologique du site</b></li> </ul>
<b>GRANDS PAYSAGES</b> <i>(perceptions du site)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur situé sur l'un des axes principaux de la commune (D96) : <b>intégration paysagère à travailler</b></li> </ul>
<b>BIODIVERSITÉ</b> <i>(Zones d'inventaires, de protection et de gestion de la biodiversité, TVB, biodiversité au droit du site)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de haies arbustives et arboricoles sur les bordures du site, potentiellement favorables à la biodiversité</li> <li><b>RETOUR TERRAIN BIOTOPE</b> : prairie fauchée, bosquets et haies sur les bordures, diversité d'habitats favorable aux cortèges d'espèces de milieux fermés et semi-ouverts, enjeu biodiversité moyen</li> </ul>
<b>RESSOURCES NATURELLES</b> <i>(Ressources en eau , sous-sol)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<b>RISQUES</b> <i>(Feu de forêt, inondation, mouvements de terrain, risques industriels, TMD)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, en <b>aléa fort</b> : <b>respect des prescriptions de construction définies par le BRGM</b></li> </ul>
<b>NUISANCES</b> <i>(Nuisances sonores, sites et sols pollués)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>

PRINCIPAUX POINTS DE VIGILANCE	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégration du bâti dans la pente et intégration paysagère du site ;</li> </ul> <p>⇒ Enjeux environnementaux jugés modérés</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation de la biodiversité au droit du site ;</li> <li>Exposition de la population et des biens au risque de retrait-gonflement des argiles</li> </ul>



# Communauté de Communes Coeur & Coteaux Comminges

**Note de synthèse du PLUi**  
Coeur et Plaine de Garonne



PAYS&PAYSAGES

T & L AVOCATS

## **SOMMAIRE**

### **PARTIE 1**

La procédure d'élaboration du PLUi

### **PARTIE 2**

La contenu du dossier de PLUi

### **PARTIE 3**

Les fondements du projet traduit dans le PLUi Coeur et Plaine de Garonne

### **PARTIE 4**

Les éléments de la traduction réglementaire

### **PARTIE 5**

Résumé de l'évaluation environnementale des choix du PLUi

# **PARTIE 1**

## **Procédure d'élaboration du PLUi**

Concertation

Phase d'étude

Phase de formalisation du PLU



Diagnostic

Le PADD Commun

Le PADD Infra  
Coeur et Plaine de Garonne

Le Règlement  
Règlement écrit

Documents  
graphiques

OAP  
(Orientations d'Aménagement et  
de Programmation)

Arrêt du PLUi par  
le Conseil  
Communautaire

Bilan de la  
concertation  
(délibération)

Avis des Personnes  
Publiques  
Associées

Enquête publique

Approbation

# **PARTIE 2**

## **Le contenu du dossier de PLUi**

## Pièce 0 - Pièces administratives

Il s'agit de l'ensemble des pièces administratives

- Délibération de prescription
- Débat sur le PADD commun
- Débat sur le PADD infra
- Délibération d'arrêt
- Bilan de la concertation
- Délibération d'approbation



## Pièce 1 - Rapport de présentation

- Résumé non technique
- Diagnostic
- Etat initial de l'environnement
- Justification des choix
- Compatibilité avec les docs supra
- Evaluation environnementale
- Annexes au rapport de présentation

## **Pièce 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

- PADD Commun
- PADD Infra

## **Pièce 3 - Orientations et d'Aménagement et de Programmation**

- Sectorielles
- Thématiques

## **Pièce 4 - Règlement**

- Graphique
- Ecrit

## **Pièce 5 - Annexes**

- Au titre des articles L.151-43, R151-52 et R151-53
- Annexes issues des portés à connaissance DDT31

# **PARTIE 3**

## **Les fondements du projet traduit dans le PLUi Coeur et Plaine de Garonne**

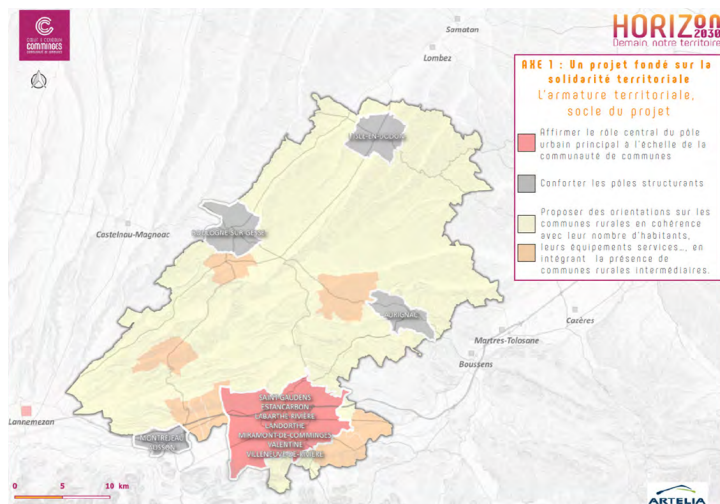
# Le territoire du PLUi Coeur et Plaine de Garonne



Le projet politique des élus du territoire Coeur Coteaux Comminges est formalisé dans la pièce «Projet d'Aménagement et de Développement Durables Commun» (**PADD Commun**) du dossier du PLUi. Ce projet politique à l'échelle globale du territoire a été décliné par les élus du territoire infra-communautaire Coeur et Plaine de Garonne au sein du «Projet d'Aménagement et de Développement Durables» (**PADD Infra-CPG**). Il constitue la feuille de route stratégique qui organise le développement du territoire pour les prochaines années. Il est établi sur la base d'un travail fin de diagnostic.

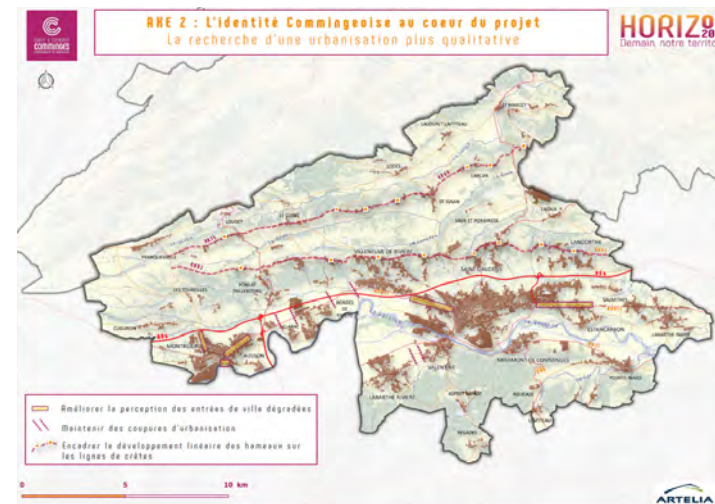
## AXE 1

### Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale



## AXE 2

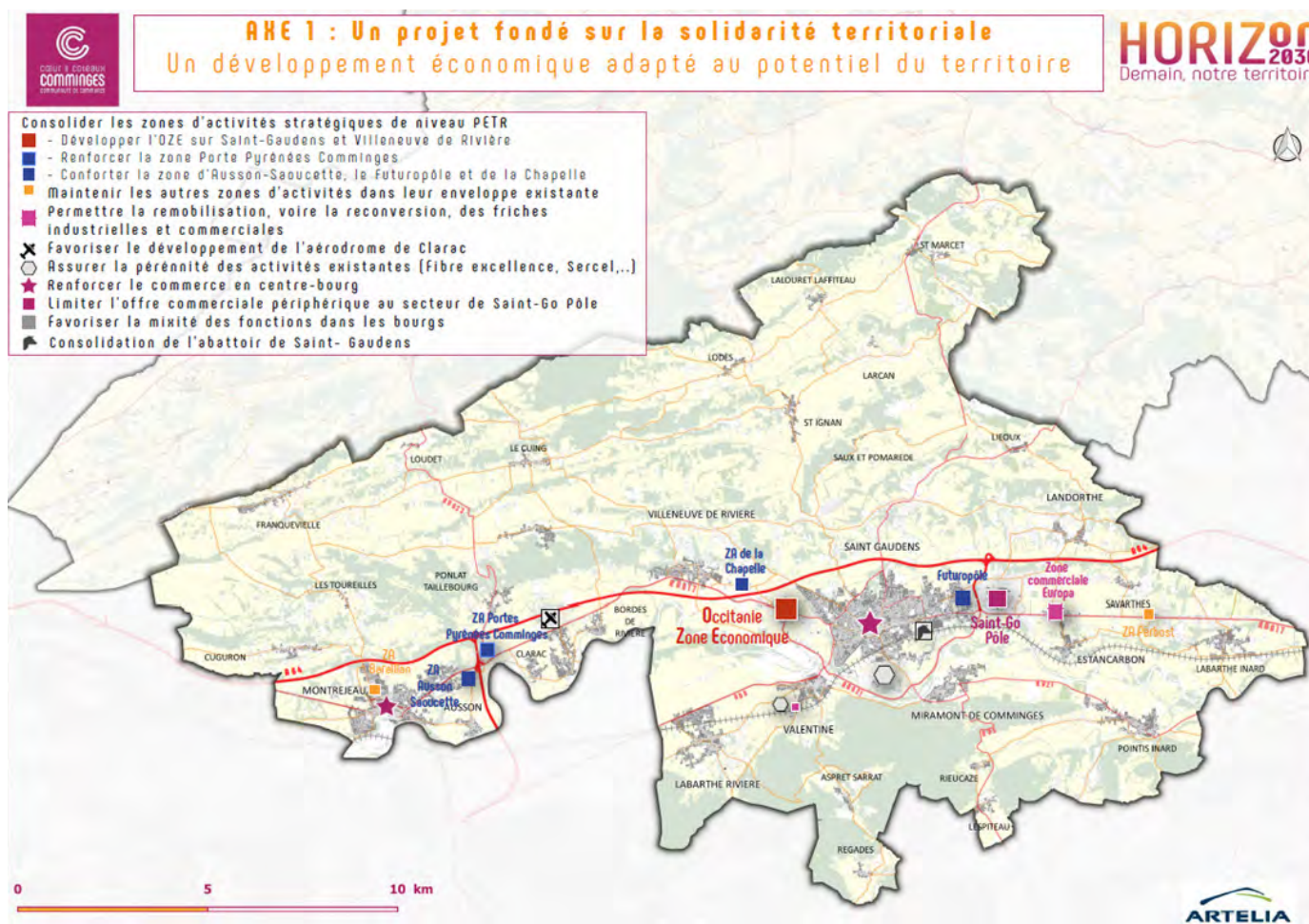
### Un projet intégré dans son environnement



## AXE 1 Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

- ▶ L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE
- ▶ UN MAILLAGE PERENNE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PERMETTANT DE REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS
- ▶ UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE PAR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT COHERENTE ET PARTAGEE
- ▶ UNE STRATEGIE GLOBALE EN MATIERE DE MOBILITES AVEC DES DECLINAISONS PLURIELLES
- ▶ UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTUREE AUTOUR DES ATOUS DU TERRITOIRE ET SES COMPLEMENTARITES

Les axes de travail ont été territorialisés : les cartes du PADD permettent d'identifier les secteurs pour lesquels des attentes particulières ont été exprimées. L'objectif de la démarche de PLUi est de traduire de manière réglementaire ces ambitions, avec les outils proposés par le Code de l'Urbanisme, à travers le règlement écrit et graphique, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qu'elles soient sectorielles ou thématiques.

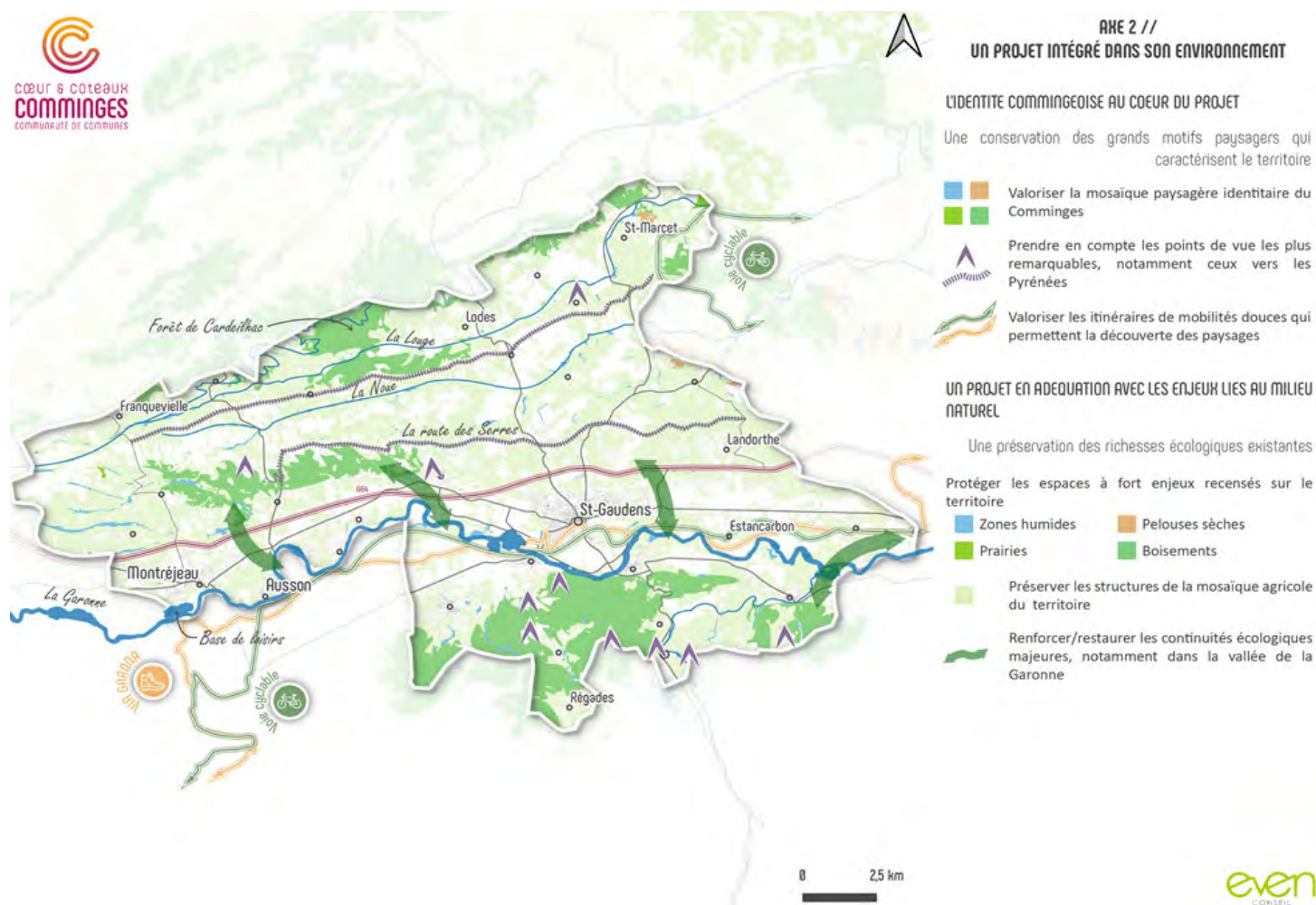


## AXE 2 Un projet intégré dans son environnement

- ▶ L'IDENTITE COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET
- ▶ UN PROJET EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL
- ▶ UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT
- ▶ FAIRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT LOCAL



Les axes de travail ont été territorialisés : les cartes du PADD permettent d'identifier les secteurs pour lesquels des attentes particulières ont été exprimées. L'objectif de la démarche de PLUi est de traduire de manière réglementaire ces ambitions, avec les outils proposés par le Code de l'Urbanisme, à travers le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



# **PARTIE 4**

## **Les éléments de la traduction réglementaire**

## ▼ Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

Le document graphique

Le document graphique se présente sous la forme d'un ou plusieurs plans par commune comprenant les informations suivantes :

-Zonage avec la typologie des zones

«U» zone urbaine

«AU» zone à urbaniser

«A» zone agricole

«N» zone naturelle

-Des prescriptions

Des espaces boisés classés au titre du L.113-1 du CU

Des emplacements réservés au titre du L.151-41 du CU (la destination de chacun est précisée dans un tableau)

Des éléments de paysage à protéger au titre du L.151-23 du CU

Des éléments du patrimoine à protéger au titre du L.151-19 du CU

Les secteurs soumis à OAP au titre du L.151-6 et L.151-7 du CU

La mise en place de linéaire commercial

La protection de cône de vue

Des changements de destination au titre du L.151-11 2° du CU

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Le document graphique



**Zonage**

- UA : Centre-ancien remarquable au tissu dense
- U140 : Cœur de ville historique de Saint-Léonards
- U10 : Bourg au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens remarquables
- U1C : Secteurs historiques du bourg
- U1H : Hameaux de plus de 10 constructions sans densification
- U1 : Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- U1A : Zone urbaine à vocation de loisirs
- U1P : Zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales
- U1X : Zone urbaine à vocation d'activités commerciale et artisanale
- U1Z : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- U1Y : Zone à urbaniser à vocation principale d'activités industrielle, artisanale et commerciale
- N1 : Zone naturelle
- N1a : Zone naturelle de préservation des continuités écologiques
- N1b : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
- N1c : Secteurs d'équipements dédiés à l'autonomie des lieux
- N1d : Zone naturelle dédiée à la gestion des déchets
- N1e : Zone naturelle dédiée aux équipements
- N1f : Zone naturelle dédiée aux carrières
- N1g : Zone naturelle dédiée aux activités sportives ou de loisirs
- N1h : Zone naturelle dédiée au photovoltaïque
- N1i : Secteurs dédiés aux activités de hébergements touristiques (campings...)
- N1j : Aire d'accueil des gîtes de voyage
- A : Zone agricole
- Ac : Zone agricole avec préservation des continuités écologiques
- As : Zone agricole dédiée à l'activité de centre équestre
- Ag : Zone agricole de destination viticole

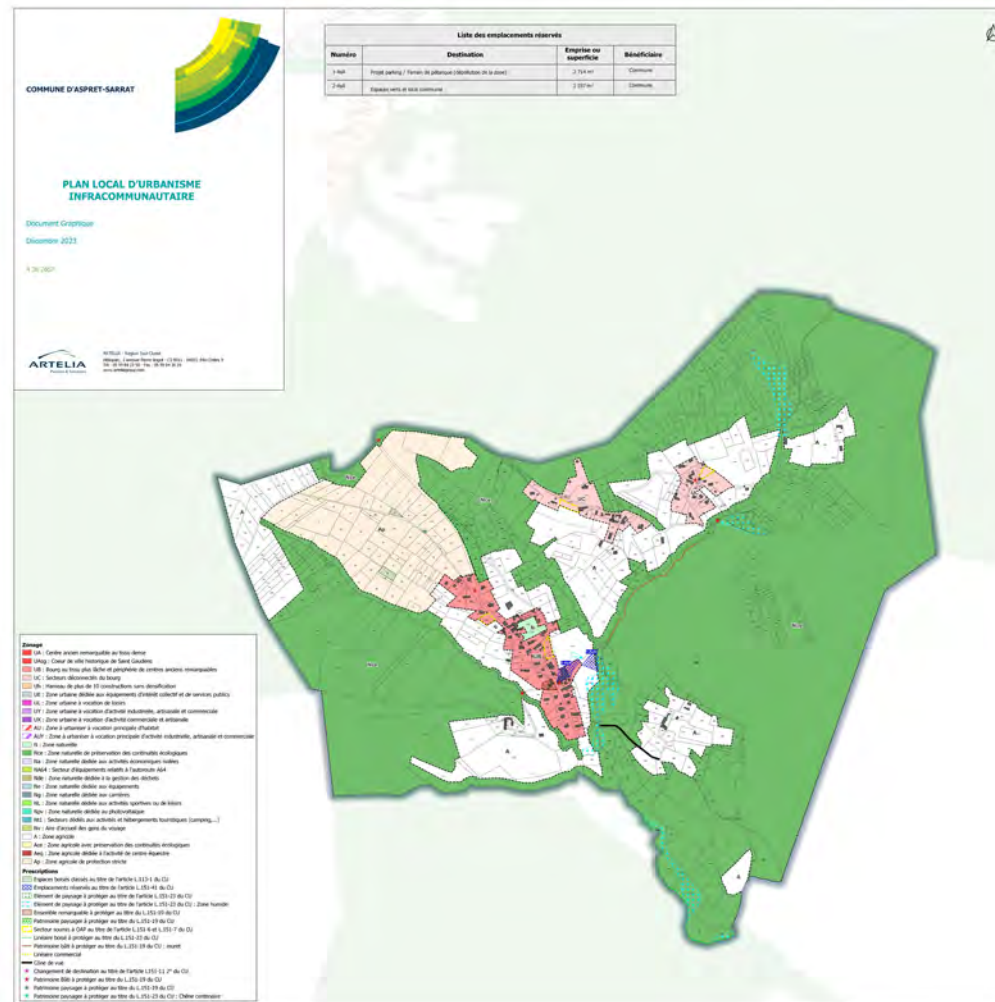
**Préconisations**

- Espaces traités, statuts au titre de l'article L.113-1 du CU
- Emplacements réservés au titre de l'article L.151-4 du CU
- Élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
- Élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU (zone rurale)
- Ensemble remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
- Secteur soumis à DAP au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du CU
- Landes boisées à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
- Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU : monument
- Landes communales

**Clés de lecture**

- Changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du CU
- Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU : Chêne centenaire

Liste des emplacements réservés			
Numéro	Destination	Emprise ou superficie	Bénéficiaire
1-404	Projet parking / Terrain de polyculture (Méditerranée de la zone)	2 714 m <sup>2</sup>	Commune
2-404	Espaces verts et sols communs	3 307 m <sup>2</sup>	Commune



## ▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

<p><b>Zone Urbaine « U »</b></p>	<p>Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p>
<p><b>Zone à urbaniser « AU »</b></p>	<p>Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et que des OAP et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.</p> <p>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme</p>

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones U et AU

#### De l'emprise de la tache urbaine à la déclinaison des zones U



*Plusieurs types de formes urbaines en lien avec les formes urbaines existantes et l'armature territoriale*

UA : centres anciens remarquables au tissu dense, présentant notamment un alignement sur voirie, des murs de clôtures structurant l'espace (Saint-Gaudens, Valentine, Montréjeau, ...)

Déclinaison de sous-zones pour tenir compte de caractéristiques particulières telles que la hauteur des constructions

UB : bourgs au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens remarquables

Déclinaison de sous-zones pour tenir compte de caractéristiques particulières telles que la hauteur des constructions

UC : secteurs déconnectés du bourg, généralement au tissu plus lâche qu'en UB

Intègre en outre les hameaux avec densification retenus par les élus

Uh : hameau de plus de 10 constructions sans densification (soit parce que non identifiée dans le cadre du diagnostic soit lié à un choix des élus)

*Cas des hameaux de moins de 10 constructions sans densification => classement en A ou N (possibilités d'évolution : extensions et annexes encadrées)*

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

<p><b>Zone agricole</b> <b>« A »</b></p>	<p><u>Peuvent être classés</u> en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p><u>Peuvent être autorisées</u> en zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées</li> <li>• Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et changements de destination identifiés</li> </ul>
<p><b>Zone naturelle</b> <b>« N »</b></p>	<p><u>Peuvent être classés</u> en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <p>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</p> <p>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</p> <p>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</p> <p>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</p> <p>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</p> <p><u>Peuvent être autorisées</u> en zone naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole <b>et forestière</b> ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées</li> <li>• Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et changements de destination identifiés</li> </ul>
<p><b>Possibilité de délimiter des sous-zones pour des motifs paysagers, enjeux liés à la biodiversité, aux continuités écologiques, etc.</b></p>	

## Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones A et N

Des enjeux agricoles mis en évidence dans le cadre du diagnostic à la déclinaison des zones A



Espaces de grandes cultures, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, etc.

=> **Zone agricole « classique », A** dans laquelle on peut retrouver des bâtiments d'habitation qui pourront évoluer de manière encadrée

Milieux prairiaux : Espaces à vocation agricole relativement étendus présentant une forte valeur écologique (réservoirs de biodiversité) : 0 % du territoire

Objectif : Préserver ces milieux sans contraindre l'activité agricole qui permet en outre l'entretien de ces milieux => **Classement en A « classique » + OAP thématique TVB visant à encadrer l'implantation et l'intégration des bâtiments sur ces espaces**



## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones A et N












#### *Zone naturelle « N »*

- Peuvent être classés en zone naturelle les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :
  - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues
- Peuvent être autorisées en zone naturelle :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole **et forestière** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
  - Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements












## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### ZONES U et AU




#### Zonage

-  UA : Centre ancien remarquable au tissu dense
-  UAsg : Coeur de ville historique de Saint Gaudens
-  UB : Bourg au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens remarquables
-  UC : Secteurs déconnectés du bourg
-  Uh : Hameau de plus de 10 constructions sans densification
-  UE : Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
-  UL : Zone urbaine à vocation de loisirs
-  UY : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale
-  UX : Zone urbaine à vocation d'activité commerciale et artisanale
-  AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
-  AUy : Zone à urbaniser à vocation principale d'activité industrielle, artisanale et commerciale

### ZONES N

-  N : Zone naturelle
-  Nce : Zone naturelle de préservation des continuités écologiques
-  Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
-  NA64 : Secteur d'équipements relatifs à l'autoroute A64
-  Nde : Zone naturelle dédiée à la gestion des déchets
-  Ne : Zone naturelle dédiée aux équipements
-  Ng : Zone naturelle dédiée aux carrières
-  NL : Zone naturelle dédiée aux activités sportives ou de loisirs
-  Npv : Zone naturelle dédiée au photovoltaïque
-  Nt1 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (camping,...)
-  Nv : Aire d'accueil des gens du voyage

### ZONES A

-  A : Zone agricole
-  Aeq : Zone agricole dédiée à l'activité de centre équestre
-  Ap : Zone agricole de protection stricte

## ▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

Le document écrit fixe donc les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricoles et naturelles, délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

- 1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 2-Mixité fonctionnelle et sociale
- 3-Volumétrie et implantations des constructions
  - Emprise au sol des constructions
  - Hauteur maximale des constructions
  - Implantation des constructions
- 4-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Aspect extérieur, façades et toiture des constructions
  - Clôtures
  - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- 5-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
  - Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
  - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs
- 6-Stationnement
- 7-Desserte par les voies publiques ou privées
- 8-Desserte par les réseaux

## Traduction du PADD dans le règlement

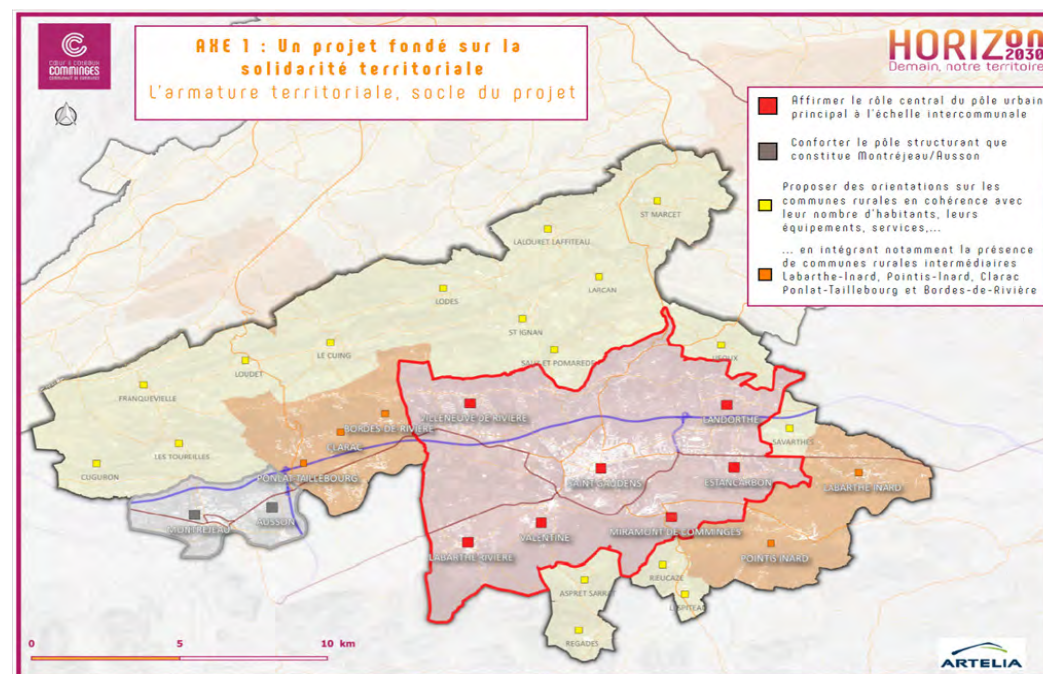
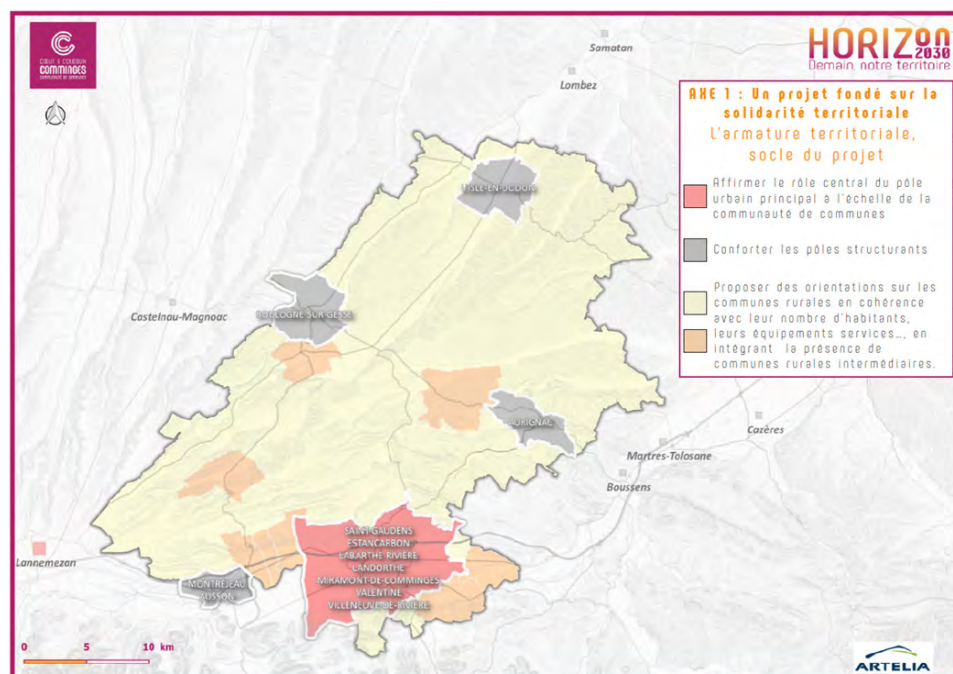
Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

L'armature territoriale, socle du projet politique

Orientations :

- Affirmer le rôle central du pôle urbain principal à l'échelle intercommunale,
- Conforter le pôle structurant que constitue Montréjeau/Ausson,
- Proposer des orientations sur les communes rurales en cohérence avec leur nombre d'habitants, leur niveau d'équipements, commerces et services,... en intégrant notamment la présence de communes rurales intermédiaires de Bordes de Rivière, Clarac, Labarthe-Inard, Pointis-Inard et Ponlat-Taillebourg



## Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

Un maillage perenne des équipements et services permettant de répondre aux besoins des habitants

#### Orientations :

- Pérenniser l'offre existante et prioriser le développement des équipements et services structurants sur le pôle urbain et/ou le pôle structurant dans une logique de complémentarité,
- Maintenir un niveau d'équipements et services sur les communes rurales en adéquation avec leur taille et leur statut dans l'armature territoriale.

Une croissance démographique soutenue par une politique de l'habitat cohérente et partagée

#### Orientations :

- Une remobilisation des logements vacants priorisée sur les communes engagées dans des démarche de revitalisation des coeurs de ville (ORT, OPAH-Ru Saint Gaudens et Montréjeau) et de façon plus modéré dans les communes où l'enjeu est identifié comme fort dans le PLH,
- Une répartition du potentiel de logements en cohérence avec l'armature territoriale :  
Entre 58 et 60% du potentiel dans le pôle urbain,  
Entre 12 et 14 % du potentiel dans le pôle structurant,  
Entre 26 et 28% de potentiel dans les communes rurales.
- Permettre la rénovation du parc de logement ancien et dégradé notamment dans le centre ancien de Montréjeau et de Saint-Gaudens via le règlement écrit
- Restructurer l'ilôt avenue de Luchon pour permettre notamment la sécurisation des déplacements piétons et motorisés en entrée de ville de Montréjeau,
- Créer les conditions favorables au développement de l'offre de logements sociaux et de petits logements  
Au sein des OAP et une insertion de production de logements sociaux dans les zones U et AU
- Pérenniser voire développer l'offre de logements communaux afin de favoriser une diversification de l'offre de logements et une meilleure accessibilité (intergénérationnel, habitat inclusif, petits logements, locatif...)

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

#### Une stratégie globale en matière de mobilités avec des déclinaisons plurielles

##### Orientations :

- Sécuriser les villages traversés par les principales voies de communication existantes (RD817, RD8,...)
- Requalifier l'entrée de ville sud de Montréjeau au niveau de l'avenue de Luchon et l'entrée de ville Sud de Saint-Gaudens depuis la gare,
- Améliorer et sécuriser les déplacements dans les villages (Labarthe-Inard, opération cœur de vie à Labarthe-Rivière,...)
- Restructurer l'échangeur autoroutier sur l'autoroute A645 à Ausson
- Développer le réseau de liaisons douces (piétons/cycles) entre quartiers (existants et futurs) et équipements prioritairement sur Saint-Gaudens et Montréjeau
- Participer à une meilleure organisation de l'offre de stationnement notamment dans les centres anciens tels que Saint-Gaudens, Montréjeau, Valentine,... notamment par la mise en place d'emplacement réservé

#### Une stratégie économique et touristique

##### Orientations :

- Consolider les zones d'activités stratégiques, de niveau PETR, situées le long de l'A64 et proches des échangeurs autoroutiers 17 et 18

Le développement de l'OZE (Occitanie Zone Economique) d'envergure régionale sur Saint-Gaudens et Villeneuve-de-Rivière fait l'objet d'une OAP et d'un phasage dans le temps.

- Favoriser le développement de l'aérodrome de Clarac autour des activités liées à l'aéronautique et au loisirs,
- Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes (Fibre Excellence, Sercel,...),
- Renforcer le commerce en centre-bourg notamment sur Saint-Gaudens et Montréjeau par, une redynamisation des principales rues commerçantes de centre-ville au sein du règlement écrit.
- Assurer le maintien d'un maillage commercial de proximité en particulier en pérennisant les commerces existants dans les communes rurales (multiservices, boulangerie,...) en lien avec les destinations et sous-destinations autorisées dans le règlement écrit.

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

#### Une stratégie économique et touristique

##### Orientations :

- Assurer la pérennité voire le développement des campings, PRL, aires naturelles de camping existantes sur ce secteur au sein de zonage spécifique pour permettre du développement limité.
- Améliorer l'accès de certains lieux de loisirs à proximité des centres-villes de Saint-Gaudens et Montréjeau,
- Poursuivre l'aménagement et le développement à vocation touristique de la base de loisirs de Montréjeau et valoriser la situation de «porte des Pyrénées » de la commune en lien avec la réouverture de la ligne Montréjeau-Luchon,
- Valoriser le lac de Sède comme espace récréatif de loisirs pour les habitants du territoire,,
- Capter les flux touristiques des itinéraires de randonnées et véloroutes
- Préserver voire valoriser les atouts du territoire tels que le réseau de chemins de randonnées de la communauté de communes, à développer notamment le long du canal entre Franquevielle et Cardeilhac, autour du lac de Sède, du lac de Montréjeau,

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

#### L'identité commingeoise au coeur du projet

##### Orientations :

- Considérer les différentes typologies de bourgs dans les choix de développement tout en assurant une cohérence dans l'aspect des constructions sur le territoire en lien avec l'armature territoriale définie dans l'axe 1
- Proposer des densités différenciées en fonction du statut de la commune et de son niveau de desserte tout en garantissant une recherche de modération de consommation de l'espace,
- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages lorsqu'elles existent de manière à préserver le paysage mais aussi l'identité de chaque commune au travers une urbanisation raisonnée et des outils réglementaires. Une étude des continuités écologiques a permis de recenser des éléments à conserver.
- Encadrer/contenir le développement linéaire des hameaux sur les routes de crête,
- Favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement (ex: relief) au sein du règlement écrit
- Maintenir des espaces de respiration dans les bourgs à la fois pour des motifs paysagers, patrimoniaux et environnementaux via la préservation d'éléments de paysage au titre du L.151-19 ou -23 du CU

#### Un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel

##### Orientations :

- Protéger les espaces à forts enjeux recensés sur le territoire (réservoirs de biodiversité, zones humides, ripisylves,...) au travers de zonages spécifiques.
- Préserver les structures de la mosaïque agricole du territoire : haies, fossés enherbés, bosquets, prairies et pelouses, qui jouent un rôle dans la connectivité des milieux naturels, via le L.151-23 du CU
- Structurer le développement urbain notamment dans la plaine de la Garonne, déjà fortement dégradée notamment en intégrant, dans les réflexions de développement, la présence d'espaces sensibles et à fort enjeux de biodiversité : zones humides et espaces boisés sur les deux rives de la Garonne,
- Encadrer le développement des énergies renouvelables pouvant impacter les continuités écologiques au travers d'une OAP thématique et en citant la charte réalisée par la communauté de communes.



## Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

#### Un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel

##### Orientations :

- Des projections de développement compatibles avec les capacités de la ressource en eau (en quantité et en qualité) et les capacités épuratoires des milieux : cet objectifs a été pris en compte lors du choix de chaque secteur au travers de critères précis
- La prise en compte de la structure et de la bonne fonctionnalité des réseaux pour supporter une augmentation de la population et anticiper leur renouvellement,
- Une généralisation de l'utilisation rationnelle et économe de l'eau (récupération des eaux de pluie par exemple),
- La promotion de solutions fondées sur la nature afin de rendre l'espace urbain plus perméable (développement de techniques alternatives en matière de gestion des eaux pluviales par exemple). Au sein du règlement écrit des règles sont mises en place notamment via le coefficient de pleine terre.

#### Une prise en compte des risques et nuisances dans les orientations de développement

##### Orientations :

- Prendre en compte le risque inondation par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe ainsi que la problématique du ruissellement via le maintien d'un ralentissement naturel des écoulements (ripisylves, infrastructures agro-écologiques,...),
- Encadrer le développement urbain le long des infrastructures potentiellement bruyantes et limiter l'implantation d'infrastructures d'accueil (crèches, écoles,...) à proximité des sites émetteurs de nuisances sonores ou olfactives
- Prendre en compte les risques technologiques et industriels (ex : PPRT, ICPE, ...) et les servitudes d'utilité publique

Toutes ces orientations ont été traités aux travers des critères qui ont permis de retenir les secteurs de développement des communes et d'élaborer un règlement graphique qui prend en compte les risques et les nuisances.

## ▼ Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### Axe 2 : Un projet intégré dans son environnement

Faire de la transition énergétique un levier de développement local

#### Orientations :

-Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et potentiels conflits d'usage.

Pour cela, elle prévoit notamment de :

Favoriser une densification du tissu urbain facilitant le développement ultérieur de réseaux d'énergie,

Prioriser le développement des énergies renouvelables sur des espaces dégradés/artificialisés

-Promouvoir/faciliter les constructions et une réhabilitation des bâtiments thermiquement et énergiquement performantes, le bâtiment constituant un potentiel d'énergie et une source d'emplois (matériaux biosourcés),

-Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions,

-Soutenir le développement des filières émergentes (ex : hydrogène),

-Encourager le développement d'exemplarité en matière de performances énergétiques des équipements publics : candélabres solaires, ombrières parkings, etc.

-Créer les conditions favorables à un développement des mobilités durables (mobilités actives, développement des bornes de recharges électriques,...).

-S'appuyer sur les forêts et espaces agricoles comme puits de carbone.

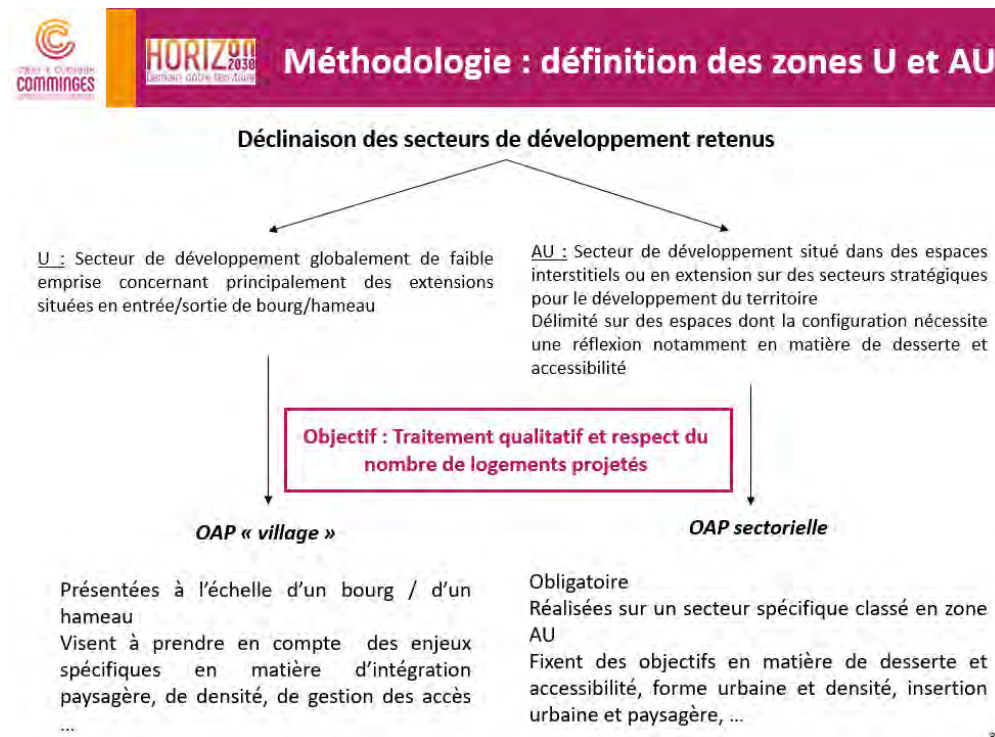
Au sein de l'OAP thématique «Bioclimatisme et énergies renouvelables» ces objectifs sont détaillés.

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Les OAP portant sur les zones AU et U sont le principal outil d'aménagement du PLUi du territoire. Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à structurer ou à aménager.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Le PLUi intègre à la fois des OAP sectorielles et des OAP thématiques.



## ▼ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

### Les OAP sectorielles et dites «village»

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur. Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de tailles plus ou moins importantes. Le Code de l'Urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut notamment être définie à la parcelle.

Le PLUi compte ? OAP dites sectorielles dont ? dites «village»

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme

« I . - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

[...]

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ; »

### **Article R 151-6 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

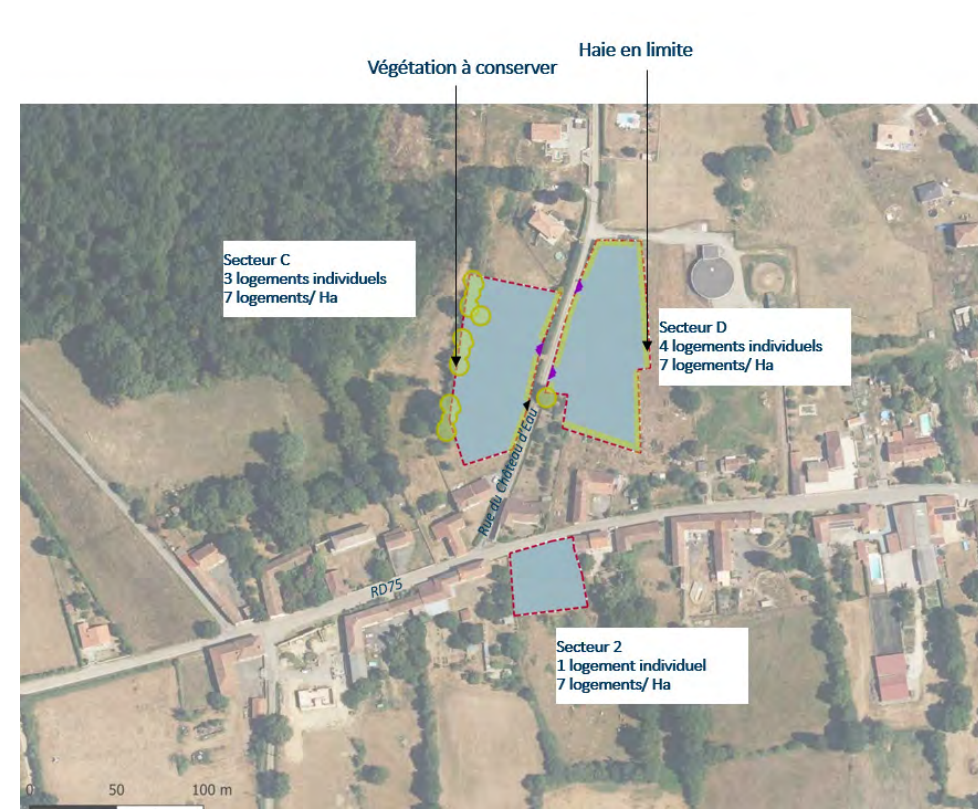
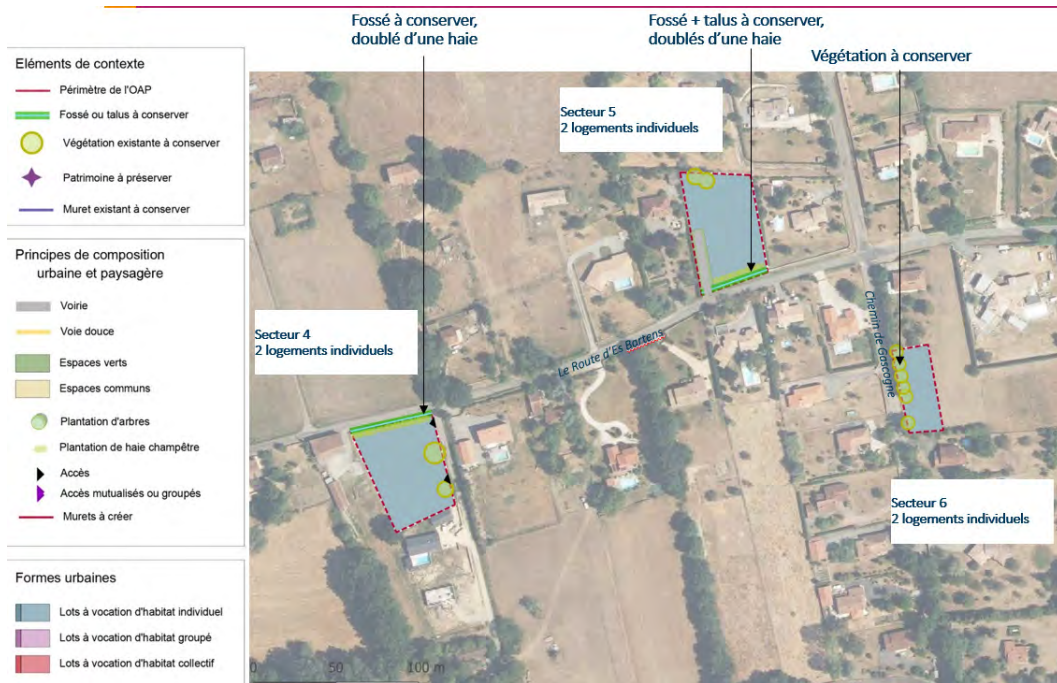
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10. »

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R 151-6 qui précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extensions des villes. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles, agricoles et forestières en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent la qualité des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage environnant.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone AU est également réaffirmée dans l'article R 151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

## Les OAP sectorielles et dites «village»



## ▼ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

### Les OAP thématiques

Pouvant couvrir une partie ou l'ensemble du territoire, les OAP thématiques mettent en cohérence des dispositions relatives  
à une politique particulière  
à un thème particulier.

Elles comportent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Au sein du PLUi, deux OAP thématiques ont été définies :

- L'OAP thématique « Bioclimatisme et énergies renouvelables ». Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD (Axe 2 - Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et potentiels conflits d'usage. Pour cela, elle prévoit notamment de favoriser une densification du tissu urbain facilitant le développement ultérieur de réseaux d'énergie et prioriser le développement des énergies renouvelables sur des espaces dégradés/artificialisés. Promouvoir/faciliter les constructions et une réhabilitation des bâtiments thermiquement et énergiquement performantes, le bâtiment constituant un potentiel d'énergie et une source d'emplois (matériaux biosourcés). Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions...) Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui a mis en place une charte de bonne conduite pour la mise en place d'énergies renouvelables.
- L'OAP thématique « Trame verte et bleue et Paysage ». Elle a pour vocation de décliner les principes ou orientations clés visant à valoriser et à renforcer la prise en compte des continuités écologiques du territoire ainsi que le paysage à différentes échelles.

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

### -Les Emplacements Réservés (article L 151-41 du Code de l'Urbanisme) :

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, plusieurs emplacements réservés ont été positionnés sur les documents graphiques par les collectivités de manière à anticiper la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général.

### -Les Espaces Boisés Classés (articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

### -Les éléments remarquables du patrimoine et du paysage ainsi que les linéaires boisés (articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

### Les linéaires commerciaux à protéger (L 151-16 du Code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

### -La trame d'information sur la présence d'un risque naturel (inondation, ...) :

A titre indicatif, les secteurs soumis aux risques naturels sont reportés au plan de zonage.



## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

### Les changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières :

L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

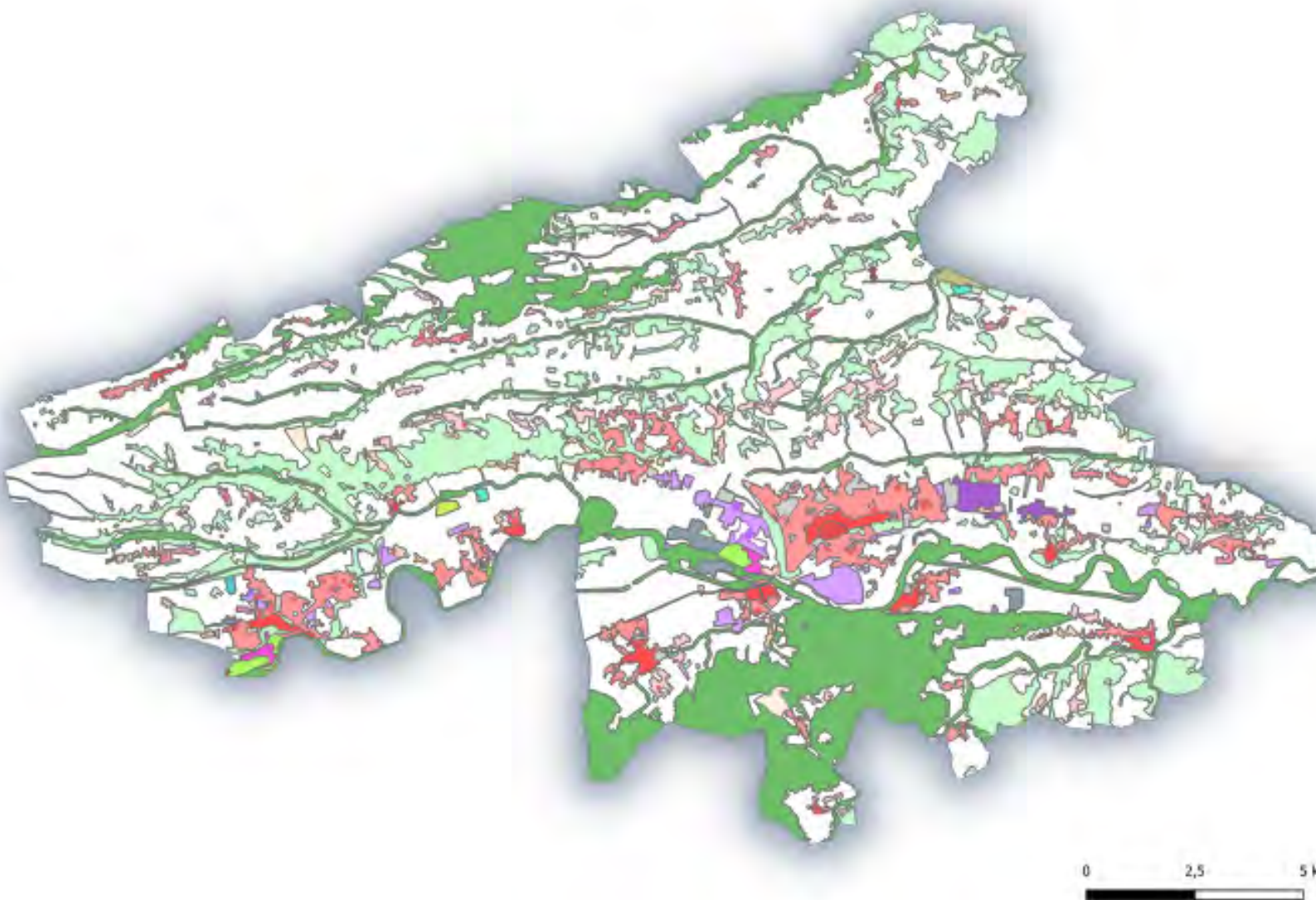
Le territoire de la Coeur et Plaine de Garonne, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Etant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante) il est nécessaire de les identifier afin de permettre leur changement de destination s'il n'entrave pas au fonctionnement de l'activité agricole.

De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes, ...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels.

La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLUi en zone agricoles et naturelles permet d'encadrer l'évolution des corps de ferme isolés en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc.

L'ensemble des bâtiments identifiés pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt de permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination. »

## ▼ Bilan global du zonage



### Zones urbaines (zone rose, rouge et violette)

2 860,7 ha / 10,30 %

### Zones à urbaniser (zone rouge)

65,7 ha / 0,2 %

### Zones agricoles (zone blanche)

15 746,10 ha / 57,3 %

dont (Aeq, Ap) 70,15 ha / 0,25 %

### Zones naturelles (zone verte et verte claire)

8 910,70 ha / 32,2 %

dont (Na, NA64, Nde, Ne, Ng, NL, Npv, Nt1, Nt 2, Nv) 234,40 ha / 0,85 %

## ▼ Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

Les enveloppes urbaines existantes comptabilisent une part non négligeable de foncier constructible par densification. Ce foncier mobilisable prend la forme de dents creuses ou de parcelles de grande taille dont la division est possible. Le tableau ci-dessous présente le potentiel total identifié au règlement graphique dans les zones urbaines.

Une analyse a été menée sur les zones urbaines du PLUi afin de disposer d'un indicateur sur la mobilisation du foncier constructible sur le territoire à T0 (2022). Le dessin des zones urbaines évoquées est issu des zones nouvellement définies et non celles identifiées sur les précédents documents d'urbanisme.

Au sein de la zone urbaine, le PLUi identifie 2 types de potentiels : les parcelles potentiellement divisibles et les parcelles libres.

- Les parcelles potentiellement divisibles : Les parcelles bâties sujettes aux divisions parcellaires constituent un gisement considérable pour lequel, la mobilisation échappe davantage à la maîtrise des collectivités locales. Leur densification se fait sur la base de l'initiative individuelle du propriétaire qui procède à un redécoupage de sa propriété. Le flux actuel des divisions parcellaires est à considérer sur l'ensemble des 31 communes. Pour autant, il reste modéré.
- Les parcelles en dents creuses : Parcelles non bâties intégrées au tissu existant, les « dents creuses » peuvent faire l'objet soit d'une construction individuelle, soit d'une opération d'ensemble selon leur taille.

# Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

Commune	DENSIFICATION PROJET RETENU FINAL						
	Divisions (brut)	Divisions (net)	Dents creuses (brut)	Dents creuses (net)	remobilisation LV (source)	Renouvellement urbain	Total Nbre_Lots
	Nbre_Lots	Nbre_Lots	Nbre_Lots	Nbre_Lots			
Aspret-Sarrat	3	1	1	0	0	0	1
Ausson	17	6	19	14	1	0	20
Bordes-de-Rivière	13	4	2	2	0	0	6
Clarac	17	6	24	18	0	6	30
Cuguron	4	1	1	1	0	0	2
Estancarbon	17	6	5	4	3	0	13
Franquevielle	11	4	5	4	0	0	8
Labarthe-Inard	37	12	13	10	2	0	24
Labarthe-Rivière	28	9	9	7	4	0	20
Lalouret-Laffiteau	10	3	2	2	0	0	5
Landorthe	37	12	7	5	1	0	18
Larcac	11	3	0	0	0	0	3
Le Cuing	6	2	3	2	0	0	4
Les Tourreilles	4	1	0	0	0	0	1
Lespiteau	2	1	1	1	0	0	1
Lieux	0	0	3	2	0	0	2
Lodes	4	1	0	0	0	0	1
Loudet	8	3	4	3	0	0	6
Miramont-de-Comminges	10	3	15	11	11	0	25
Montréjeau	37	12	6	5	50	0	67
Pointis-Inard	10	3	8	6	1	0	10
Ponlat-Taillebourg	21	7	11	8	0	0	15
Régades	2	1	2	2	0	0	3
Rieucazé	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Gaudens	145	48	49	37	110	0	195
Saint-Ignan	7	2	4	3	0	0	5
Saint-Marcet	6	2	1	1	0	0	3
Saux-et-Pomarède	0	0	2	2	0	0	2
Savarthès	3	1	1	1	0	0	2
Valentine	28	9	9	7	12	0	28
Villeneuve-de-Rivière	51	17	17	13	5	0	35
<b>Potentiel</b>	<b>549</b>	<b>183</b>	<b>224</b>	<b>168</b>	<b>200</b>	<b>6</b>	<b>555</b>



Commune	Logements en densification et résorption vacance	Logements en extension	densité moyenne en extension	fourchette conso (ha)
Rieucazé	0	3	7 logements / ha	0,4
Lespiteau	1	5	7 logements / ha	0,7
Lieux	2	4	7 logements / ha	0,6
Aspret-Sarrat	1	5	7 logements / ha	0,7
Lalouret-Laffiteau	5	1	7 logements / ha	0,1
Régades	3	3	7 logements / ha	0,4
Cuguron	2	6	7 logements / ha	0,86
Savarthès	2	6	7 logements / ha	0,86
Larcac	3	5	7 logements / ha	0,71
Loudet	6	2	7 logements / ha	0,29
Saint-Ignan	5	7	7 logements / ha	1,0
Saux-et-Pomarède	2	10	7 logements / ha	1,4
Lodes	1	11	7 logements / ha	1,6
Franquevielle	8	9	7 logements / ha	1,3
Saint-Marcet	3	14	7 logements / ha	2,0
Les Tourreilles	1	16	7 logements / ha	2,3
Le Cuing	4	18	7 logements / ha	2,6
Bordes-de-Rivière	6	16	10 logements / ha	1,6
Ausson	20	10	12 logements / ha	0,8
Ponlat-Taillebourg	15	13	10 logements / ha	1,3
Estancarbon	13	15	15 logements / ha	1,0
Clarac	30	0	10 logements / ha	0,0
Miramont-de-Comminges	25	0	15 logements / ha	0,0
Labarthe-Inard	24	16	10 logements / ha	1,6
Valentine	28	7	15 logements / ha	0,5
Pointis-Inard	10	30	10 logements / ha	3,0
Landorthe	18	22	15 logements / ha	1,5
Labarthe-Rivière	20	40	15 logements / ha	2,7
Villeneuve-de-Rivière	35	37	15 logements / ha	2,5
Montréjeau	67	70	12 logements / ha	5,8
Saint-Gaudens	195	258	15 logements / ha	17,2
<b>Total</b>	<b>555</b>	<b>659</b>		<b>57</b>

# **PARTIE 5**

## **Résumé de l'évaluation environnementales des choix du PLUi**

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### La biodiversité, les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

#### **Incidence sur les ZNIEFF de type I :**

Deux secteurs de développement classés en zone AU intersectent la ZNIEFF de type I « Landes, pelouses sèches et marnes de Biroulière et des Côtes de Couscouil » sur la commune de Lieoux sur 0,16 ha et 0,38 ha (Cf. OAP traité dans l'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable).

#### **Quatre STECAL intersectent les ZNIEFF de type I :**

- Deux STECAL classés en zone Ng et NL intersectent la ZNIEFF de type I « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » sur les communes de Valentine et Saint-Gaudens sur des surfaces respectives d'environ 12,7 ha et 19,6 ha
  - Un STECAL classé en zone Nt1 intersecte la ZNIEFF de type I « Prairies humides et milieux riverains des lits supérieurs de la Louge et de la Noue » sur la commune de Le Cuing sur une surface d'environ 0,6 ha
  - Un STECAL classé en zone Nde intersecte la ZNIEFF de type I « Landes, pelouses sèches et marnes de Biroulière et des Côtes de Couscouil » sur la commune de Lieoux sur une surface d'environ 1,4 ha.
- Aucune zone AUY n'intersecte les ZNIEFF de type I.

#### **Incidence sur les ZNIEFF de type II :**

Quatorze secteurs de développement intersectent les ZNIEFF de type II (Cf. OAP traité dans l'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable) :

- Cinq secteurs de développement (3 classés en zone U et 2 en zone AU) intersectent la ZNIEFF de type II « Amont des bassins de la Louge, de la Save, du Lavet et de la Noue et landes orientales du Lannemezan » sur la commune de Cuguron sur des surfaces de 0,12 ha, 0,2 ha, 0,15 ha, 0,39 ha et 0,3 ha
- Cinq autres secteurs de développement (2 classés en zone U et 3 en zone AU) intersectent la même ZNIEFF de type II sur la commune de Les Tourreilles sur des surfaces de 0,23 ha, 0,17 ha, 0,64 ha, 0,69 ha et 0,43 ha ;
- Un secteur de développement classé en zone U intersecte la même ZNIEFF de type II sur la commune de Loudey sur une surface de 0,3 ha ;

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### La biodiversité, les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

- Un secteur de développement classé en zone AU intersecte la même ZNIEFF de type II sur la commune de Le Cuing sur une surface de 0,32 ha ;
- Deux zones de développement classées en zone AU intersectent la ZNIEFF de type II « Affleurements calcaréo-marneux des coteaux du Saint-Gaudinois » sur la commune de Lieoux sur des surfaces de 0,16 ha et 0,38 ha.

#### **Neuf STECAL intersectent les ZNIEFF de type II :**

- Six STECAL intersectent la ZNIEFF de type II « Amont des bassins de la Louge, de la Save, du Lavet et de la Noue et landes orientales du Lannemezan » dont trois sur la commune de Les Tourreilles (0,33 ha classé en zone Na pour un projet de construction de hangar dans le cadre d'une activité de charpente et couverture, 1,1 ha classé en zone Nde et 0,91 ha classé en zone Nt1), deux sur la commune de Franquevielle (0,52 ha classé en zone Na et 2,1 ha classé en zone Nt1) et un sur la commune de Le Cuing (environ 0,6 ha classé en zone Nt1) ;
  - Un STECAL intersecte la ZNIEFF de type II « Affleurements calcaréo-marneux des coteaux du Saint-Gaudinois » sur la commune de Lieoux sur une surface d'environ 1,4 ha classée en zone Nde ;
  - Deux STECAL classés en zone Ng et NL intersectent la ZNIEFF de type II « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » sur les communes de Valentine et Saint-Gaudens sur des surfaces respectives d'environ 16,5 ha et 19,6 ha. Ainsi au total 16 secteurs de développement empiètent sur environ 5,02 ha de ZNIEFF. Et 13 STECAL empiètent sur environ 77,36 ha de ZNIEFF.
- Aucune zone AUY n'intersecte les ZNIEFF de type II.

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

La biodiversité, les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

### Zone humide

Aucun secteur de développement, STECAL ni zone AUY ne chevauchent de zones humides.

Cependant, deux secteurs de développement et huit STECAL chevauchent la zone tampon de 100 m autour des zones humides. Ainsi les secteurs de développement empiètent sur les zones tampons des zones humides sur environ 0,31 ha, et les STECAL sur environ 9,06 ha.

### Cours d'eau

Aucun secteur de développement ni aucune zone AUY n'empiètent sur la zone non constructible de 10m de part et d'autre des cours d'eau. Toutefois, 11 STECAL empiètent sur la zone non constructible de 10m de part et d'autre des cours d'eau sur environ 3,53 ha

### Les zones Natura 2000

Au sein de la ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », aucun secteur de développement, ni zonage AUY n'est présent. Néanmoins 5 STECAL empiètent sur son périmètre.

Au total les STECAL empiètent sur 20,8 ha, c'est-à-dire, 2,4 % du périmètre de la ZSC au sein du PLUi. (Cf. Incidences du PLUi sur les sites Natura 2000.) Au sein de la ZSC « Chaînon calcaires du Piémont Commingeois », aucun secteur de développement, STECAL, ni zonage AUY n'empiète sur son périmètre.

Les réservoirs de biodiversité à enjeu fort ainsi que les principaux corridors écologiques sont classés en zones naturelles (N) ou agricoles (A) au règlement graphique. Un sous-secteur permet de traduire les objectifs de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue, le secteur Nce. Un zonage Nce, correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de biodiversité et de continuités écologiques a été défini. Ce dernier représente 4565 ha soit 16,56 % du territoire.

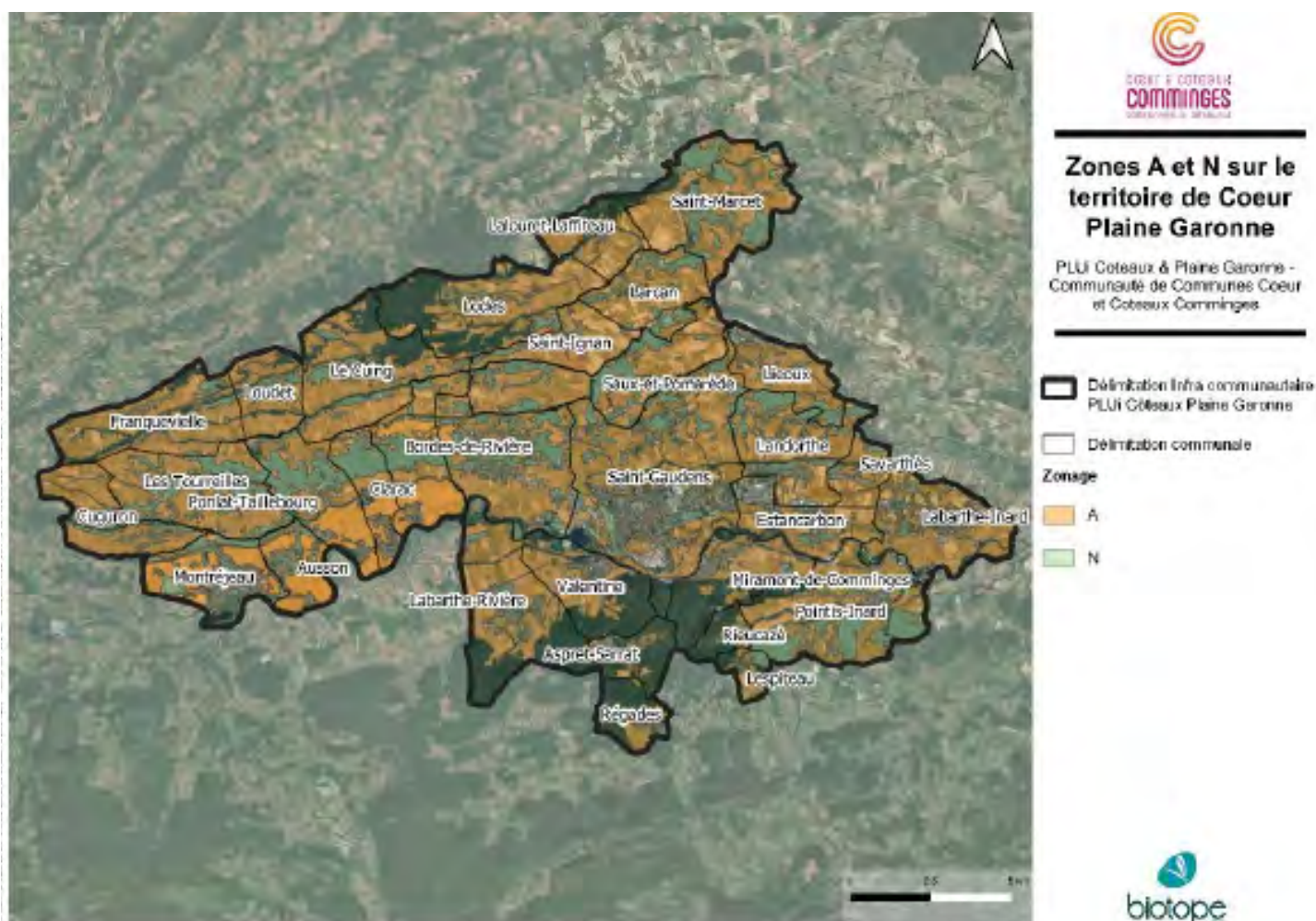
Les zonages des cours d'eau (intermittents et permanents) correspondent en 96,9 % à des zonages A, N, ou Nce. En effet 50,9% est en zonage Nce, 21,8 % est en zonage N et 24,2 % est en zonage A. Comme mentionné précédemment, aucun secteur développement ni aucune zone AUY n'empiètent sur la zone non constructible de 10m de part et d'autre des cours d'eau. Néanmoins 11 STECAL empiètent sur la zone non constructible de 10m de part et d'autre des cours d'eau.



## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### La biodiversité, les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

Le PLUi protège les grands espaces peu ou non urbanisés en classant en zone naturelle (N) ou agricole (A) 71,7 % de son territoire (14,9% en zone N et 56,8% en zone A). Les usages, affectation des sols et constructions y sont particulièrement limités (sont autorisées certaines activités agricoles et forestières, les modifications des constructions existantes et les constructions et infrastructures d'intérêt général).



## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les paysages et patrimoine bâti

Le PLUi protège le patrimoine paysager local en classant en zone naturelle (N) ou agricole (A) 75% de son territoire (14% en zone N et 61% en zone A). Les usages, affectation des sols et constructions y sont particulièrement limités (principalement aux activités agricoles et forestières, aux modifications des constructions existantes et aux constructions et infrastructures d'intérêt général).

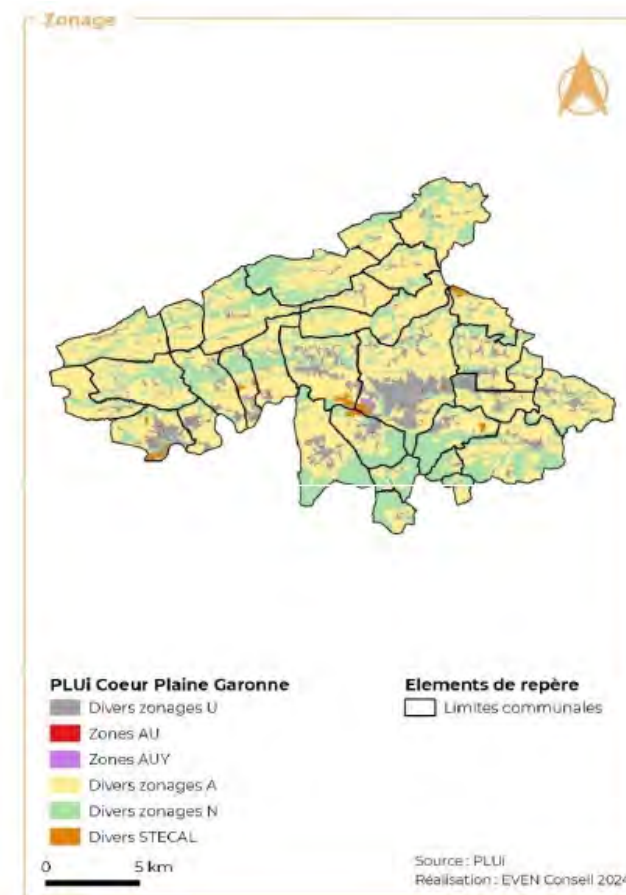
Il existe en complément un zonage Ap correspondant aux secteurs à vocation agricole présentant des enjeux paysagers (préservation des cônes de vue dégagés) sur 65 ha.

Plus spécifiquement, il existe en complément un zonage Ap correspondant aux secteurs à vocation agricole présentant des enjeux paysagers (préservation des cônes de vue dégagés) sur 65 ha.

Au sein de ce zonage, seuls sont autorisés les ouvrages de protection contre les inondations et les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

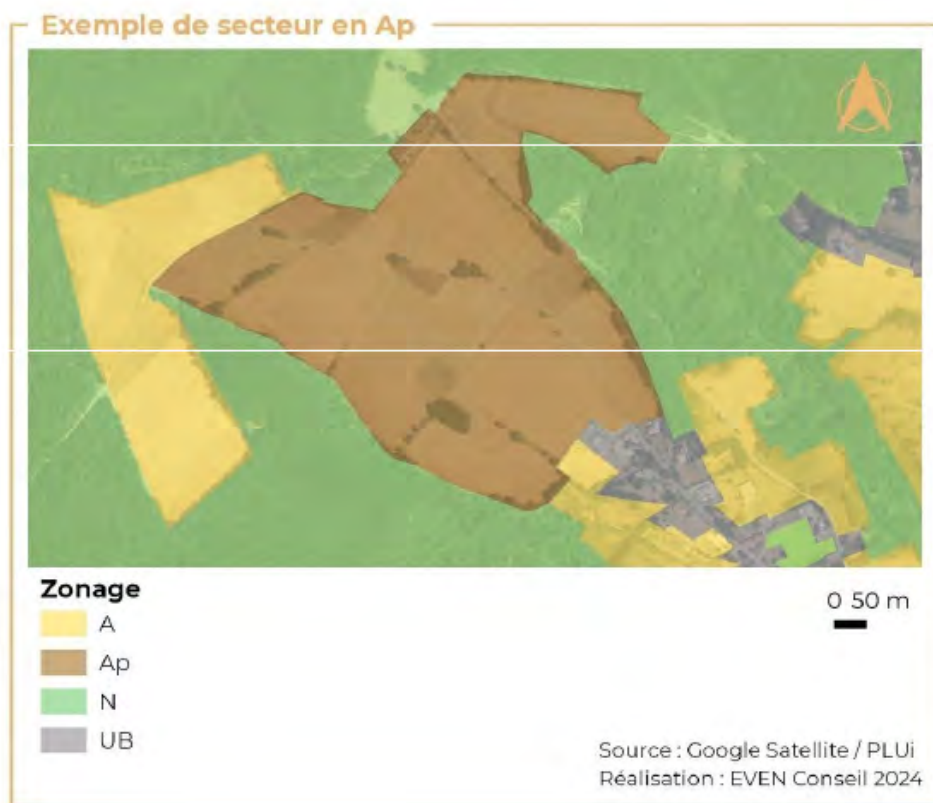
Les secteurs de développement à vocation d'habitat (65 ha), d'activité (25 ha) et les STECAL (238 ha) représentent environ 0,01% du territoire. La consommation d'espace projetée a en particulier été limitée au regard des possibilités de remobilisation de logements vacants (selon le PADD environ 15 à 20 % des 1200 à 1250 logements à mettre à disposition pour accueillir au maximum 2500 à 2600 habitants supplémentaires en 10 ans), notamment en lien avec l'ORT établie pour Saint-Gaudens.

Les secteurs de développement et STECAL ont été implantées préférentiellement hors des périmètres de protection des monuments historiques afin d'impacter le moins possible ces secteurs patrimoniaux. 17 secteurs de développement à vocation d'habitat (sur une surface de 6 ha), 1 secteur de développement à vocation d'activité (sur 1,4 ha) et 3 STECAL (sur une surface de 24 ha) intersectent ces espaces. L'urbanisation en ligne de crête a de plus été une préoccupation lors du choix de l'emplacement des secteurs de développement.

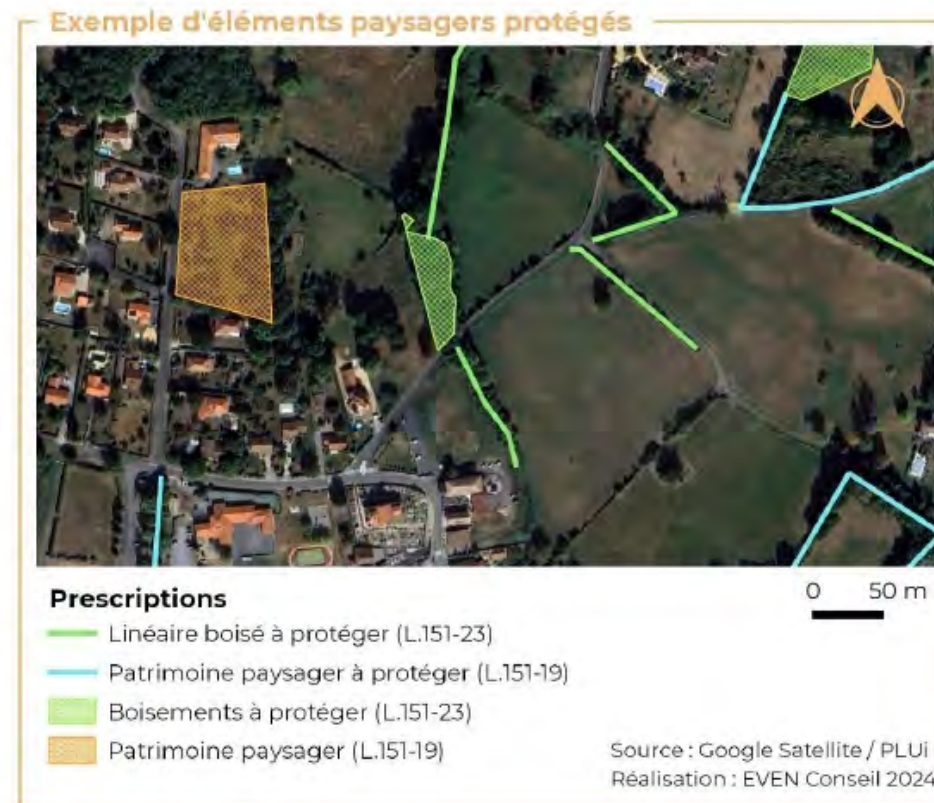


# Incidences du PLUi sur l'environnement

## Les paysages et patrimoine bâti



Carte 3 : Exemple de secteur en Ap



Carte 4 : Exemples d'éléments paysagers protégés

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les ressources naturelles

Le règlement de toutes les zones mentionne que toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge, ce qui permet notamment de contribuer à la protection de ces milieux aquatiques mais aussi à celle des milieux annexes tels que les ripisylves et leur capacité épuratoire. De nombreux tronçons de cours d'eau bénéficient de plus d'une protection de leurs abords par le choix d'un zonage Nce.

Les seuls périmètres de protection de captages publics d'eau potable du territoire (uniquement des périmètres de protection rapprochée et immédiate) sont situés hors du secteur Coeur et Plaine de Garonne sur Clarac et Ponlat Taillebourg (secteur Cœur et Plaine de Garonne). Aucun secteur de développement n'a été positionné dans ces périmètres. Ils bénéficient de plus d'un zonage A et Nce en dehors de leurs espaces d'ores et déjà artificialisés, situés en zone UB et Uh.

Dans le règlement de toutes les zones, toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement des eaux usées**

Le règlement de toutes les zones mentionne que toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, en l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Le projet de PLUi priorise un urbanisme en densification ou en extension directe des tissus urbains, permettant un raccord plus facile aux réseaux d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est encadrée dans le règlement de toutes les zones de la manière suivante (article 8) : « Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...). Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet(...)»

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les risques naturels et technologiques

#### Risque inondation :

Les zonages traitant du risque inondation sont multiples sur le secteur Coeur et Plaine de Garonne. Le secteur est couvert par le PPRN Garonne Saint Gaudinoise Moyenne, la cartographie des zones inondables en Midi-Pyrénées et des plans de surfaces submersibles sont disponibles. Ces zonages ont été pris en compte lors du choix de l'implantation des secteurs de développement. Toutefois, des intersections avec ces zonages subsistent.

TYPE D'ESPACE	ESPACES EN INTERSECTION AVEC LE PPRN	ESPACES EN INTERSECTION AVEC LA CIZI	ESPACES EN INTERSECTION AVEC LE PSS
Secteurs de développement à vocation d'activité	0	0	0
Secteurs de développement à vocation d'habitat	3 (sur 0,2 ha)	0	1 (sur 0,04 ha)
STECAL	14 (sur 80 ha)	9 (sur 111 ha)	7 (sur 41 ha)

#### Mouevement de terrain :

Le secteur Coeur et Plaine de Garonne est couvert par le PPNR Garonne Saint Gaudinoise Moyenne traitant du risque inondation et des risques de mouvement de terrain. L'aléa de retrait-gonflement des argiles, fort sur le territoire, est essentiellement encadré par les articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Néanmoins, la préservation de coefficient de pleine terre dans les aménagements et la recherche de perméabilité des sols contribuent à limiter l'impact du retrait gonflement des argiles sur les constructions.

La sismicité locale étant faible (niveau 2 sur 5) dans le zonage sismique de la France, en vigueur depuis le 1er mai 2011, des précautions parasismiques adaptées à la nature des bâtiments doivent être mises en place (articles R563-1 à D563-8-1 du Code de l'Environnement).

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les risques naturels et technologiques

#### **Feux de forêt**

Aucun plan de prévention du risque feux de forêt n'a été élaboré ni prescrit sur le territoire. Cependant, ce risque est notamment encadré par l'arrêté du 22 août 2022 portant règlement de l'emploi du feu dans le département de la Haute-Garonne et l'arrêté du 22 août 2022 portant règlement du débroussaillage dans le département de la Haute-Garonne. La distance aux boisements a été un critère de placement pour les secteurs de développement.

Aucun secteur de développement ou STECAL ne se trouve dans le périmètre du PPRT du site Fibre Excellence de Saint-Gaudens.

Aucun secteur de développement ne se situe à moins de 100 m d'une ICPE. 7 STECAL se trouvent en revanche à moins de 100 m d'une ICPE.

Seuls 3 STECAL et 1 secteurs de développement se trouvent à moins de 90 m d'une ligne haute tension. Aucun secteur de développement ou STECAL ne se trouve à moins de 225 m d'une ligne très haute tension.

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les nuisances et pollutions

L'arrêté du 4 décembre 2020 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Garonne recense certains axes à l'origine de nuisances sonores sur le secteur Coeur et Plaine de Garonne (ex : A64, D817, D921, D8...). 16 secteurs à vocation d'habitat, 2 secteurs de développement à vocation d'activité et 9 STECAL sont concernés par ces nuisances.

La distance aux zones d'activités et aux bâtiments d'élevage ont aussi été des critères pour la protection des populations face aux nuisances dans la démarche de placement des secteurs de développement à vocation d'habitat.

Les constructions, ouvrages et installations techniques liés à la gestion des déchets depuis leur prise en charge jusqu'à leur traitement final font de plus l'objet d'un zonage spécifique Nde. C'est par exemple le cas du centre d'enfouissement de Lieoux, des déchetteries de Les Tourelles et Saint-Gaudens.

La présence d'une pollution avérée ou éventuelle des sols (anciens sites industriels et activités de services, sites recensés dans la BASOL, secteurs d'information sur les sols) a été examinée pour le placement des secteurs de développement.

Aucun secteur de développement n'est concerné par une pollution des sols recensée. 9 STECAL sont cependant concernés par la présence d'anciens sites industriels et d'activités de service.

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Consommation et production énergétique

Les secteurs de développement ont été placés en continuité des bourgs, principaux hameaux et zones d'activités existantes, ce qui permet indirectement l'optimisation des transports en commun mis en place, la facilitation d'éventuels covoiturages et de l'accès aux services et commerces de proximité lorsque ceux-ci existent. La définition de certains emplacements réservés vise en complément à faciliter les mobilités douces.

Le règlement écrit mentionne de plus pour toutes les zones que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les espaces sur lesquels sont implantés des dispositifs de production d'énergie renouvelable (hors systèmes de particuliers), sont encadrés par un zonage Npv. C'est le cas des centrales photovoltaïques de Clarac et Lieoux.

Le PLUi protège le patrimoine paysager local en classant en zone naturelle (N) ou agricole (A) 75% de son territoire (14% en zone N et 61% en zone A). Les usages, affectation des sols et constructions y sont particulièrement limités (principalement aux activités agricoles et forestières, aux modifications des constructions existantes et aux constructions et infrastructures d'intérêt général).

Les règlements de tous les types de zonages bénéficient de plus d'une section « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dans

laquelle l'emprise au sol des constructions ainsi que la surface de pleine terre à préserver sont réglementées. Les secteurs de développement à vocation d'habitat (65 ha), d'activité (25 ha) et les STECAL (238 ha) représentent environ 0,01% du territoire. La consommation d'espace projetée a en particulier été limitée au regard des possibilités de remobilisation de logements vacants (selon le PADD environ 15 à 20 % des 1200 à 1250 logements à mettre à disposition pour accueillir au maximum 2500 à 2600 habitants supplémentaires en 10 ans), notamment en lien avec l'ORT établie pour Saint-Gaudens.

En particulier, l'évitement des prairies permanentes recensées au registre parcellaire graphique a été un critère utilisé pour le placement des secteurs de développement, en partie en raison de leur qualité de puits de carbone remarquable. 48 secteurs de développement à vocation habitat (sur une surface de 14 ha), 2 secteurs de développement à vocation d'activité (sur une surface de 5 ha) et 7 STECAL (sur une surface de 12 ha) sont concernés par ces espaces.

Enfin, les boisements bénéficient le plus souvent d'un zonage N ou Nce (dans lesquels les usages, affectation des sols et constructions sont particulièrement limités) ainsi qu'occasionnellement de prescriptions spécifiques les protégeant.



## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Le réseau Natura 2000

Deux sites Natura 2000 sont présents dans le périmètre du PLUi Côteaux et Plaine Garonne. Il s'agit de deux Zones Spéciales de Conservation, au titre de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite Directive « Habitat, Faune, Flore » :

-La ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » intercepte le périmètre du PLUi Coteaux & Plaine Garonne depuis l'ouest vers l'est, sur une surface d'environ 841 ha.

-La ZSC « Chaînon calcaires du Piémont Commingeois » intercepte le périmètre du PLUi Coteaux & Plaine Garonne sur une surface de 72 ha.

Code ZSC	Nom ZSC	Surface (Ha)	Communes concernées	Département	Date de désignation JO
FR7301822	Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste	9581	275 communes traversées, dont 13 se situent sur le territoire du PLUi CPG : Montréjeau, Ausson, Ponlat-Taillebourg, Clarac, Bordes de rivière, Villeneuve de rivière,	Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées	27/05/2009

Code ZSC	Nom ZSC	Surface (Ha)	Communes concernées	Département	Date de désignation JO
			Labarthe rivière, Valentine, Saint Gaudens, Miramont de comminges, Estancarbon, Pointis Inard, et Labarthe- Inard.		
FR7300885	Chaînon calcaires du Piémont Commingeois	6198	20 communes sont concernées dont une seule dans le territoire du PLUi CPG : Régades	Haute-Garonne	04/05/2007

Vingt-trois habitats communautaires sont présents, dont quatre prioritaires. Par ordre d'importance de représentation, l'habitat le plus présent est la Forêt alluviale à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (habitat prioritaire), avec environ 1335,05 ha qui représentent 13,6 % du site. Le second habitat le plus représenté est celui des prairies maigres de fauche de basse altitude avec 842,52 ha, soit 8,37 % du site. Puis les rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation de *Ranunculon fluitantis* et de *Callitricho-Batrachion*, sont des habitats bien représentés sur le site avec une superficie de 507,75 ha soit 5,04 % du site.

Le site se caractérise par un réseau hydrographique à grand intérêt pour les poissons migrateurs (zones de frayères actives et potentielles importantes pour le Saumon tout particulièrement).

L'emprise de la ZSC au sein du périmètre du PLUi CPG est concernée par plusieurs zonages.

Ainsi, 57,2 % de la ZSC se trouve en zone Nce, 37% est classé en zone A, et 2,4 % en zone N. Ce qui représente au total 96,6 % de la ZSC. La ZSC est concerné par 2,2 % de STECAL. Le reste des zonages (1,2 % de la ZSC) correspond à des zones urbaines ou extensions urbaines.

## Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les secteurs de développement - méthodologie d'analyse

Sur Cœur et Plaine de Garonne, le nombre final de secteurs retenus est de 151 secteurs pour une surface d'environ 65 ha. Analyse des incidences potentiellement induites par les secteurs de développement à vocation d'habitat

-Première analyse : mars 2023

-Seconde analyse pour les secteurs à enjeux : juin/juillet 2023

-Troisième analyse : août 2023

Exemple de trame d'analyse



0 50 m

Éléments de repère

- Limites communales
- Périmètres de secteurs de développement
- ▭ Secteurs retenus dont le périmètre a été réduit

Source : Google Satellite  
Réalisation : EYEN Conseil 2023

Les incidences potentiellement induites sur l'environnement sur ce secteur sont jugées négatives de niveau **faible**

#### SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES

<b>SOCLE PHYSIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur en pente : intégration du bâti dans la pente nécessaire</li> <li>Présence de végétation herbacée et arbustive : point de vigilance sur la valeur écologique du site</li> <li>Proximité avec le ruisseau las Laques (cours d'eau temporaire) (moins de 150 m) et le ruisseau de la Hount (cours d'eau temporaire) (moins de 300 m) situés en contrebas : accroissement du ruissellement si artificialisation</li> </ul>
<b>GRANDS PAYSAGES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur situé sur l'un des axes principaux de la commune (La Costo) : intégration paysagère à travailler</li> </ul>
<b>BIODIVERSITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur à proximité d'un réservoir de biodiversité de milieux boisés (≈110 m), d'un réservoir de biodiversité de milieux humides (≈320 m) et d'un réservoir de biodiversité trame bleue (cours d'eau) (≈320 m).</li> <li>Présence d'une prairie et de haies arbustives monospécifiques, et arboricoles en bordure du site, potentiellement favorables à la biodiversité.</li> <li>PAS DE PASSAGE TERRAIN BIOTOPE</li> </ul>
<b>RESSOURCES NATURELLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité avec le ruisseau las Laques (cours d'eau temporaire) (moins de 150 m) et le ruisseau de la Hount (cours d'eau temporaire) (moins de 300 m) situés en contrebas : accroissement du ruissellement si artificialisation</li> </ul>
<b>RISQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, en aléa fort : respect des prescriptions de construction définies par le BRGM</li> </ul>
<b>NUISANCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>

# RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2024



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

14/03/2024

# SOMMAIRE

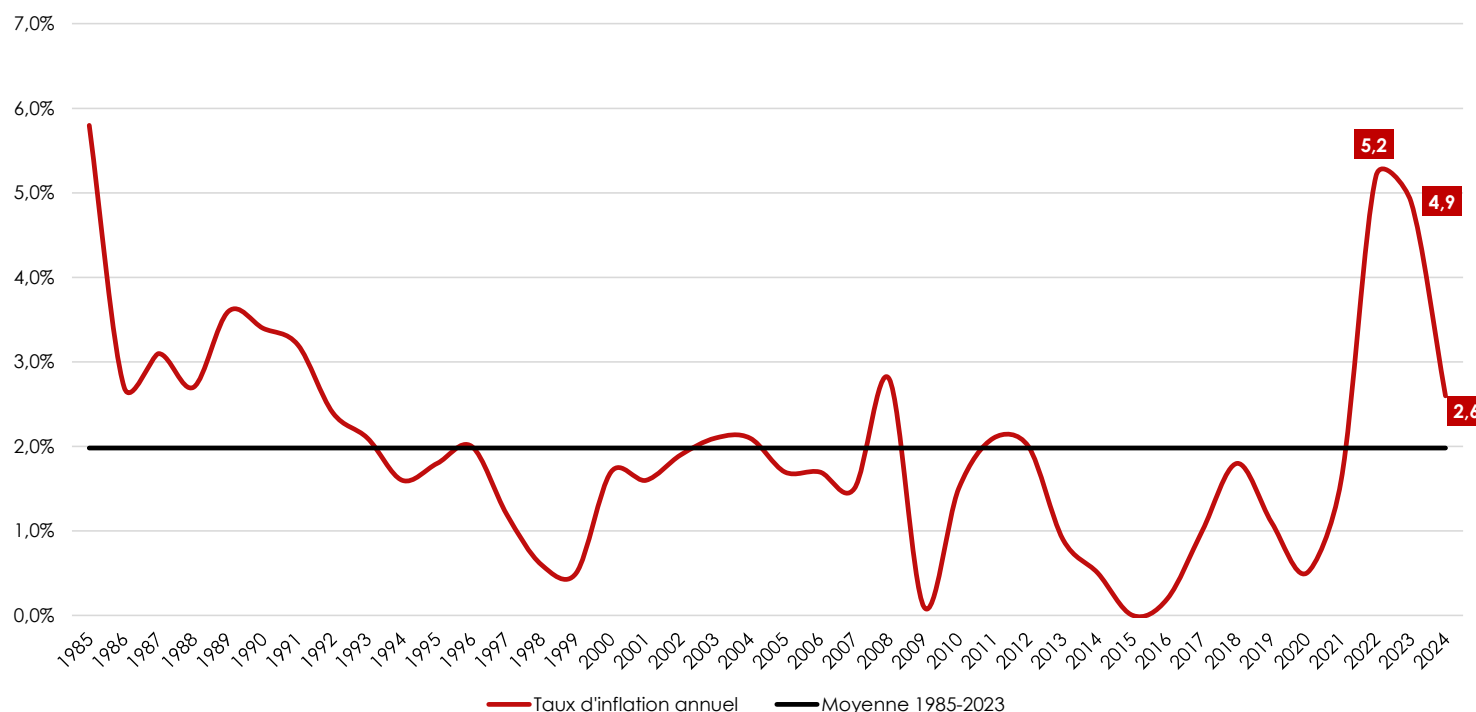
- |             |  |             |                                      |
|-------------|--|-------------|--------------------------------------|
| Partie<br>1 | CONTEXTE NATIONAL ET LOI DE FINANCES POUR 2024           | Partie<br>5 | LA POLITIQUE DES RESSOURCES HUMAINES |
| Partie<br>2 | LE BUDGET PRINCIPAL : SITUATION FINANCIÈRE À FIN 2023    | Partie<br>6 | BILAN D'ACTIVITE 2023 DES SERVICES   |
| Partie<br>3 | FOCUS SUR L'EQUILIBRE FINANCIER DE LA<br>COMPETENCE O.M. | Partie<br>7 | LES PERSPECTIVES BUDGETAIRES 2024    |
| Partie<br>4 | COMPARAISONS FISCALES                                    | Partie<br>8 | LES BUDGETS ANNEXES                  |

# **PARTIE 1**

## **CONTEXTE NATIONAL ET LOI DE FINANCES POUR 2024**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
IPC (RESF)	5,2%	4,9%	2,6%	n.d.	n.d.	n.d.
IPC hors tabac (RESF)	5,3%	4,8%	2,5%	2,0%	1,75%	1,75%

Taux d'inflation annuel depuis 1985

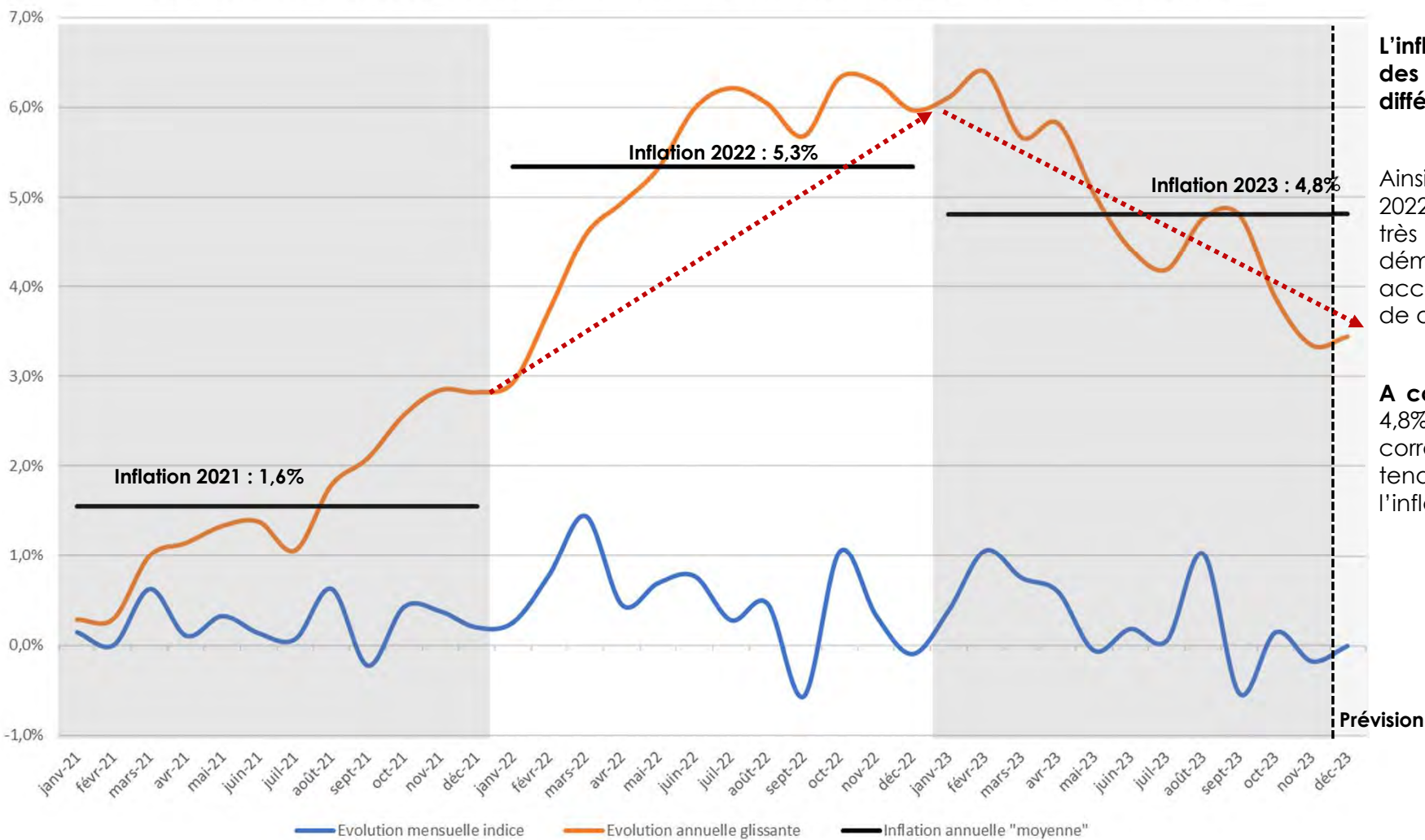


Le gouvernement table sur une inflation de 4,9% pour 2023, soit un niveau proche de l'inflation définitive de 2022 (5,2%), et bien au-dessus de la moyenne constatée sur la période 1985-2023 (1,98%). Si l'Insee ne révisé pas son estimation, ce chiffre de 4,9% serait confirmé.

**Pour 2024, il est anticipé une inflation à 2,6%, près de deux fois moins forte qu'en 2023.**

Les prévisions de l'inflation hors tabac vont plus loin dans le temps. **Le gouvernement prévoit une inflation hors tabac à 2% en 2025, puis 1,75% pour 2026 et 2027**, soit des niveaux globalement équivalents à ce qui a été constaté depuis 1985.

Evolution mensuelle de l'IPC, évolution annuelle glissante de l'IPC et inflation moyenne annuelle (hors tabac)

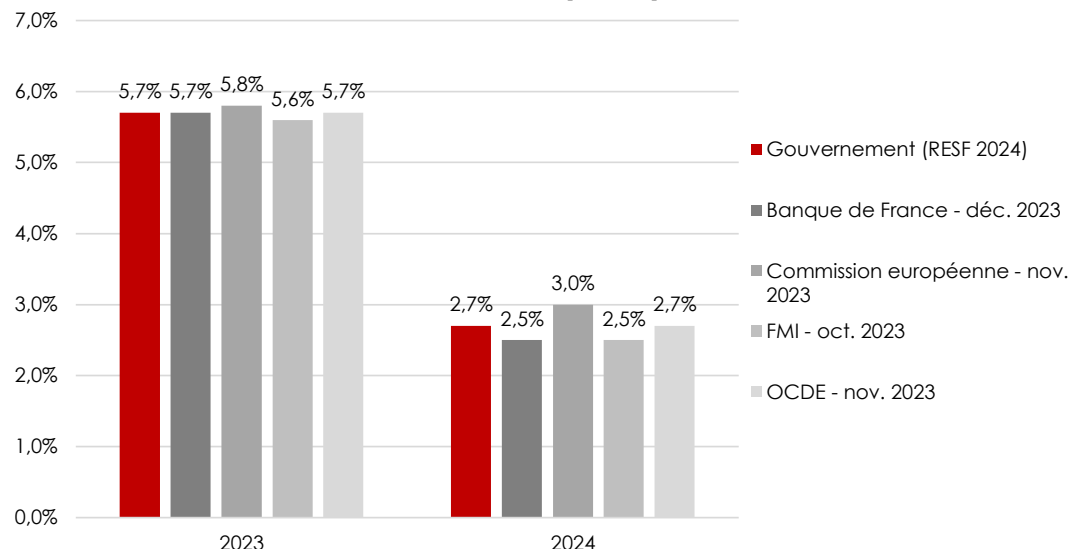


**L'inflation annuelle moyenne cache des tendances en œuvre très différentes.**

Ainsi, l'inflation moyenne de 5,3% en 2022 correspondait à une période de très forte accélération de l'inflation démarrée dès début 2021 et accentuée par la crise énergétique de début 2022.

**A contrario**, l'évolution moyenne de 4,8% en 2023 (proche de 2022) correspondrait à une très nette tendance au ralentissement de l'inflation observée dès mars 2023.

Prévision d'inflation (IPCH\*)



\* L'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) est l'indicateur permettant d'apprécier le respect du critère de convergence portant sur la stabilité des prix dans le cadre du traité de Maastricht. Cet indice est conçu expressément à des fins de comparaison internationale. La différence essentielle avec l'indice des prix à la consommation national français tient dans le traitement de la protection sociale et de l'enseignement. En effet, dans l'IPCH, seule la part à la charge du consommateur (après remboursement) est pris en compte.

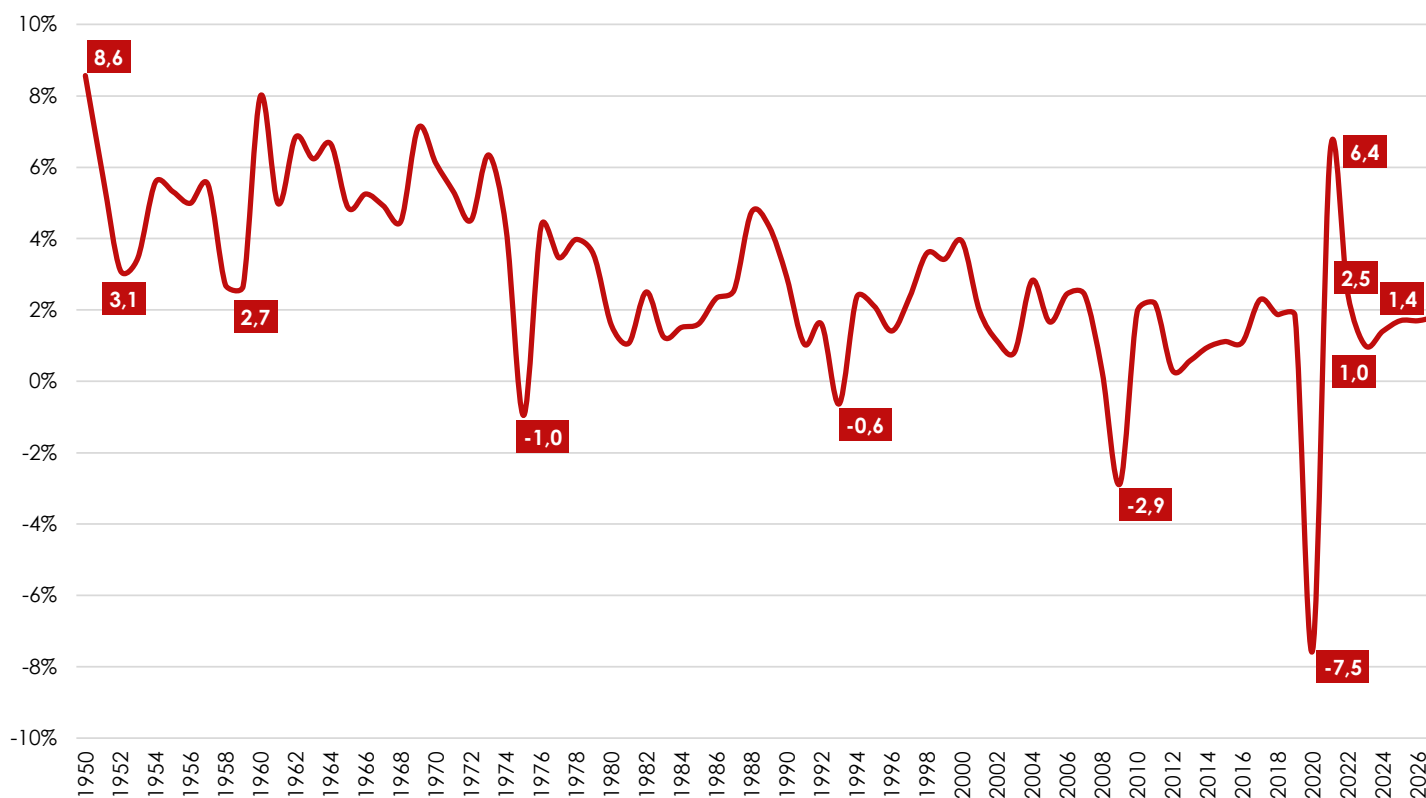
Dans le Rapport Economique Social et Financier (RESF) associé au PLF 2024, le Gouvernement table sur une inflation au sens de l'IPCH (Indice des prix à la consommation harmonisé) à 4,9% en 2023, et une prévision à 2,7% en 2024. Ces prévisions sont proches de celles d'autres instances politiques et économiques, qui font état d'une inflation (IPCH) variant entre 5,6% et 5,8% en 2023, et entre 2,5% et 3,0% en 2024.

Pour 2024, le Haut Conseil des Finances Publiques indique dans la synthèse de son avis que « la prévision d'inflation pour 2024 **est plausible**. Elle est toutefois affectée d'un **risque de dépassement** lié notamment à l'évolution récente du prix du pétrole. » (le Gouvernement fait l'hypothèse d'un gel du prix du baril de pétrole à 86,1\$). Dans l'avis détaillé, il est ajouté qu'il existe « un **degré élevé d'incertitude** portant notamment sur la dynamique des prix énergétiques et alimentaires, l'ampleur et la vitesse de l'effet des négociations entre producteurs et distributeurs sur ces derniers restant en particulier très incertaines. ».



	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hypothèse évolution PIB en volume (RESF 2024)	2,5%	1,0%	1,4%	1,7%	1,7%	1,8%

Taux de croissance annuel du PIB en volume



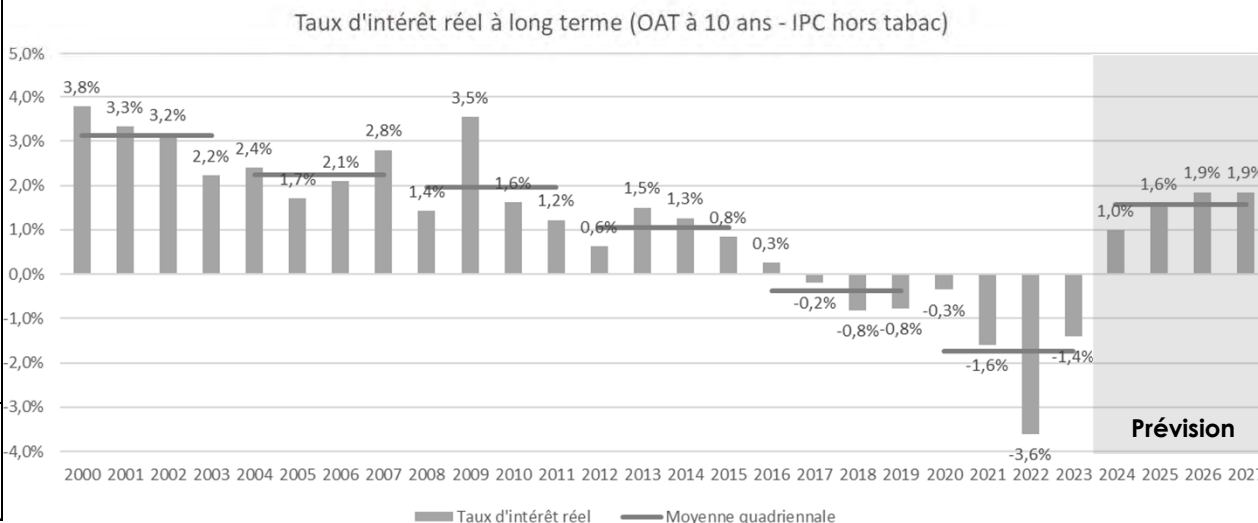
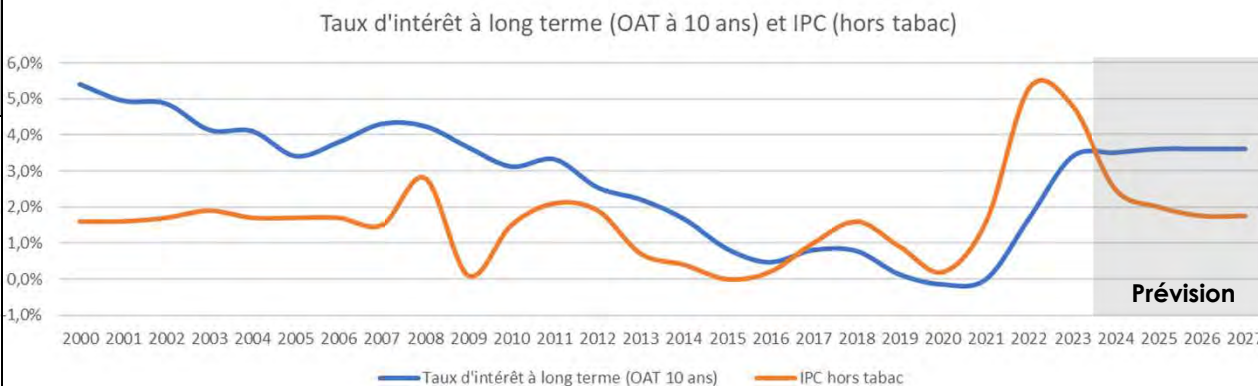
Le rapport économique, social et financier (RESF) associé au projet de loi de finances pour 2024 se base sur une croissance définitive de 2,5% en 2022, une croissance révisée de 1,0% en 2023 et **une croissance prévisionnelle de 1,4% en 2024**, puis 1,7% en 2025 et 2026 et enfin 1,8% en 2027.

Sur le long terme, et au-delà des effets conjoncturels (crises notamment), une nette tendance au ralentissement de la croissance est observée, notamment depuis les années 2000.

La comparaison de l'évolution du PIB avec les estimations réalisées par d'autres instances politiques et économiques fait ressortir un relatif consensus sur le PIB 2023 – entre 0,8% et 1,0%. En revanche, les prévisions 2024 du gouvernement sont plus optimistes que celles de l'ensemble des autres organismes, notamment la Banque de France et l'OCDE. Le constat est similaire pour les prévisions 2025, excepté pour les estimations réalisées par le FMI, qui n'ont néanmoins pas été actualisées depuis le mois d'octobre 2023.

Le taux d'intérêt nominal à long terme des obligations assimilables au trésor (OAT) à 10 ans (long terme) a connu une diminution continue depuis le début des années 2000. Sa diminution a été plus rapide que la baisse de l'inflation, ce qui fait que le taux d'intérêt réel (taux d'intérêt nominal diminué de l'inflation) n'a cessé de diminuer sur les 20 dernières années pour devenir négatif en 2017. Toutefois, la forte poussée inflationniste débutée fin 2021 a conduit la BCE à remonter ses taux directeurs à compter de septembre 2022, ce qui a entraîné une forte croissance du taux d'intérêt à long terme (OAT à 10 ans).

	Taux d'intérêt à long terme (OAT France)*	IPC hors tabac	Taux d'intérêt réel
2000	5,4%	1,6%	3,8%
2001	4,9%	1,6%	3,3%
2002	4,9%	1,7%	3,2%
2003	4,1%	1,9%	2,2%
2004	4,1%	1,7%	2,4%
2005	3,4%	1,7%	1,7%
2006	3,8%	1,7%	2,1%
2007	4,3%	1,5%	2,8%
2008	4,2%	2,8%	1,4%
2009	3,6%	0,1%	3,5%
2010	3,1%	1,5%	1,6%
2011	3,3%	2,1%	1,2%
2012	2,5%	1,9%	0,6%
2013	2,2%	0,7%	1,5%
2014	1,7%	0,4%	1,3%
2015	0,8%	0,0%	0,8%
2016	0,5%	0,2%	0,3%
2017	0,8%	1,0%	-0,2%
2018	0,8%	1,6%	-0,8%
2019	0,1%	0,9%	-0,8%
2020	-0,1%	0,2%	-0,3%
2021	0,0%	1,6%	-1,6%
2022	1,7%	5,3%	-3,6%
2023	3,4%	4,8%	-1,4%
2024	3,5%	2,5%	1,0%
2025	3,6%	2,0%	1,6%
2026	3,6%	1,8%	1,9%
2027	3,6%	1,8%	1,9%



Or, on observe que la hausse des taux d'intérêt à long terme a été bien inférieure à celle de l'inflation sur ces deux années. **Ainsi, le taux d'intérêt réel est resté négatif jusqu'en 2023.**

La baisse de l'inflation attendue en 2024 devrait se traduire par une remontée du taux d'intérêt réel, celui-ci redevenant positif.

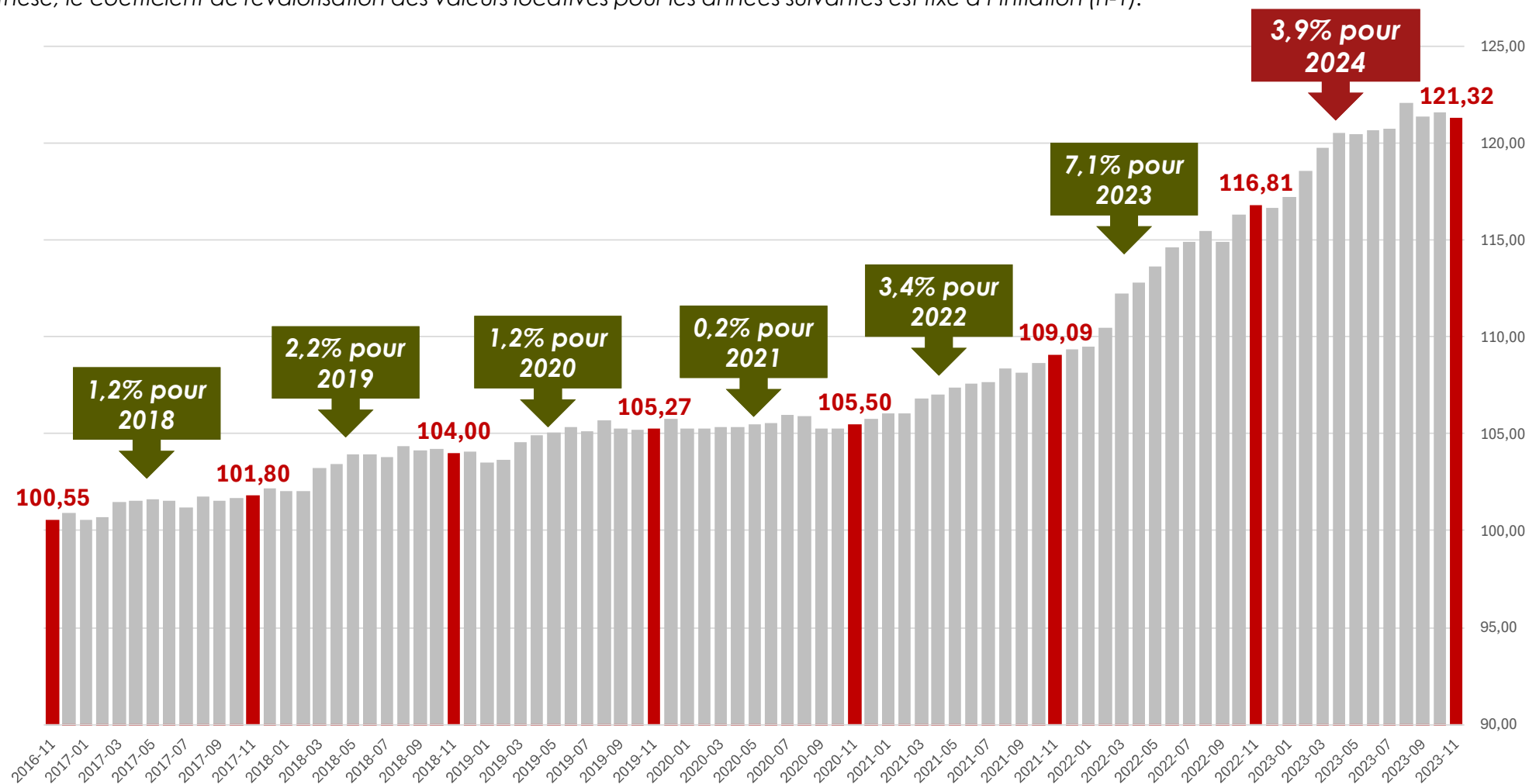
**La période 2024-2027 serait ainsi en nette rupture par rapport à la dynamique en œuvre depuis 2000 et les taux d'intérêt réels retrouveraient des niveaux comparables à ceux des années 2004-2011.**

\* Les taux à long terme sont les taux se référant au rendement des obligations d'État. Source : OCDE (extraction du 16 mars 2023).

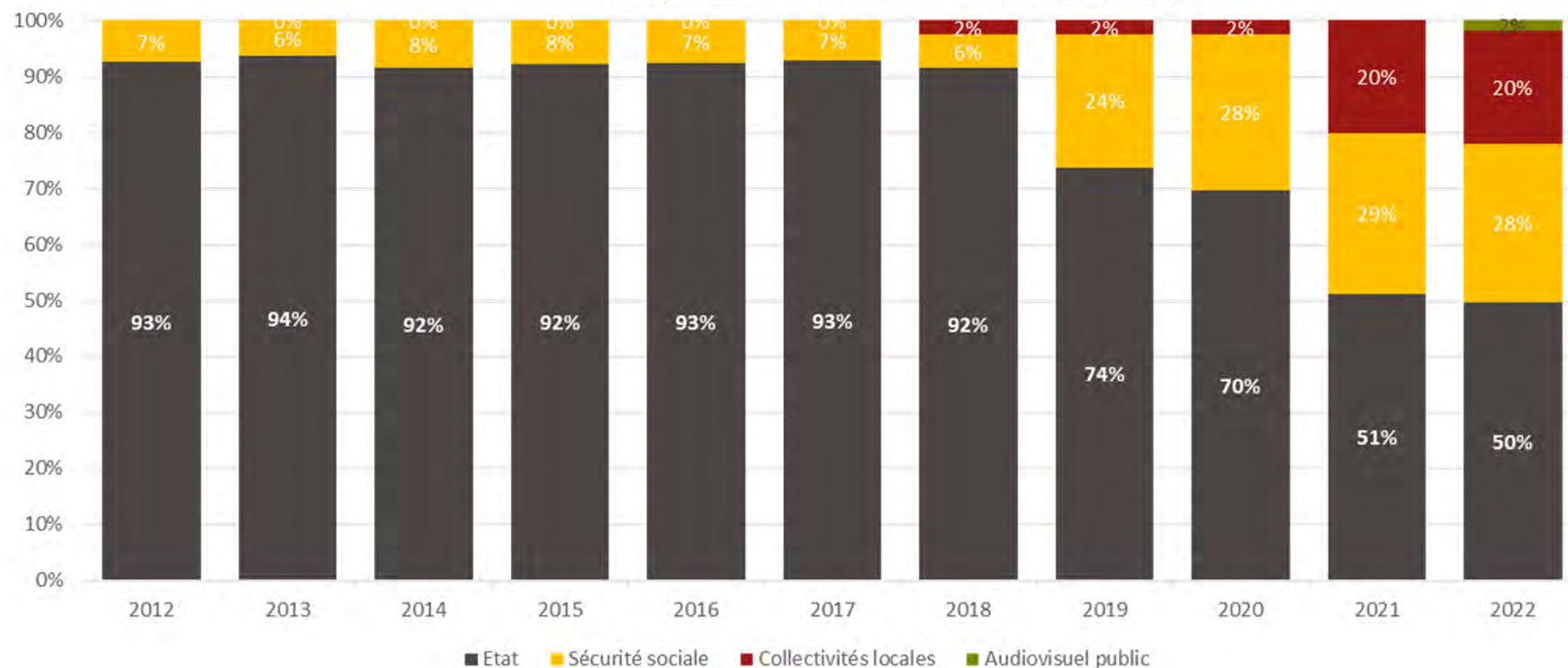
## Le coefficient de revalorisation des valeurs locatives pour 2024

Le coefficient de revalorisation des valeurs locatives pour 2024 est déterminé au regard de l'évolution de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) constaté entre novembre 2022 et 2023 soit **+ 3,9%**.

Par hypothèse, le coefficient de revalorisation des valeurs locatives pour les années suivantes est fixé à l'inflation (n-1).



L'affectation du produit national de TVA nette (en poids)

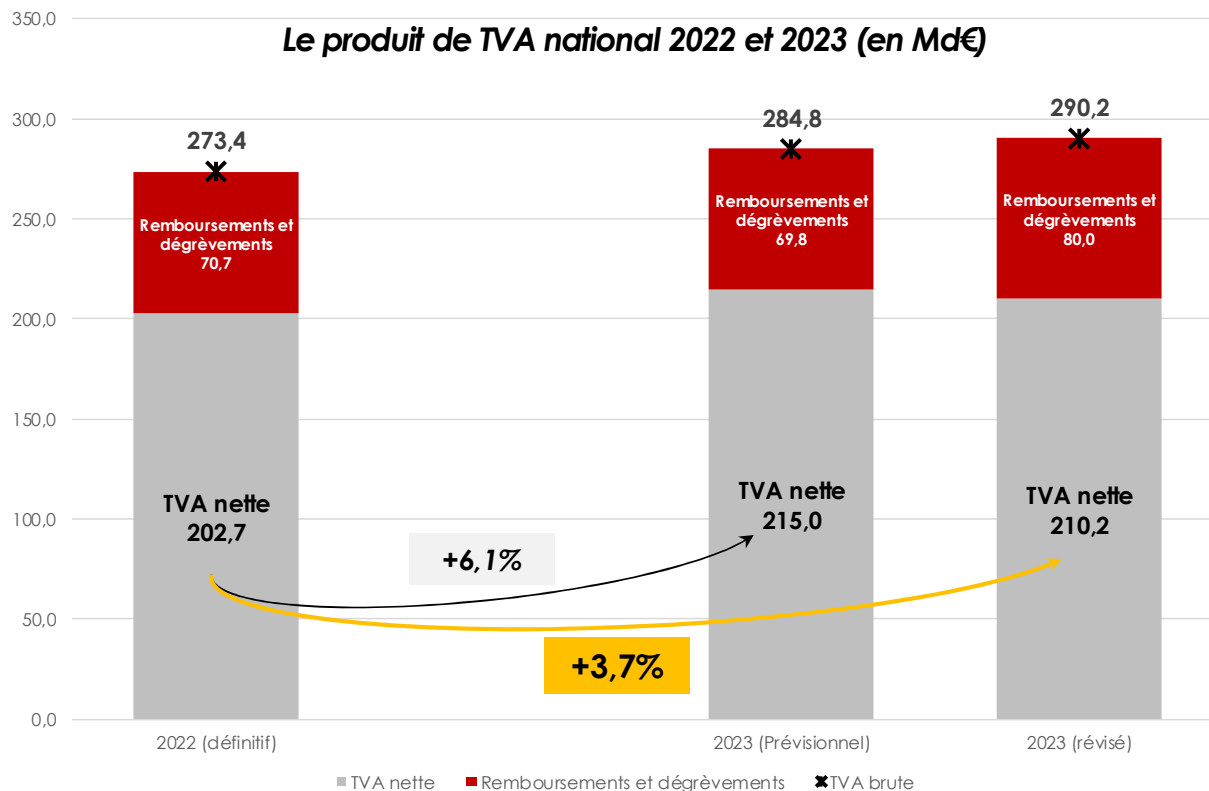


Jusqu'en 2017, le produit national de TVA nette est une recette principalement affectée au budget de l'Etat (plus de 92%).

**A partir de 2018, s'amorce un transfert rapide de cette recette, principalement vers la sécurité sociale** (compensation des pertes de recettes liées aux allègements de cotisations sociales (2019)) **et les collectivités territoriales :**

- ✓ les régions en remplacement de la DGF régionale (2018) et de la CVAE régionale supprimée dans le cadre de la réduction des impôts de production (2021),
- ✓ le bloc communal et les départements suite à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales (2021),
- ✓ le financement de l'audiovisuel public (2022).

**En 2021 et 2022, l'Etat ne perçoit plus que la moitié de la TVA nette nationale.**



□ LF 2023 : la TVA nette prévisionnelle pour 2023 était prévue en hausse de +6,1% par rapport à 2022 (définitif). La prévision concernant les remboursements et dégrèvements 2023 était en diminution de -1,3%.

□ Les remboursements et dégrèvements de la TVA révisée 2023 sont fortement réévalués par rapport à la prévision initiale (+10,2 Md€), soit une augmentation de 13,2% par rapport aux remboursements et dégrèvements de la TVA définitive 2022. Aussi, malgré une révision également à la hausse de la TVA brute (mais dans une moindre proportion), la TVA nette révisée pour 2023 (210 Md€) s'est avérée plus faible que la TVA prévisionnelle 2023 (215 Md€).

□ Conséquence pour la CC Cœur et Coteaux du Comminges : - 250 k€ entre la TVA prévisionnelle notifiée en début d'année et celle perçue au titre de 2023.

Les recettes nettes de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sont estimées notamment à partir du montant des recettes à fin juillet qui s'élèvent à 122,5 Md€ toutes administrations publiques confondues. Cela représente une hausse de près de 4 Md€ par rapport à la même période en 2022, soit +3,2 %. Les recettes de TVA sont en effet affectées par des remboursements de crédits de TVA importants, pris en compte dans la prévision de recettes de TVA pour 2023 mise à jour.

**Conséquence pour la CC Cœur et Coteaux du Comminges :**

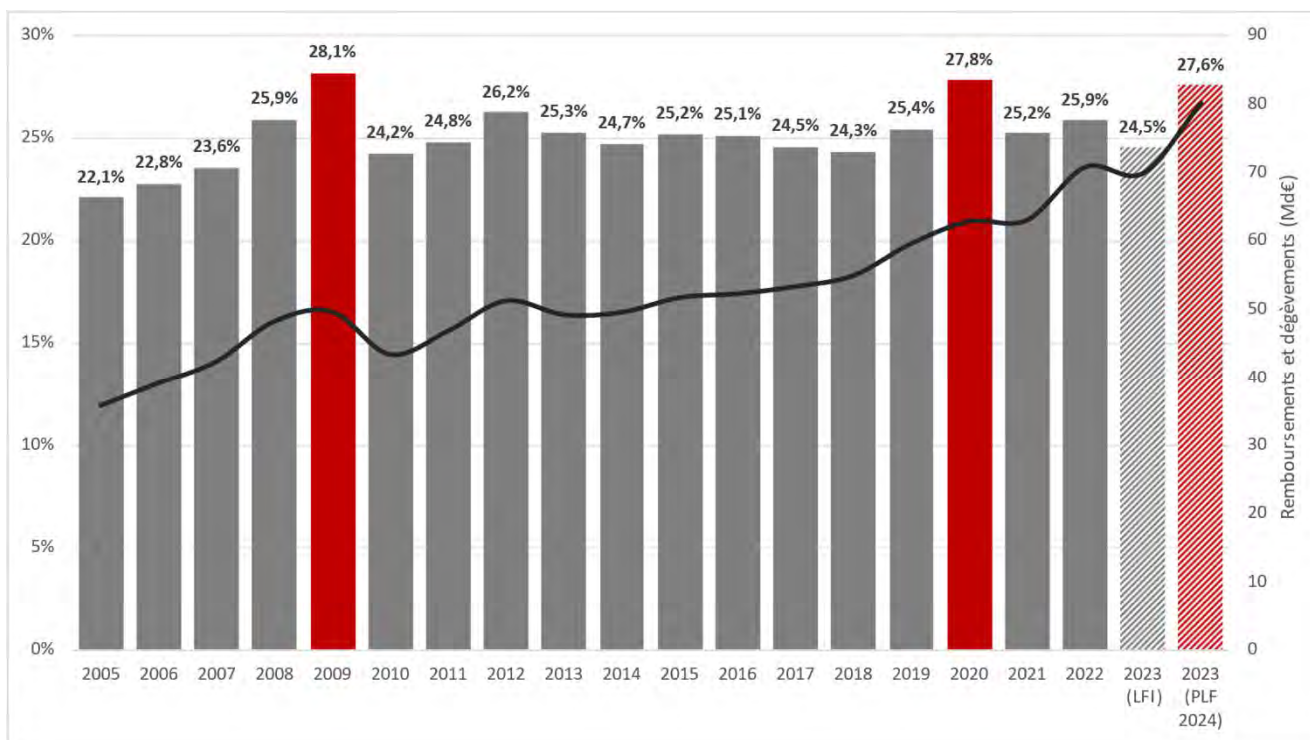


Montants en k€

	2023 prévisionnel	2023 révisé	Ecart
<b>Produit TVA total</b>	<b>11 034</b>	<b>10 784</b>	<b>-250</b>
dont TVA (TH)	8 860	8 660	-200
dont TVA (CVAE)	2 174	2 123	-50

Notification :                      Avril                      Octobre

## Le poids des remboursements et dégrèvements dans la TVA brute depuis 2005 (%)

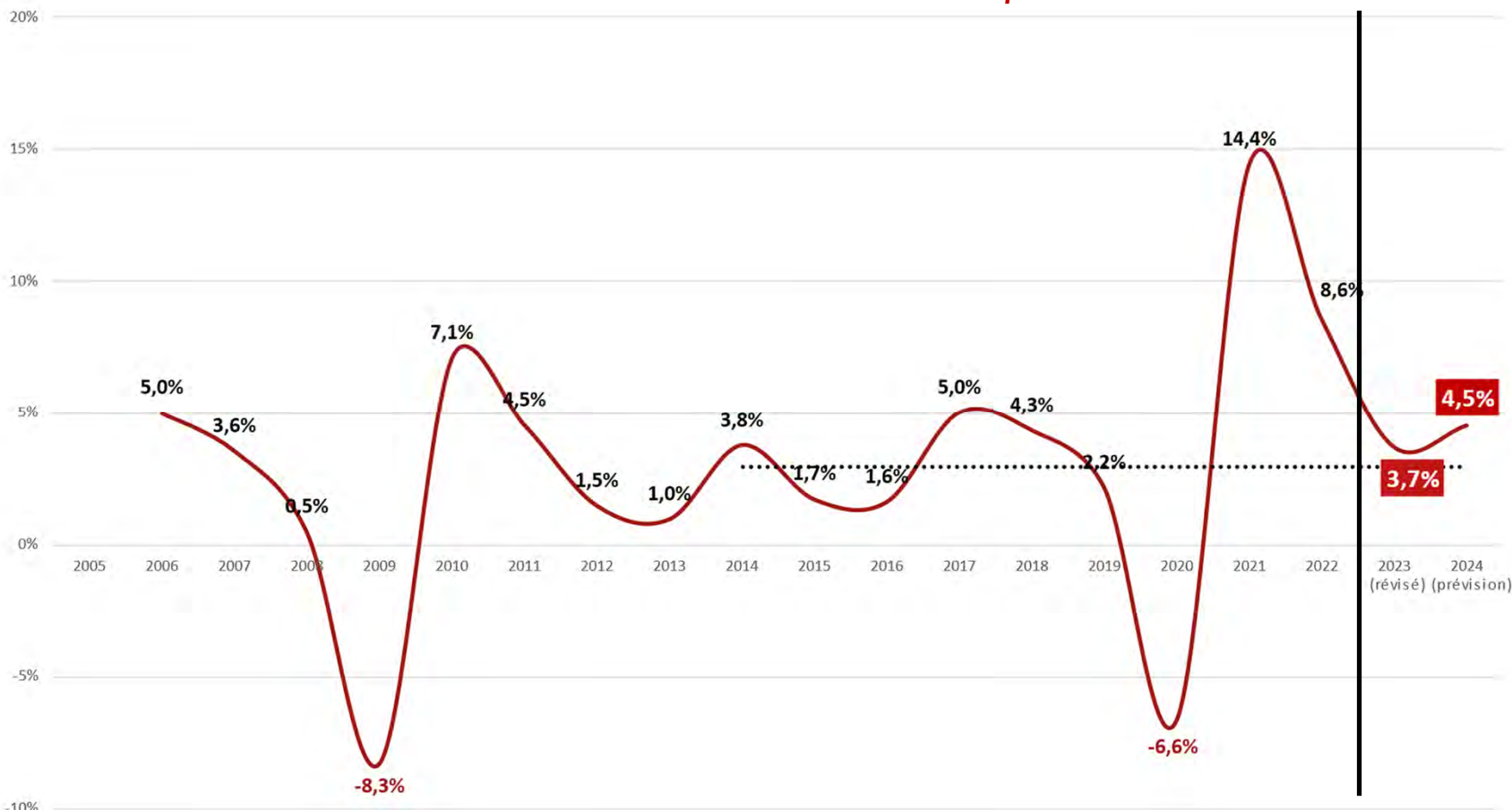


- ❑ Le poids des remboursements et dégrèvements de TVA est nettement plus élevé les années de récession (2009 et 2020).
- ❑ En 2009 et 2020, les remboursements et dégrèvements augmentent peu par rapport à l'année précédente, mais la TVA brute diminue fortement.
- ❑ Pour 2023, la hausse des remboursements et dégrèvements s'expliquerait par d'autres facteurs :
  - ✓ L'inflation ;
  - ✓ Le changement de comportement des entreprises (trésorerie) ;
  - ✓ Voir la fraude.

En effet, parmi les facteurs évoqués pour expliquer cette forte augmentation des remboursements et dégrèvements en 2023, on peut citer le **changement de comportement des entreprises** qui, dans un contexte d'inflation (avec les conséquences sur les factures d'énergie notamment) et de remontée des taux d'intérêts auraient demandé un remboursement de TVA immédiat lorsque la TVA acquittée s'avérait supérieure à la TVA collectée plutôt qu'un crédit d'impôt TVA (mesure de trésorerie) ;

**A noter** : au regard des encaissements de TVA des régions (qui perçoivent la TVA au fur et à mesure des encaissements nets mensuels de l'Etat) et compte tenu des dernières annonces du Ministre de l'Economie concernant l'exécution budgétaire 2023, la croissance de la TVA nette définitive au titre de 2023 pourrait s'avérer encore plus faible : +2,8% (estimation) par rapport à 2022 (au lieu de +3,7%). Si cette évolution se confirme, une régularisation « négative » sur le produit de TVA au titre de 2023 sera opérée sur les recettes de la CC Cœur et Coteaux du Comminges en 2024.

### Evolution nominale annuelle de la TVA nette nationale depuis 2005



- ❑ Une évolution nominale « tendancielle » du produit net de TVA de +3,0%/an (moyenne annuelle constatée 2014-2019 depuis la stabilité des taux de TVA et avant la récession de 2020 ; inflation de +0,8%/an sur cette même période).
- ❑ Un produit net de TVA révisé au titre de 2023 en progression de +3,7% par rapport au produit net de TVA définitif au titre de 2022.
- ❑ Un produit net de TVA prévisionnel au titre de 2024 en hausse de +4,5% par rapport au produit net de TVA révisé au titre de 2023.

PLFPF 2023-2027	2023 rév	PLF 2024	2025	2026	2027
<b>TVA (ex-DGF Régions)</b>	<b>5 146</b>	<b>5 378</b>	<b>5 579</b>	<b>5 780</b>	<b>6 011</b>
<b>Ev° nominale</b>		<b>4,5%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,0%</b>
<b>PIB &amp; IPC</b>		<b>3,9%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,6%</b>

## Avis du Haut Conseil des Finances Publiques (HCFP) du 22 septembre 2023 sur le PLF et le PLFSS 2024 :

« 49. La prévision de croissance spontanée des recettes de TVA pour 2023 est abaissée par rapport au programme de stabilité (+4,1 % contre +5,8 %), soit une progression nettement en deçà de celle des emplois taxables (+5,8 %), étayée par les remontées comptables sur les sept premiers mois de l'année, l'écart pouvant être lié à des besoins de trésorerie accrus des entreprises dans un contexte de taux d'intérêt en hausse. »

« 55. La dynamique de la TVA (+4,8 %) paraît en outre un peu élevée en regard de la croissance des emplois taxables anticipée par le Gouvernement (+3,8 %). Elle repose sur une hypothèse optimiste de correction partielle de l'écart de sens inverse apparu en 2023. L'élasticité inférieure à 1 de la TVA à sa base taxable en 2023, intervenant après plusieurs années d'élasticité au contraire supérieure à 1, ne justifie en effet pas nécessairement un rattrapage en 2024. »

« 58. Pour 2023, le Haut Conseil estime que les prévisions de prélèvements obligatoires sont plausibles. Pour 2024, les recettes semblent un peu surestimées. Elles sont tirées vers le haut par la prévision de croissance élevée de l'activité et, au-delà, par des hypothèses favorables sur le rendement de certains impôts (croissance de la TVA supérieure à celle de sa base taxable, arrêt de la baisse des droits de mutation à titre onéreux) »

- ❑ Le projet de loi de programmation des finances publiques 2023-2027 (LPFP 2023-2027) donne les prévisions de TVA des régions relative à la fraction attribuée en remplacement de la DGF (article 13).
- ❑ Hormis pour 2024, cette trajectoire est très proche de la combinaison des prévisions de croissance du PIB et de l'inflation.
- ❑ Dans son avis relatif aux projets de loi de finances et de financement de la sécurité sociale pour 2024 rendu le 22 septembre 2023, le Haut Conseil des Finances Publiques considère que les **prévisions 2023 de prélèvements obligatoires sont « plausibles » mais que les recettes 2024 sont « surestimées »**.



Le Projet de Loi de Programmation des Finances Publiques (PLPFP) pour les années 2023 – 2027 **présenté en septembre 2022** avait pour ambition de tourner la page des « années COVID » en définissant une trajectoire de retour progressif des comptes publics dans des limites définies (déficit public de 3% en 2027).

Cet objectif central conduisait à définir un certain nombre de valeurs cibles pour les principaux agrégats financiers publics (déficit, niveau des dépenses publiques, taux de prélèvements obligatoires, ...) pour les années 2023 à 2027.

Ceci passait par un pilotage des dépenses de l'Etat pour lesquelles le PLPFP 2023-2027 fixait un plafond annuel indépassable.

### Automne 2022 : l'échec de l'adoption du PLPFP en 2022

- **Navette parlementaire : présentation du projet de loi de programmation des finances publiques 2023-2027 le 26 septembre 2022 ; rejet du texte par l'Assemblée nationale le 25 octobre 2022 ; adoption par le Sénat d'un texte dans une version substantiellement modifiée le 2 novembre 2022 ;**
- **Echec de la commission mixte paritaire le 15 décembre 2022.**

Extrait du rapport Cazeneuve du 26/09/2023, « Commentaires d'articles ; Tome 1 » :

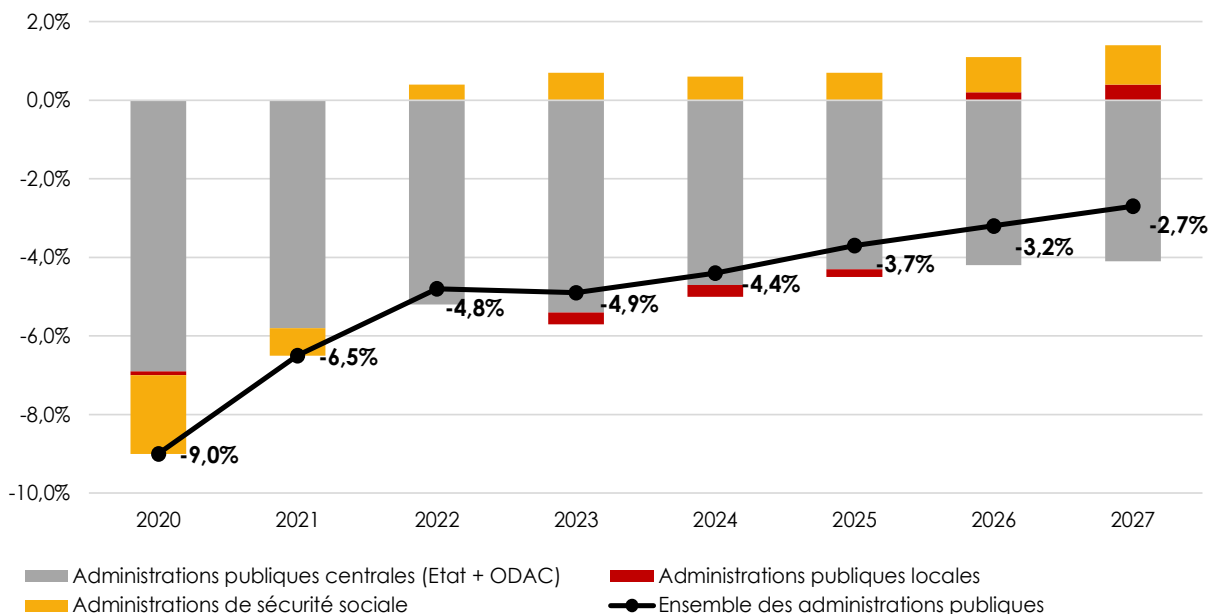
« [...] de nombreuses raisons militent pour doter à court terme notre pays d'une loi de programmation des finances publiques. Il s'agit :

- ✓ *de respecter l'encadrement constitutionnel, organique et communautaire de nos finances publiques, qui implique la fixation d'une trajectoire de maîtrise de nos finances publiques et de désendettement – dans un contexte où nous couvrons nos besoins de financement en sollicitant les marchés financiers dans des proportions massives ;*
- ✓ *de garantir que notre pays puisse bénéficier des fonds du plan de relance européen, à la mise en œuvre duquel il a grandement contribué en juillet 2020 (l'absence de LPFP fait peser un risque sur les plus de 27 milliards d'euros, nets des préfinancements, qui doivent être versés à la France) ; [...]*

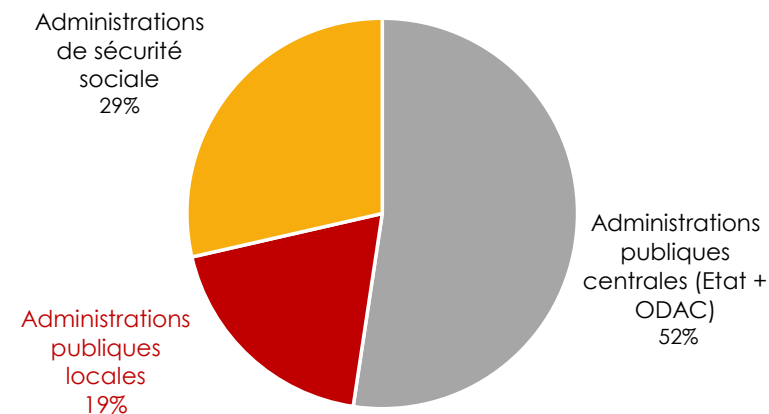
### Automne 2023 : une procédure relancée en 2023 aboutissant à l'adoption du texte sans vote en première lecture en l'Assemblée nationale

- **Inscription du texte en nouvelle lecture à l'Assemblée nationale lors de la session extraordinaire de septembre 2023 (texte amendé) ;**
- **En application de l'article 49.3 le texte a été considéré comme adopté par l'Assemblée nationale le 15 novembre 2023**
- **Promulgation de la LPFP : Loi n°2023-1195 du 18 décembre 2023 de programmation des finances publiques pour les années 2023 à 2027**

### Solde public : ensemble des administrations publiques (APU)



### Contribution de chaque administration à la réduction du déficit public entre 2022 et 2027



Après un rebond de l'activité au lendemain de la crise sanitaire de la COVID 19, le déficit public a été ramené de 9,0% du PIB en 2020 à **4,9% en 2023** (prévisionnel).

Pour 2024, le projet de loi de finances prévoit une réduction du déficit public à **4,4% du PIB en 2024** (128 Md€) :

Extrait du PLF pour 2024 : « L'amélioration du solde prévu s'explique donc par un redressement du solde structurel de 0,5 point de PIB en 2024, du fait principalement de la sortie progressive des mesures temporaires relatives à la hausse des prix de l'énergie, de relance, et de soutien.

Cet effet serait partiellement compensé notamment par la hausse de la charge d'intérêt de la dette, matérialisant les effets de la hausse des taux. »

La loi de programmation des finances publiques (LPFP) 2023-2027 prévoit de **ramener le déficit public sous la barre des 3% du PIB (2,7%) à l'horizon 2027**.

**Les administrations publiques locales (APUL), à l'équilibre au regard du solde public 2022, doivent contribuer à hauteur de 20% en poids à l'effort national de réduction du déficit public.**

Par définition, le solde public est une différence entre des recettes et des dépenses (hors dette). **Côté recettes, la LPFP anticipe une baisse des recettes des APUL rapportée au PIB** marquée, surtout en 2023, probablement sous l'effet d'une forte hausse du PIB (effet inflation) conjuguée à la prise en compte d'une baisse conséquente des DMTO, d'une très faible progression des concours financiers de l'Etat et d'une moindre croissance de la TVA.

Cette baisse prévisionnelle des recettes des APUL rapportées au PIB à horizon 2027 est également liée à l'article 14 de la LPFP qui précise le montant maximal de l'ensemble des concours financiers de l'Etat aux collectivités territoriales pour la période.

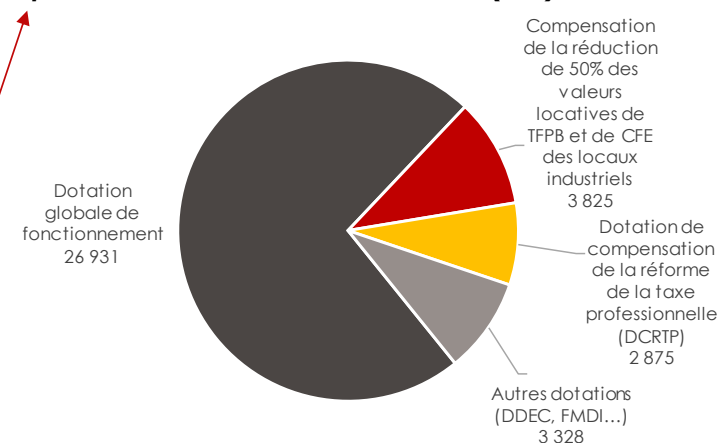
## Article 14 de la LPFP 2023-2027

I. – L'ensemble des concours financiers de l'Etat aux collectivités territoriales, exprimés en milliards d'euros courants, est évalué comme suit, à périmètre constant :

	LF 2023	PLF 2024	2025	2026	2027
Total des concours financiers de l'Etat aux collectivités territoriales*	54 953	54 391	54 959	55 666	56 043
<b>Total des concours financiers de l'Etat aux collectivités territoriales hors mesures exceptionnelles</b>	<b>52 847</b>	<b>53 980</b>	<b>54 941</b>	<b>55 661</b>	<b>56 043</b>
dont FCTVA	6 700	7 104	7 625	7 884	7 786
dont total mission "Relations avec les collectivités territoriales" (hors mesures exceptionnelles)	4 096	4 151	4 151	4 172	4 172
<b>dont prélèvements sur recettes de l'Etat au profit des collectivités territoriales (hors mesures exceptionnelles)</b>	<b>36 960</b>	<b>37 347</b>	<b>37 585</b>	<b>37 824</b>	<b>38 075</b>
dont TVA affectée aux régions (ex-DGF)	5 090	5 378	5 579	5 780	6 011

\* Hors dotation de soutien à l'investissement local exceptionnelle (périmètre du présent article)

## Structure des prélèvements sur recettes de l'Etat au profit des collectivités territoriales (PSR) en 2023

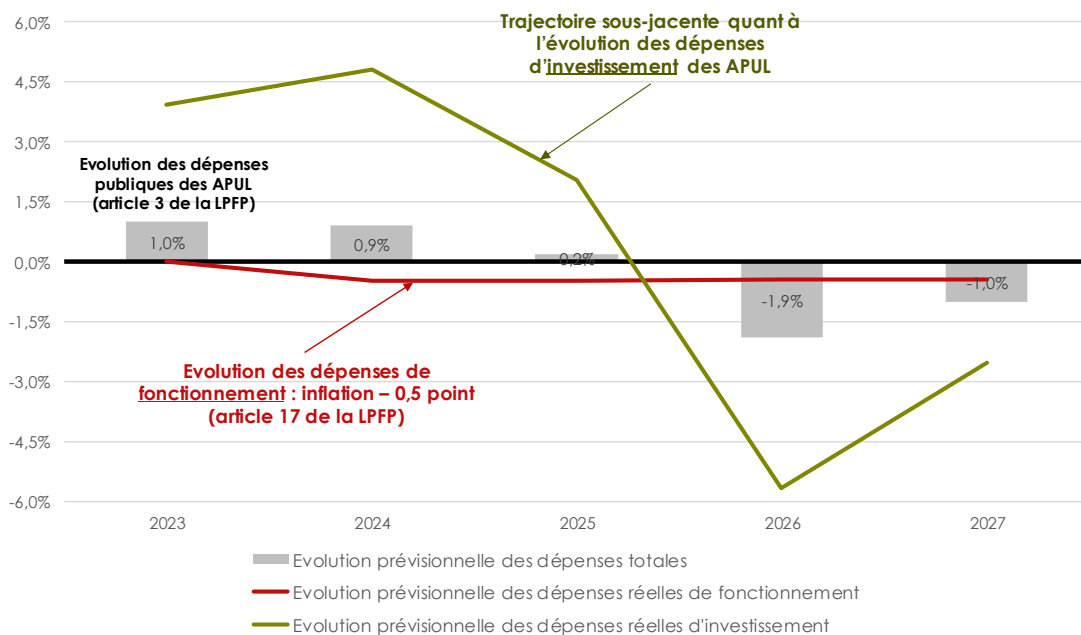


On peut supposer que l'augmentation annuelle du plafond des concours financiers « PSR » servira au financement de la croissance « mécanique » des compensations fiscales (exemple : compensation suite à la division par 2 des bases FB/CFE des établissements industriels), figeant par conséquent, en montants, toutes les autres dotations (DGF, DCRTP etc...) afin de respecter le plafond de ces concours.

Cette amélioration du solde public des administrations publiques locales passerait donc par une maîtrise de la dépense publique locale (ODEDEL) :

- Tout d'abord, **les collectivités territoriales et leurs groupements sont tenues de maîtriser l'évolution de leurs dépenses réelles de fonctionnement (DRF) à maximum inflation -0,5 point à compter de 2024** (article 17 de la LPFP). Ainsi, à l'occasion du débat d'orientations budgétaires, elles doivent présenter leur objectif d'évolution de leurs dépenses réelles de fonctionnement. Pour les départements, les dépenses réelles de fonctionnement sont retraitées des dépenses liées aux AIS et à l'ASE. Toutefois, **le dispositif de vérification du respect de l'objectif et de sanctions (« nouveau contrat Cahors ») en cas de dépassement est supprimé dans le texte adopté ;**
- D'autre part, cette maîtrise de la dépense publique locale passerait également par une réduction marquée des dépenses d'investissement (hors dette) des APUL au lendemain des élections municipales de 2026.

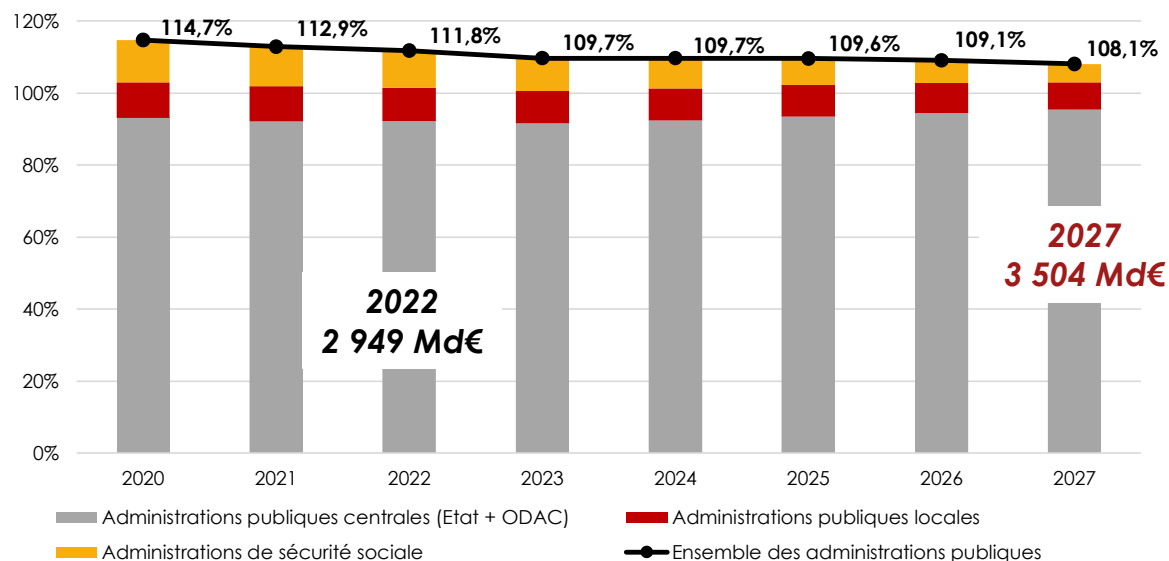
## Evolution réelle annuelle des dépenses locales de fonctionnement et d'investissement



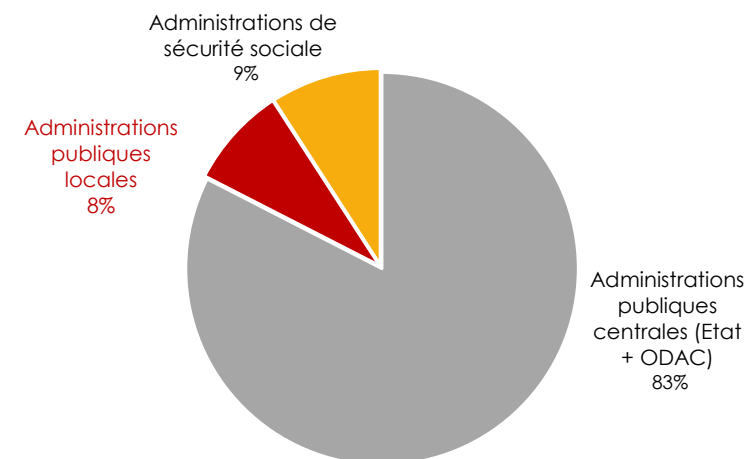
## Avis n°HCFP-2023-7 relatif à la révision du projet de loi de programmation des finances publiques pour les années 2023 à 2027 :

« Cette maîtrise de la dépense reposerait également sur les collectivités locales, dont les dépenses de fonctionnement diminueraient en moyenne de 0,5 % par an sur la période 2024-2027. Si le Haut Conseil des finances publiques locales a été mis en place, aucun mécanisme contraignant n'a été instauré, contrairement à la précédente LPFP 2018-2022. Cette trajectoire fait de plus l'hypothèse d'une baisse de leurs investissements en 2026 et 2027 (année électorale et post-électorale), alors que la hausse des investissements engagés pour la transition écologique, soutenus par un fonds dédié, pourrait être moins sensible au cycle électoral. »

### Endettement public : ensemble des administrations publiques



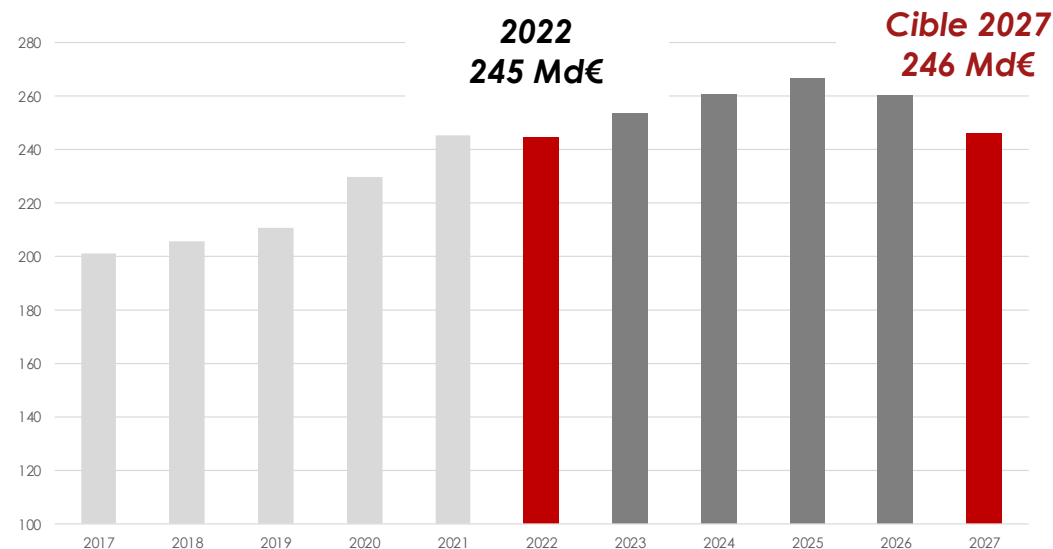
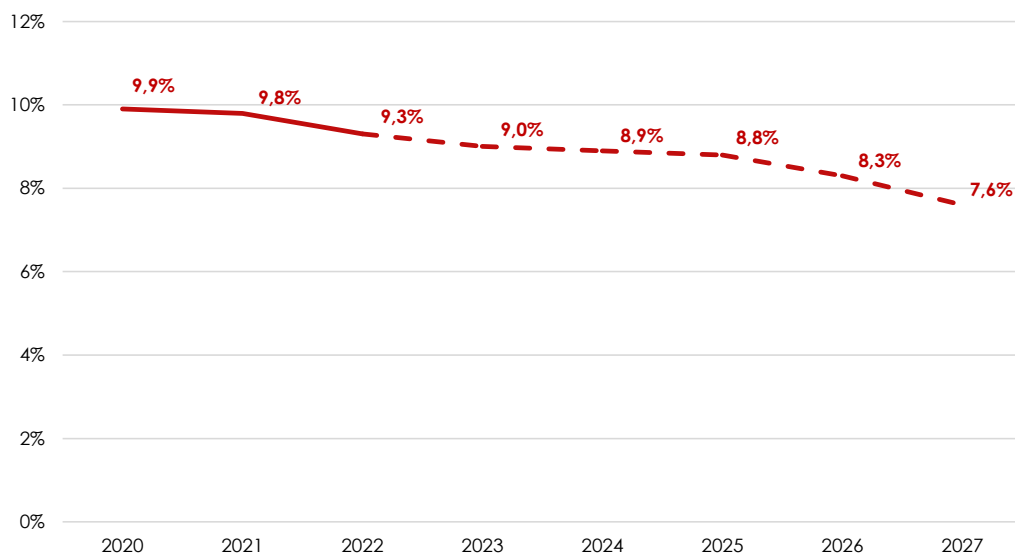
### Structure de la dette publique locale par administration en 2022



La loi de programmation des finances publiques 2023-2027 fixe une trajectoire d'endettement public et prévoit de ramener ce dernier à **108,1% du PIB à l'horizon 2027**. Par construction, cette baisse du ratio d'endettement public (Encours / PIB) serait, dans cette trajectoire fixée par la LPFP, le résultat d'une **poursuite de la croissance de l'endettement public** (exprimé en Md€), **mais à un rythme plus faible que la croissance prévisionnelle du PIB**, réduisant ainsi mathématiquement le ratio d'endettement en fin de période.

La réduction du ratio d'endettement public de -3,7 points entre 2022 et 2027 repose dans la LPFP sur une division par deux de ce ratio pour les administrations de sécurité sociale et une diminution de près de -20% pour les administrations publiques locales. Ces baisses permettraient de compenser l'augmentation de l'endettement de l'Etat et des ODAC, et de réduire légèrement l'endettement public global à l'horizon 2027.

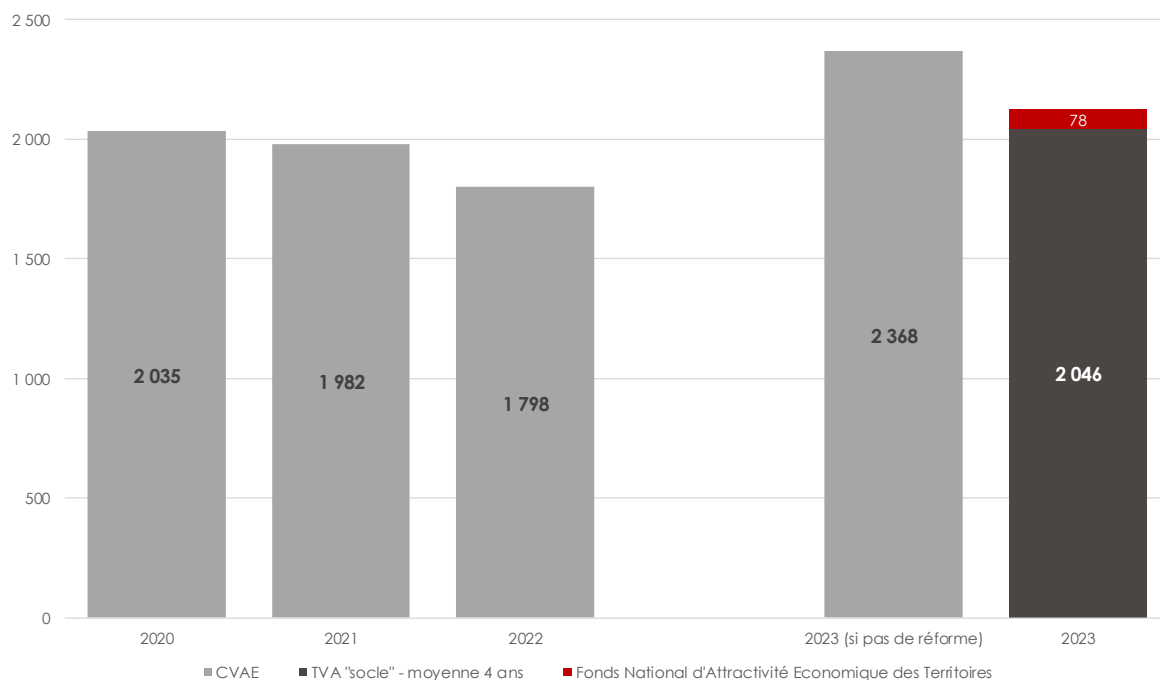
**Dette publique : administrations publiques locales (APUL)  
en % du PIB (à gauche) - en Milliards d'euros (à droite)**



Concernant les administrations publiques locales, la LPFP 2023-2027 prévoit **une baisse du ratio d'endettement public**, qui passerait de 9,3% du PIB en 2022 à 7,6% du PIB à l'horizon 2027. Cette diminution serait principalement concentrée en fin de période, de 2025 à 2027.

Par construction, cette trajectoire de l'endettement des APUL **revient à retrouver, en montants, un encours de dette en 2027 égal à celui de 2022, de l'ordre de 245 Md€.**

## Bilan de la suppression de la CVAE pour la CC Cœur et Coteaux du Comminges et de son remplacement par de la TVA



La Loi de Finances pour 2023 prévoyait une suppression de la CVAE en 2 ans (2023 et 2024). **La loi de Finances pour 2024 a reporté cette suppression progressive de la CVAE à 2027.**

**Pour les collectivités locales, cette suppression de la CVAE est effective depuis 2023** puisqu'elles bénéficient depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 d'une quote-part de TVA nationale en remplacement de la CVAE.

C'est l'Etat qui percevra sur son budget la CVAE versée par les entreprises jusqu'à sa suppression en 2027.

Aussi, en 2023, la CC Cœur et Coteaux du Comminges a perçu un produit de TVA (CVAE) de 2 123 k€ correspondant à :

1. La TVA socle : moyenne CVAE 2020, 2021, 2022 et 2023 (la CVAE qu'aurait perçue la communauté en 2023 en absence de réforme) ;
2. Le Fonds National d'Attractivité Economique des Territoires (FNAET) pour un montant de 78k€.

**Remarque** : cette TVA (CVAE) perçue en 2023 s'avère inférieure de 245 k€ à la CVAE que la CC Cœur et Coteaux du Comminges aurait perçue en absence de réforme.

**Au niveau national**, cet écart a représenté 651 M€ compensés par l'Etat :

- ✓ 500M€ d'abondement du fonds vert au bénéfice des départements et EPCI.
- ✓ 150M€ fléchés vers le financement de dépenses d'investissement des SDIS.

On remarquera qu'avec la révision de la TVA nette 2023 à la baisse, cet écart s'est creusé de 240 M€. La LF pour 2024 n'a pas prévu de compensation particulière pour les collectivités locales.

### L'origine du FNAET :

- La TVA n'est pas territorialisée : sa croissance ne peut être que nationale.
- Le versement d'une quote-part de la TVA nationale aux collectivités déconnecte l'évolution des ressources des communes et EPCI de la dynamique économique locale : les collectivités locales sont moins incitées à accueillir des entreprises.
- Le FNAET vise à rétablir ce lien en répartissant la croissance de la TVA en fonction des dynamiques locales, afin de « récompenser » les territoires attractifs économiquement.
- Le FNAET n'est pas un outil de correction des inégalités fiscales entre EPCI en aidant les territoires faiblement dotés en ressources fiscales pour les aider financièrement à renforcer leur attractivité économique.
- **Question : comment apprécier le « dynamisme » des territoires des communes et EPCI ?**

**Un enjeu majeur pour les EPCI : l'enveloppe nationale du FNAET sera constituée par la croissance CUMULEE de la TVA nationale affectée au bloc communal en remplacement de la CVAE. En 2023, son enveloppe révisée est de l'ordre de 200 M€. A moyen terme, le FNAET pourrait représenter plus d'1Md€ à horizon de 2027, soit une enveloppe supérieure à celle du FPIC (1 Md€) (hypothèse d'évolution de la TVA issue de la loi de programmation des finances publiques 2023-2027).**

La loi prévoit une répartition du FNAET permettant de tenir compte des dynamiques des territoires. Or, **le décret d'application conduit à une répartition du FNAET 2023 en fonction de la CVAE 2023 et non en fonction de la croissance de la CVAE. Les taux de croissance de la CVAE 2023 étant très différents selon les territoires, la répartition du FNAET en fonction du « stock » de CVAE 2023 telle que prévue par le décret ne répond pas à l'objectif de la loi de tenir compte des dynamiques des territoires.** Ce choix s'explique peut-être par le fait que la croissance de la CVAE 2023 est très atypique, puisqu'elle correspond au « rebond » économique d'après crise de la COVID-19 (la CVAE 2023 « collectivités » correspond à la CVAE acquittée par les entreprises en 2022 sur la base de leurs comptes de résultat 2021).

**Le projet de décret présenté au CFL prévoit une répartition du FNAET 2025 pour un tiers en fonction de valeur locative foncière CFE et pour deux tiers en fonction des effectifs salariés (maintien en 2024 de la répartition en fonction du « stock » de CVAE). La même remarque que pour la répartition 2023 s'impose alors : une telle répartition « en stock » ne permettrait pas de tenir compte des dynamiques différenciées des territoires.** Seule une répartition en fonction de la croissance cumulée de la VLF CFE et des effectifs répondrait à l'objectif fixé par la loi. Une telle répartition du FNAET 2025 en fonction de la VLF CFE et des effectifs salariés entraînerait néanmoins un fort effet de redistribution entre les territoires, essentiellement entre la Métropole du Grand Paris (qui représente 25% de la CVAE 2023 et donc 25% du FNAET 2023) et le reste du territoire national : la valeur ajoutée par salarié étant très supérieure sur le territoire du Grand Paris à celle du reste du territoire national, une répartition du FNAET au prorata de la VLF CFE et des effectifs minorerait fortement l'attribution de la Métropole (-30% dans les simulations) et majorerait globalement celle des autres territoires.



La LF 2024 prévoit une croissance de la DGF de 323 M€ soit une hausse de +1,7% par rapport à 2023 (soit un taux d'évolution inférieur à l'inflation). Cette croissance de la DGF sera affectée exclusivement au bloc communal :

- **30 M€ pour la dotation d'intercommunalité.** La dotation d'intercommunalité progressera de +90 M€ entre 2023 et 2024 : 30 M€ via l'abondement de l'Etat + 60 M€ via un prélèvement sur la dotation de compensation des EPCI.
- **290 M€ pour les communes fléchés sur la dotation de solidarité urbaine et sur la dotation de solidarité rurale**

M€	2023	2024	Variation 2024/2023	dont transfert (passage FPU)	dont croissance	Taux de crois. Hors transfert
Dotation à répartir	18 646	18 966	320	0	320	1,7%
Dotation forfaitaire des communes	6 802	6 751	-51	-60	9	0,1%
Dotation d'intercommunalité	1 683	1 773	90	0	90	5,3%
Dotation touristique	18	18	0	0	0	0,0%
Dotation de compensation des EPCI (y compris DCTP)	4 615	4 605	-9	60	-69	-1,5%
Dotation d'aménagement des communes	5 527	5 817	290	0	290	5,2%
DSU	2 656	2 796	140	0	140	5,3%
DSR	2 077	2 227	150	0	150	7,2%
DNP	794	794	0	0	0	0,0%

Dont +23 M€ effet croissance population  
Dont -14 M€ prélèvement péréqué

La répartition de la DGF du bloc communal dans ses différentes composantes résulte de la loi (qui fixe les évolutions minimales) et de l'arbitrage du comité des finances locales (CFL), qui peut acter de la réallocation de fonds entre les différentes dotations (majoration supplémentaire des dotations d'aménagement et diminution supplémentaire de la dotation forfaitaire des communes et de la dotation de compensation). Il est supposé que le CFL suivra la répartition prévue par la loi sans réallocation supplémentaire.

## Simulation de la DGF de la CC Cœur et Coteaux du Comminges

Montants en k€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Dotation de base	247	311	331	330	326	379	410	434	456
+ Dotation de péréquation	497	632	680	656	645	746	811	861	909
<b>= Dotation d'intercommunalité spontanée</b>	<b>743</b>	<b>942</b>	<b>1 012</b>	<b>986</b>	<b>971</b>	<b>1 125</b>	<b>1 221</b>	<b>1 295</b>	<b>1 365</b>
- Ecrêtement	481	654	695	637	589	667	671	635	573
<b>= Dotation d'intercommunalité</b>	<b>262</b>	<b>288</b>	<b>317</b>	<b>349</b>	<b>382</b>	<b>458</b>	<b>550</b>	<b>660</b>	<b>792</b>
Evolution nominale		10%	10%	10%	9%	20%	20%	20%	20%

Dotation d'intercommunalité	262	288	317	349	382	458	550	660	792
+ Dotation de compensation	2 008	1 971	1 932	1 890	1 879	1 851	1 781	1 712	1 643
<b>= Dotation globale de fonctionnement</b>	<b>2 270</b>	<b>2 259</b>	<b>2 249</b>	<b>2 239</b>	<b>2 261</b>	<b>2 309</b>	<b>2 331</b>	<b>2 372</b>	<b>2 435</b>

### La dotation globale de fonctionnement de la CC Cœur et Coteaux du Comminges s'élève à 2,3 M€ en 2023.

Elle est composée de la dotation d'intercommunalité (DI : 0,4M€) et surtout de de la dotation de compensation (DC : 1,9M€) correspondant à l'ancienne compensation part salaire de la taxe professionnelle.

Dans le cadre de la contribution des collectivités locales à l'effort de redressement des finances publiques (2014-2017), des ponctions sur la dotation d'intercommunalité de la communauté ont été opérées. A l'issue de ce processus en 2017, cette ponction s'est élevée à 63 K€.

En 2019, une réforme de la dotation d'intercommunalité a été engagée et a permis à la CC Cœur et Coteaux du Comminges de percevoir une dotation d'intercommunalité 2019 « de référence » de 5€/hbt (minimum prévu par la loi). En outre, l'application stricte de cette réforme conduit spontanément à attribuer à la communauté une dotation de 971 K€ (en valeur 2023). Toutefois, cette réforme a également prévu un « tunnel d'évolution » limitant la progression de la dotation d'intercommunalité par habitant à +10% par rapport à la DI par habitant (n-1). Aussi, depuis 2018, la dotation d'intercommunalité par habitant de la CC progresse de +10%/an mais son montant attribué (382 K€ en 2023) reste très inférieur à sa dotation d'intercommunalité spontanée. **La loi de finances pour 2024 a élargi ce tunnel d'évolution : +20% au lieu de +10%. Ceci permettra à la CC Cœur et Coteaux du Comminges d'atteindre plus rapidement sa dotation d'intercommunalité spontanée.**

Concernant la dotation de compensation, cette dernière fait l'objet chaque année d'un prélèvement afin d'accroître d'autres dotations de la DGF (redéploiement interne au sein de la DGF au profit de la DSU et la DSR par exemple).

Des mesures  
spécifiques ou  
transitoires  
jusqu'en 2023

**Gel des taux d'imposition** et montants d'abattements de TH au niveau de ceux de 2019

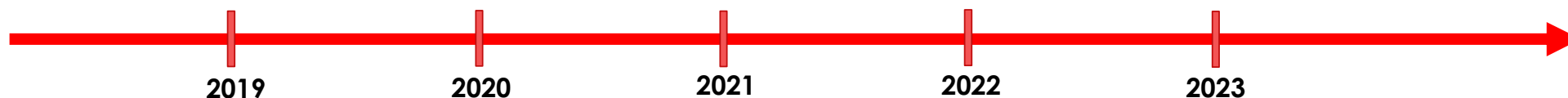
Suspension des procédures d'intégration fiscale de TH

Plafonnements des taux TH de Gemapi au niveau de ceux de 2019

**Interdiction d'augmenter le taux de TH sur les résidences secondaires (THRS)** ou sur les logements vacants (THLV) en 2021 et 2022

Interdiction de créer la THLV avant 2023

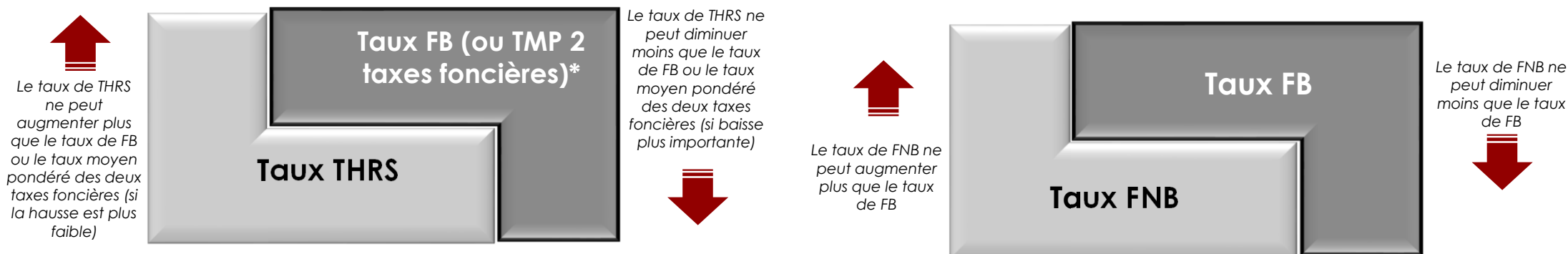
Les communes et EPCI à fiscalité propre ont retrouvé leurs pouvoirs de taux sur la THRS et la THLV au 1<sup>er</sup> janvier 2023



## Pour une commune membre d'un EPCI en FPU dès 2023

Une **commune appartenant à un EPCI à FPU peut désormais** :

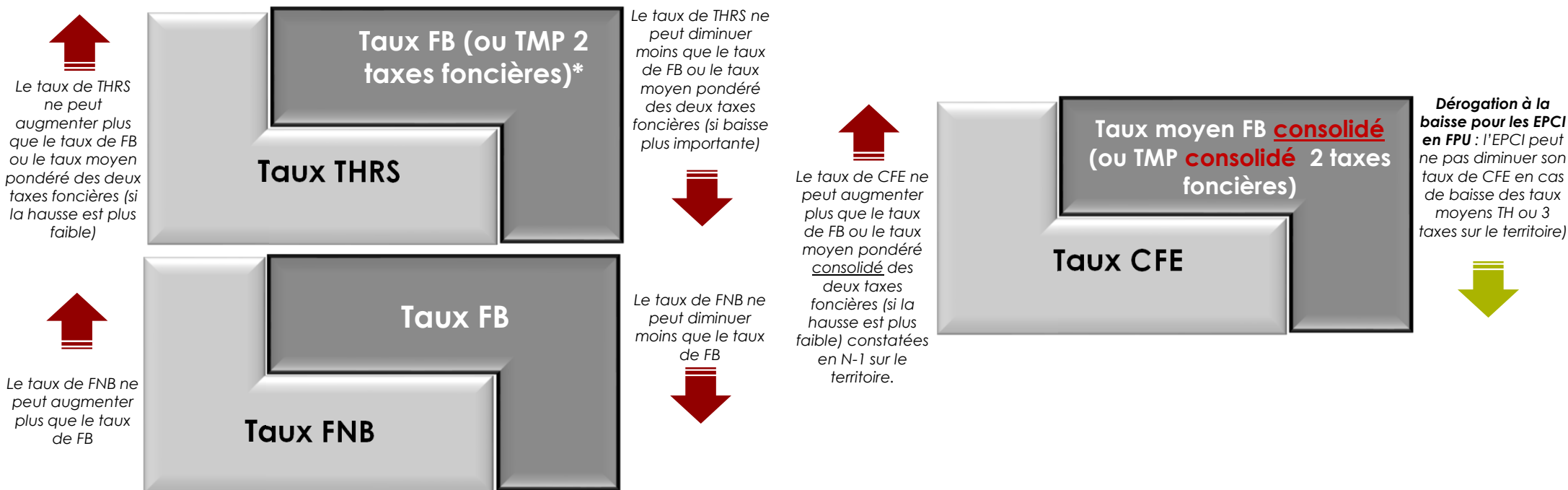
- augmenter librement son taux de **FB** (sans contraintes autres que le respect des taux plafonds)
- et, en tenant compte des variations proportionnelles de chacun des taux cités :
  - elle ne peut augmenter son taux de **FNB** plus fortement que son taux de **FB**
  - elle ne peut augmenter son taux de **THRS** plus fortement que son taux de **FB** (ou que le taux moyen pondéré de ses deux taxes foncières si son augmentation est plus faible que celle du seul FB),
  - si la commune souhaite baisser son taux de FB, elle devra également baisser dans la même proportion son taux de FNB et son taux de THRS. Mais elle a tout loisir de baisser uniquement l'un ou l'autre des taux de FNB et THRS sans avoir à baisser son taux de FB.



## Pour un EPCI en FPU dès 2023

L'EPCI à FPU :

- Est soumis aux **mêmes règles que la commune pour ce qui concerne la variation de ses taux de THRS, FB et FNB** :
  - il peut augmenter librement son taux de FB,
  - il ne peut augmenter son taux de **FNB** plus fortement que son taux de **FB**,
  - il ne peut augmenter son taux de **THRS** plus fortement que son taux de **FB** (ou que le taux moyen pondéré de ses deux taxes foncières si son augmentation est plus faible que celle du seul FB),
  - si l'EPCI souhaite baisser son taux de FB, il devra également baisser dans la même proportion son taux de FNB et son taux de THRS. Mais il a tout loisir de baisser uniquement l'un ou l'autre des taux de FNB et THRS sans avoir à baisser son taux de FB.
- L'augmentation de son taux de CFE est toujours plafonnée par une variation des taux ménages prenant en compte en compte la **totalité des impôts perçus sur le territoire et non les seuls impôts prélevés par l'EPCI**.



### ✓ **Création d'un « budget vert » et dette « verte » des collectivités territoriales :**

L'article 191 de la loi de finances pour 2024 instaure l'obligation pour les collectivités de plus de 3 500 habitants de se doter d'un « budget vert » à compter de l'exercice 2024. Ce document, annexé au compte administratif ou au compte financier unique, devra présenter les dépenses d'investissement qui, au sein du budget, contribuent négativement ou positivement, à tout ou partie des objectifs de transition écologique de la France.

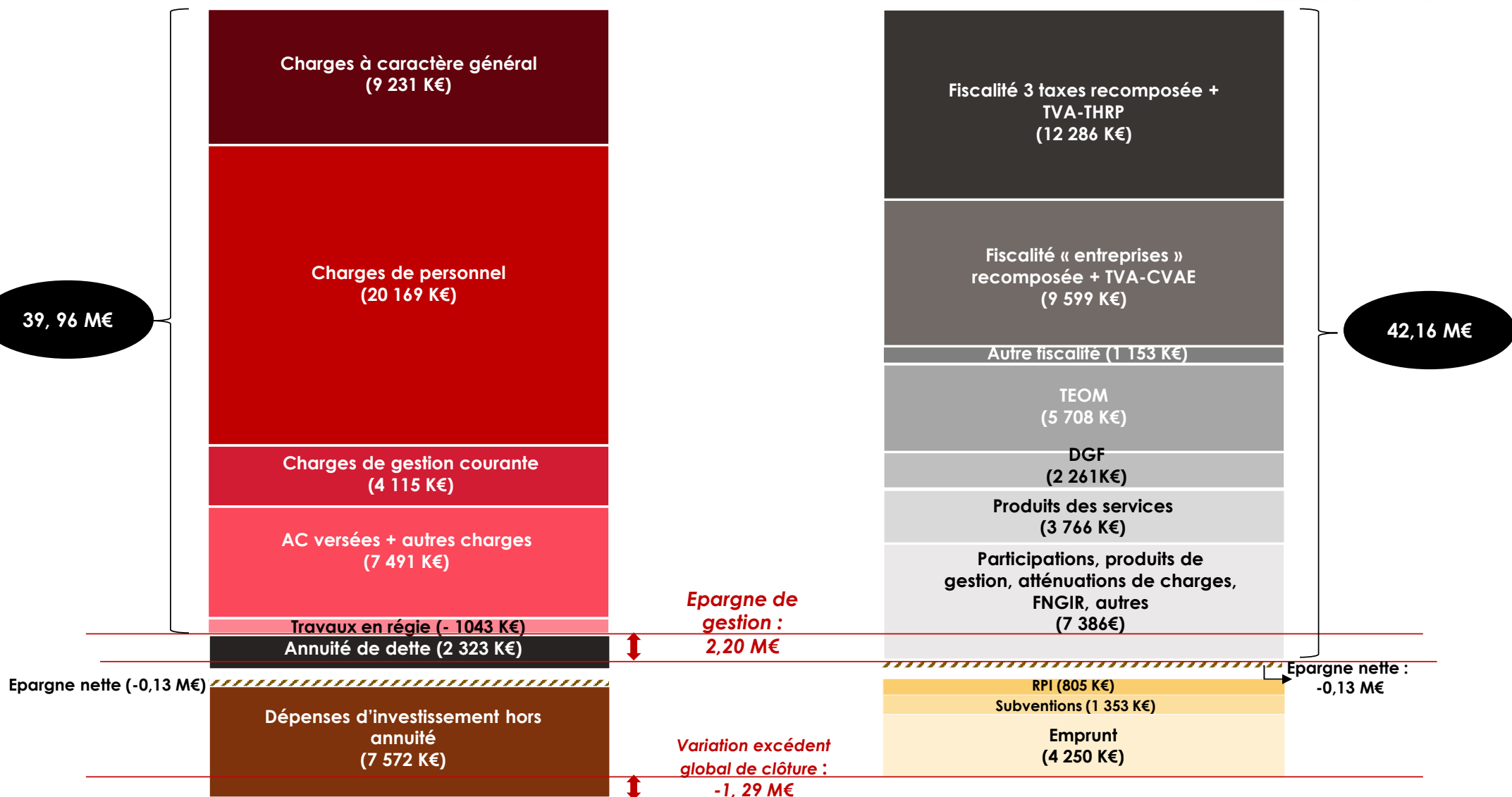
En outre, l'article 192 de la loi de finances pour 2024 (mesure facultative) prévoit que le budget des collectivités de plus de 3 500 habitants appliquant l'instruction comptable M57 « peut comporter, à compter de l'exercice 2024, un état annexé intitulé « état des engagements financiers concourant à la transition écologique ». Cet état présente l'évolution, sur l'exercice concerné, du montant de la dette consacrée à la couverture des dépenses d'investissement qui, au sein du budget, contribuent positivement à tout ou partie des objectifs environnementaux [...] et indique la part cumulée de cette dette au sein de l'endettement global de la collectivité. »

### ✓ **Changement des modalités de versement de la TVA au 1er janvier 2026 :**

Le système actuel de versements d'une TVA prévisionnelle en début d'année, révisée à l'automne avec une régularisation l'année suivante au regard de la TVA définitive, sera supprimé. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, les versements de TVA seront opérés « au fil de l'eau » en fonction des encaissements de TVA nette mensuels (comme c'est le cas actuellement pour la TVA qui a remplacé la DGF des régions).

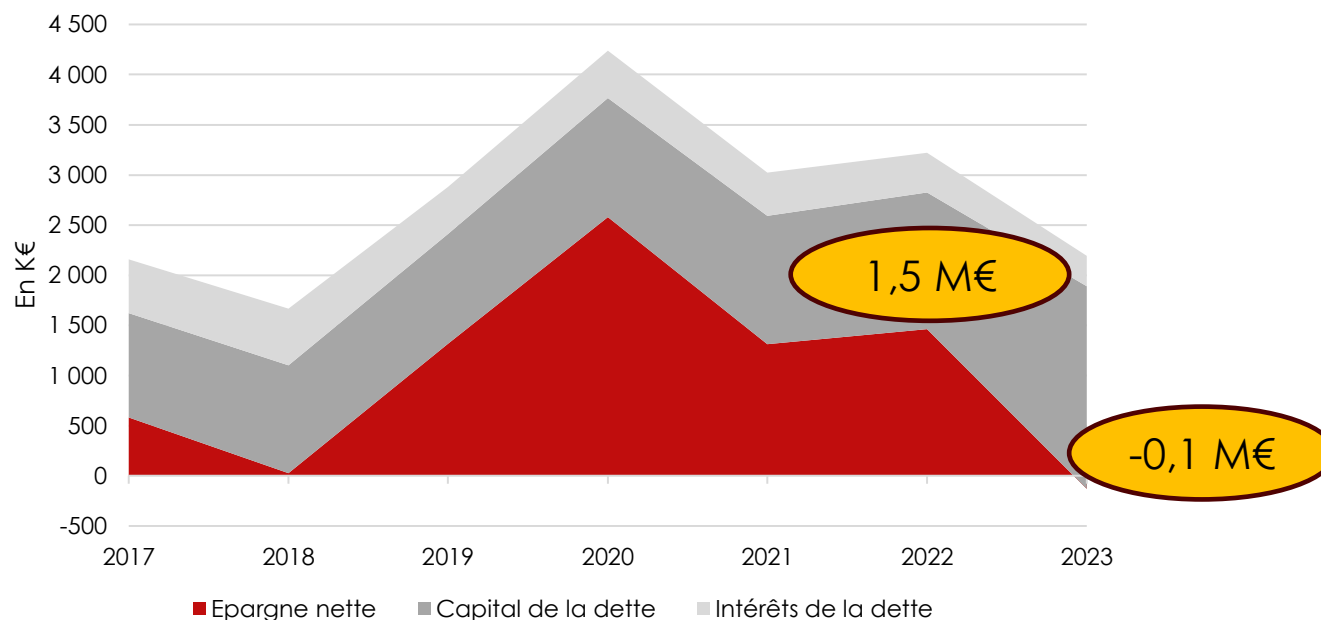
## **PARTIE 2**

# **LE BUDGET PRINCIPAL : SITUATION FINANCIÈRE À FIN 2023**





Montants en k€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Produits de fonctionnement	30 262	30 598	34 253	35 139	37 063	38 075	42 157
- Charges de fonctionnement hors dette	28 106	28 932	31 374	30 904	34 039	34 852	39 963
<b>= Epargne de gestion</b>	<b>2 156</b>	<b>1 667</b>	<b>2 879</b>	<b>4 236</b>	<b>3 024</b>	<b>3 223</b>	<b>2 195</b>
- Intérêts	533	566	468	472	429	399	305
<b>= EPARGNE BRUTE</b>	<b>1 623</b>	<b>1 101</b>	<b>2 411</b>	<b>3 764</b>	<b>2 595</b>	<b>2 824</b>	<b>1 890</b>
- Capital	1 042	1 074	1 095	1 185	1 284	1 363	2 018
<b>= EPARGNE NETTE</b>	<b>581</b>	<b>27</b>	<b>1 315</b>	<b>2 579</b>	<b>1 311</b>	<b>1 462</b>	<b>-128</b>
EG / produits de fonctionnement courant	7,1%	5,4%	8,4%	12,1%	8,2%	8,5%	5,2%
Epargne brute / produits de fonctionnement	5,4%	3,6%	7,0%	10,7%	7,0%	7,4%	4,5%
Epargne nette / produits de fonctionnement	1,9%	0,1%	3,8%	7,3%	3,5%	3,8%	-0,3%



La CC Cœur et Coteaux du Comminges clôture l'exercice 2023 dans une situation financière dégradée avec un léger déficit d'épargne nette : -0,1M€ (contre +1,5M€ en 2022).

L'analyse de l'évolution de cette dégradation des marges d'épargne de la communauté est rendue difficile compte tenu de la **reprise, en 2023, au sein de la CC Cœur et Coteaux du Comminges des compétences déchets et voirie** exercées jusqu'à présent par le SIVOM sur le secteur de la plaine.

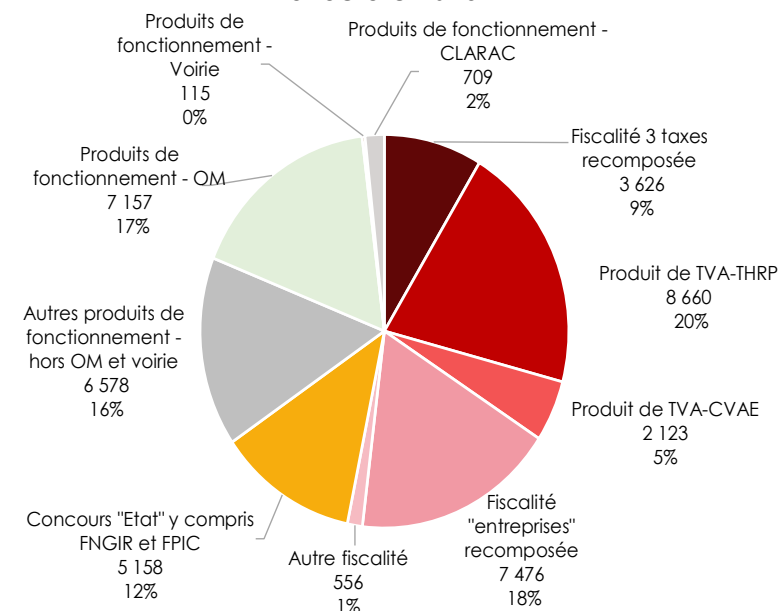
**Cette reprise de compétences a bouleversé la structure de son budget principal :**

- ✓ Fin des contributions voirie et des reversements de TEOM au SIVOM ;
- ✓ Intégration des agents OM, voirie et de l'atelier de Clarac dans les effectifs communautaires ;
- ✓ Récupération des matériels et véhicules dédiés à ces compétences ;
- ✓ Reprise de la dette « OM » et « voirie » du SIVOM pour la part contractée au profit de la communauté.

Montants en k€

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017-2023	
								Variat°	%/an
Fiscalité 3 taxes recomposée	2 724	2 794	2 875	2 987	3 346	3 451	3 626	901	4,9%
Produit de TVA-THRP	6 118	6 252	7 466	7 782	7 693	8 430	8 660	2 542	6,0%
Produit de TVA-CVAE	1 860	1 618	1 865	2 024	1 974	1 792	2 123	263	2,2%
Fiscalité "entreprises" recomposée	5 974	6 486	6 475	6 820	6 879	7 081	7 476	1 502	3,8%
Autre fiscalité (Rôles sup, Taxe séjour, AC, GEMAPI)	78	399	506	598	603	583	556	478	38,6%
<b>Total produits fiscaux recomposés</b>	<b>16 755</b>	<b>17 549</b>	<b>19 186</b>	<b>20 211</b>	<b>20 495</b>	<b>21 337</b>	<b>22 441</b>	<b>5 686</b>	<b>5,0%</b>
Dotations globales de fonctionnement (DGF)	2 162	2 119	2 270	2 259	2 249	2 239	2 261	99	0,7%
Autres compensations fiscales	70	52	46	38	28	20	27	-43	-14,9%
Attribution FPIC	453	480	423	541	614	623	596	143	4,7%
DCRIP et FNGIR	2 294	2 293	2 281	2 274	2 274	2 274	2 274	-20	-0,1%
<b>Concours "Etat" y compris FNGIR et FPIC</b>	<b>4 979</b>	<b>4 943</b>	<b>5 020</b>	<b>5 113</b>	<b>5 164</b>	<b>5 156</b>	<b>5 158</b>	<b>179</b>	<b>0,6%</b>
Redevances services publics (culture, sport ...)(706)	1 050	948	804	543	702	805	1 034	-16	-0,3%
Participations CAF/MSA (7478)	2 055	2 111	2 337	2 555	2 237	2 494	3 183	1 128	7,6%
Remboursements mise à dispo personnel (7084)	1 450	528	376	378	596	507	605	-845	-13,6%
Divers produits (70, autres 74, 75 et 013)	1 282	1 579	1 472	1 345	1 879	1 764	1 744	462	5,3%
Produits exceptionnels hors cessions	21	176	119	15	127	250	11	-10	-9,8%
<b>Autres produits de fonctionnement - hors OM, Voirie et CLARAC</b>	<b>5 859</b>	<b>5 340</b>	<b>5 109</b>	<b>4 836</b>	<b>5 541</b>	<b>5 819</b>	<b>6 578</b>	<b>719</b>	<b>1,9%</b>
<b>Produits de fonctionnement - hors OM, Voirie et CLARAC</b>	<b>27 593</b>	<b>27 833</b>	<b>29 314</b>	<b>30 160</b>	<b>31 200</b>	<b>32 312</b>	<b>34 177</b>	<b>6 584</b>	<b>3,6%</b>
<b>Produits de fonctionnement - compétence OM</b>	<b>2 528</b>	<b>2 532</b>	<b>4 931</b>	<b>4 969</b>	<b>5 216</b>	<b>5 709</b>	<b>7 157</b>	<b>4 629</b>	<b>18,9%</b>
<b>Produits de fonctionnement - compétence Voirie</b>	<b>141</b>	<b>98</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>41</b>	<b>55</b>	<b>115</b>	<b>-26</b>	<b>-3,4%</b>
<b>Produits de fonctionnement - Atelier CLARAC hors OM/Voirie</b>							<b>709</b>	<b>709</b>	<b>s.o.</b>
<b>Pyrénéennes</b>		<b>135</b>			<b>605</b>			<b>0</b>	<b>s.o.</b>
<b>Produits de fonctionnement</b>	<b>30 262</b>	<b>30 598</b>	<b>34 253</b>	<b>35 139</b>	<b>37 063</b>	<b>38 075</b>	<b>42 157</b>	<b>11 895</b>	<b>5,7%</b>
Variation en montant		337	3 654	887	1 923	1 013	4 082		
Evolution nominale		1,11%	11,94%	2,59%	5,47%	2,73%	10,72%		

Structure 2023



**Les produits de fonctionnement de la communauté s'élèvent à 42 M€ en 2023.** Ils sont composés pour plus de la moitié en poids par les recettes fiscales acquittées par les ménages et les entreprises du territoire (y compris les fractions de TVA perçues en compensation de la suppression de la THRP et de la CVAE). Ils sont également composés des concours de l'Etat élargis (DGF, FPIC, DCRTP/FNIGIR... 12% environ), des produits en lien avec la compétence de collecte et traitement des déchets (17%, dont majoritairement la taxe d'enlèvement des ordures ménagères – TEOM – mais aussi des produits de services), et des autres produits comme la tarification des services publics et les participations de la CAF (16%).

L'analyse de leurs évolutions sur cette période rétrospective est rendue particulièrement délicate en raison des compétences transférées entre les communes membres et la communauté, en raison des changements de périmètre budgétaire (budget principal / budgets annexes), et, depuis 2023, de la reprise de la gestion de l'Atelier de Clarac et des compétences OM et voirie exercées par le SIVOM pour le compte de la communauté sur le secteur de la Plaine.

**Les produits de fonctionnement de la communauté hors recettes des compétences « collecte et traitement des déchets », « voirie » et de l'atelier CLARAC (34,2 M€ en 2023) ont connu une croissance importante en début de période grâce aux décisions fiscales prises par le conseil communautaire** (suppression de la correction des abattements TH, hausse de la CFE en 2018, instauration de la taxe GEMAPI permettant ainsi à la CC Cœur et Coteaux du Comminges d'enrayer l'érosion de ses marges d'épargne et de disposer d'une épargne nette supérieure à 1 M€ entre 2019 et 2022.

Ces produits ont **à nouveau connu une progression en 2023** (+1,9 M€, soit +6% en terme nominal), en lien avec la combinaison de plusieurs effets :

- ✓ Augmentation des produits fiscaux « entreprises » : dynamisme des bases de CFE ;
- ✓ Une progression conséquente de la fiscalité ménage : bases de FB dynamiques en raison notamment de la revalorisation des valeurs locatives de +7,1% entre 2022 et 2023 ;
- ✓ Forte hausse des participations de la CAF (+690 K€) liée au changement des modalités de versement (**année de transition**) et dans une moindre mesure des redevances des services publics (+230 K€) ;

La fiscalité (en k€)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Base nette TH-RS	5 845	6 068	6 307	6 885	7 201	7 383	7 929
x Taux d'imposition TH-RS	13,09%	13,09%	13,09%	13,09%	13,09%	13,09%	13,09%
<b>= Produit fiscal TH-RS strict</b>	<b>765</b>	<b>794</b>	<b>826</b>	<b>901</b>	<b>943</b>	<b>966</b>	<b>1 038</b>
+ effet harmonisation taux TH					71	59	-4
<b>= Produit fiscal TH-RS</b>	<b>765</b>	<b>794</b>	<b>826</b>	<b>901</b>	<b>1 014</b>	<b>1 025</b>	<b>1 034</b>
Base nette TH-RP	42 107	42 877	51 844	52 736			
x Taux d'imposition TH-RP	13,09%	13,09%	13,09%	13,09%			
<b>= Produit fiscal TH-RP strict</b>	<b>5 512</b>	<b>5 613</b>	<b>6 786</b>	<b>6 903</b>			
+ Compensation TH	606	639	680	879			
+ Produit de TVA					7 693	8 430	8 660
<b>= Produit fiscal TH-RP / TVA</b>	<b>6 118</b>	<b>6 252</b>	<b>7 466</b>	<b>7 782</b>	<b>7 693</b>	<b>8 430</b>	<b>8 660</b>
Base nette FB	49 718	50 824	52 023	53 047	50 679	52 801	56 497
x Taux d'imposition FB	2,96%	2,96%	2,96%	2,96%	3,46%	3,46%	3,46%
<b>= Produit fiscal FB strict</b>	<b>1 472</b>	<b>1 504</b>	<b>1 540</b>	<b>1 570</b>	<b>1 753</b>	<b>1 827</b>	<b>1 955</b>
+ Compensation FB - établis. Industriels					62	65	70
<b>= Produit fiscal FB recomposé</b>	<b>1 472</b>	<b>1 504</b>	<b>1 540</b>	<b>1 570</b>	<b>1 816</b>	<b>1 891</b>	<b>2 025</b>
Base nette FNB	1 752	1 775	1 815	1 837	1 841	1 903	2 030
x Taux d'imposition FNB	23,35%	23,35%	23,35%	23,35%	23,35%	23,35%	23,35%
<b>= Produit fiscal FNB</b>	<b>409</b>	<b>415</b>	<b>424</b>	<b>429</b>	<b>430</b>	<b>444</b>	<b>474</b>
+ Produit taxe additionnelle FnB	78	81	85	86	87	90	93
<b>= Produit fiscal FnB y.c. TaFnB</b>	<b>488</b>	<b>496</b>	<b>509</b>	<b>515</b>	<b>517</b>	<b>534</b>	<b>567</b>
Base nette CFE	15 977	16 117	15 676	16 520	13 530	13 642	14 536
x Taux d'imposition CFE	29,27%	32,90%	32,90%	32,90%	32,90%	32,90%	32,90%
<b>= Produit fiscal CFE strict</b>	<b>4 677</b>	<b>5 302</b>	<b>5 157</b>	<b>5 435</b>	<b>4 451</b>	<b>4 488</b>	<b>4 782</b>
+ Compensation CFE - bases min < 5k€ de CA			92	97	107	125	130
+ Compensation CFE - établis. Industriels					1 033	1 057	1 109
<b>= Produit fiscal CFE recomposé</b>	<b>4 677</b>	<b>5 302</b>	<b>5 249</b>	<b>5 533</b>	<b>5 592</b>	<b>5 669</b>	<b>6 022</b>
<b>Produit de CVAE / TVA-CVAE</b>	<b>1 860</b>	<b>1 618</b>	<b>1 865</b>	<b>2 024</b>	<b>1 974</b>	<b>1 792</b>	<b>2 123</b>
<b>Produit IFER</b>	<b>522</b>	<b>520</b>	<b>533</b>	<b>551</b>	<b>571</b>	<b>602</b>	<b>636</b>
<b>Produit TASCOM</b>	<b>775</b>	<b>663</b>	<b>693</b>	<b>737</b>	<b>716</b>	<b>809</b>	<b>818</b>
<b>Fiscalité "entreprises" recomposée</b>	<b>7 834</b>	<b>8 104</b>	<b>8 340</b>	<b>8 844</b>	<b>8 853</b>	<b>8 872</b>	<b>9 599</b>
Taxe GEMAPI	0	280	292	328	312	312	311
Attribution de compensation	3	0	108	148	148	148	155
Taxe de séjour, roles supplémentaires...	75	119	106	121	143	123	90
Autre fiscalité	78	399	506	598	603	583	556
<b>Total produits fiscaux recomposés</b>	<b>16 755</b>	<b>17 549</b>	<b>19 186</b>	<b>20 211</b>	<b>20 495</b>	<b>21 337</b>	<b>22 441</b>
Variation en montant		794	1 637	1 025	284	842	1 104
Evolution nominale		4,74%	9,33%	5,34%	1,41%	4,11%	5,18%

2017-2023  
Variat° %/an

269 5,2%

2 542 6,0%

553 5,5%

79 2,5%

1 345 4,3%

263 2,2%

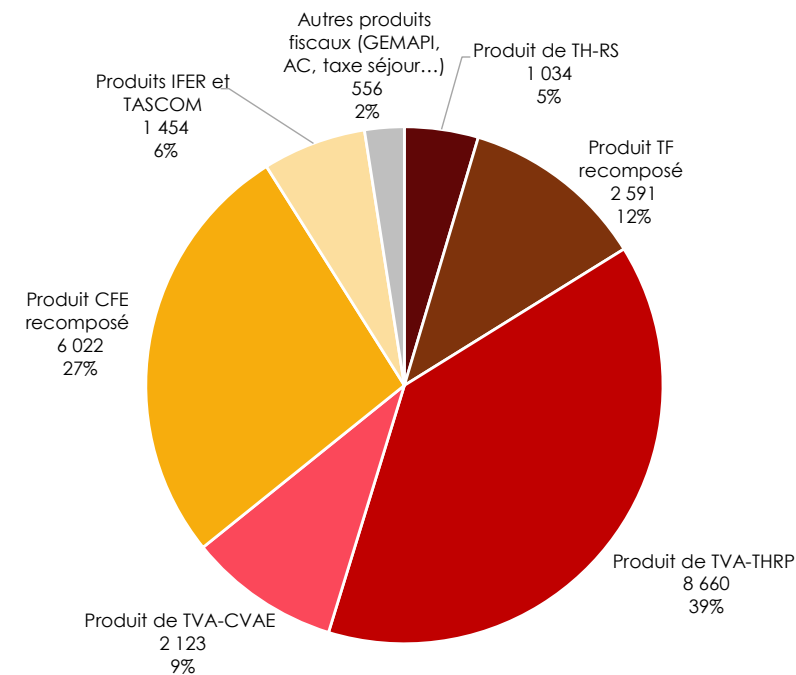
113 3,3%

44 0,9%

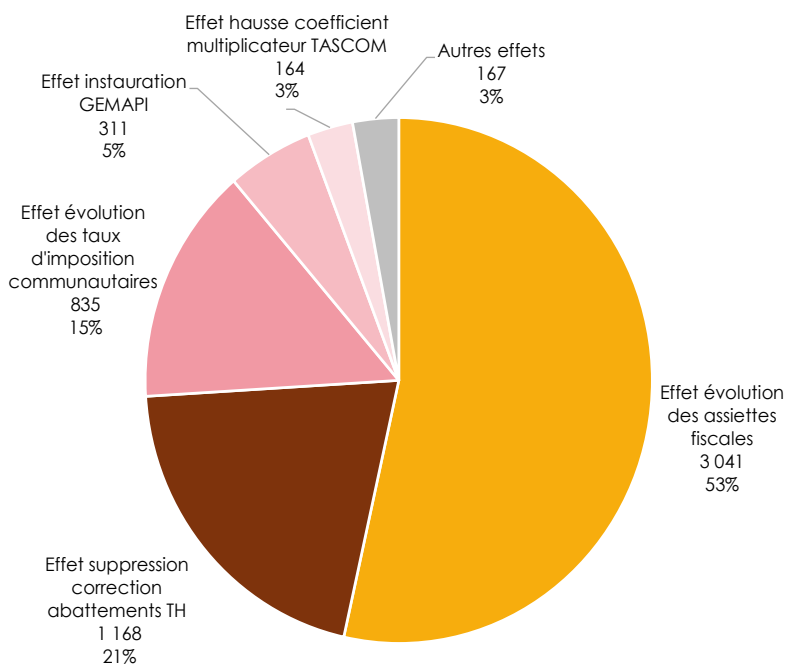
478 38,6%

5 686 5,0%

Structure des produits fiscaux recomposés  
2023 (22,4 M€)



## Facteurs à l'origine de la progression des produits fiscaux « recomposés » depuis 2017



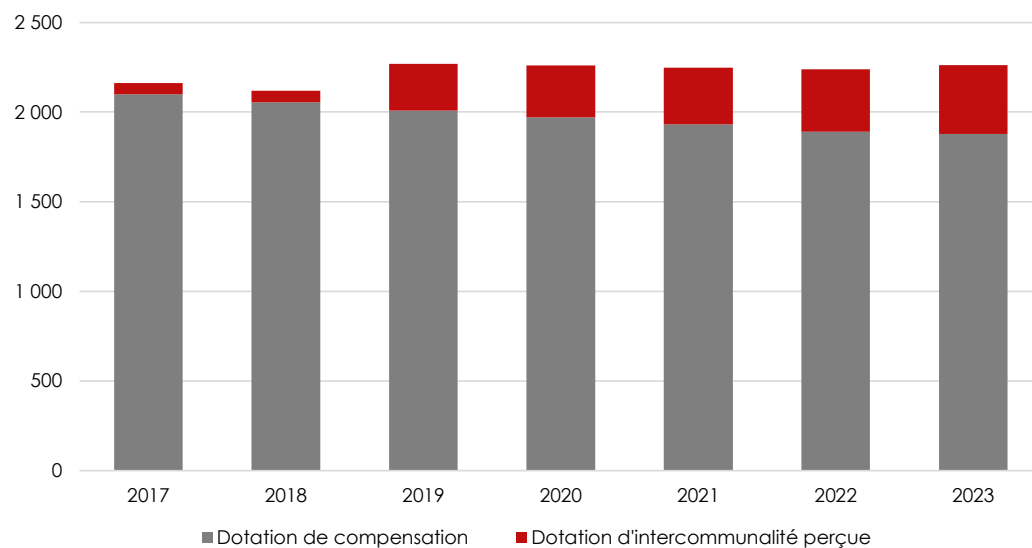
Les produits fiscaux de la CC Cœur et Coteaux du Comminges nécessitent d'être recomposés préalablement à l'analyse en raison des **réformes fiscales majeures** intervenues au cours de la période récente :

- ✓ A partir de 2019, **les entreprises soumises à la base minimum CFE et ayant un chiffre d'affaires inférieur à 5 000 € ont été exonérées de cotisation CFE**. La CC Cœur et Coteaux du Comminges perçoit une compensation fiscale à ce titre (130 K€ en 2023).
- ✓ A partir de 2021, **la communauté ne perçoit plus la taxe d'habitation sur les résidences principales ni la compensation fiscale TH** (exonération de TH pour les personnes de plus de 60 ans, veufs/veuves, personnes handicapées sous condition de revenu). Elle perçoit à la place une quote-part de la TVA nationale (8,7 M€ en 2023) et continue de percevoir le produit de TH sur les résidences secondaires.
- ✓ Dans le cadre du plan de relance et de la réduction des impôts dits de production acquittés par les entreprises, **la valeur locative des établissements industriels a été réduite de moitié** entraînant une perte de recettes fiscales FB et CFE pour la CC Cœur et Coteaux du Comminges. Cette perte de recettes fiscales a fait l'objet de 2 compensations pour chacune de ces 2 taxes : 70 K€ pour le FB et 1 109 K€ pour la CFE en valeur 2023. Ces 2 compensations fiscales évoluent comme les bases exonérées FB/CFE des établissements industriels (compensations calculées à partir des taux d'imposition de la communauté 2020).
- ✓ A compter de 2023, la **CVAE est supprimée et remplacée par une nouvelle quote-part de TVA nationale**, composée d'une TVA socle (moyenne de la CVAE 2020, 2021, 2022 et ce qu'aurait perçu la communauté en 2023 en l'absence de réforme) et du Fonds National d'Attractivité Economique des Territoires (FNAET).

## La dotation globale de fonctionnement (DGF)

Montants en K€

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dotation de base	309	189	247	311	331	330	326
Dotation de péréquation	468	290	497	632	680	656	645
Bonification DGF	471	487	0	0	0	0	0
Garantie	99	382	0	0	0	0	0
<b>Dotation d'intercommunalité spontanée</b>	<b>1 347</b>	<b>1 348</b>	<b>743</b>	<b>942</b>	<b>1 012</b>	<b>986</b>	<b>971</b>
- Ecrêtement	0	0	-481	-654	-695	-637	-589
<b>Dotation d'intercommunalité avant minoration</b>	<b>1 347</b>	<b>1 348</b>	<b>262</b>	<b>288</b>	<b>317</b>	<b>349</b>	<b>382</b>
- Contribution au redressement des finances publiques	-1 284	-1 284	0	0	0	0	0
<b>= Dotation d'intercommunalité perçue</b>	<b>63</b>	<b>64</b>	<b>262</b>	<b>288</b>	<b>317</b>	<b>349</b>	<b>382</b>
<b>+ Dotation de compensation</b>	<b>2 099</b>	<b>2 055</b>	<b>2 008</b>	<b>1 971</b>	<b>1 932</b>	<b>1 890</b>	<b>1 879</b>
<b>= Dotation globale de fonctionnement</b>	<b>2 162</b>	<b>2 119</b>	<b>2 270</b>	<b>2 259</b>	<b>2 249</b>	<b>2 239</b>	<b>2 261</b>



La dotation globale de fonctionnement de la CC Cœur et Coteaux du Comminges s'élève à près de 2,3 M€ en 2023.

Elle est composée de la dotation d'intercommunalité (DI : 0,4 M€) et surtout de la dotation de compensation (DC : 1,9 M€) correspondant à l'ancienne compensation part salaire de la taxe professionnelle.

Dans le cadre de la contribution des collectivités locales à l'effort de redressement des finances publiques (2014-2017), des ponctions sur la dotation d'intercommunalité de la communauté ont été opérées. A l'issue de ce processus en 2017, cette ponction s'est élevée à 1,3 M€.

En 2019, une réforme de la dotation d'intercommunalité a été engagée et a permis à la CC Cœur et Coteaux du Comminges de percevoir une dotation d'intercommunalité 2019 « de référence » de 5€/hbt (minimum prévu par la loi). En outre, l'application stricte de cette réforme conduit spontanément à attribuer à la communauté une dotation de 971 K€ (en valeur 2023). Toutefois, cette réforme a également prévu un « tunnel d'évolution » limitant la progression de la dotation d'intercommunalité par habitant à +10% par rapport à la DI par habitant (n-1). Aussi, depuis 2018, la dotation d'intercommunalité par habitant de la CC progresse de +10%/an mais son montant attribué (382 K€ en 2023) reste très inférieur à sa dotation d'intercommunalité spontanée.

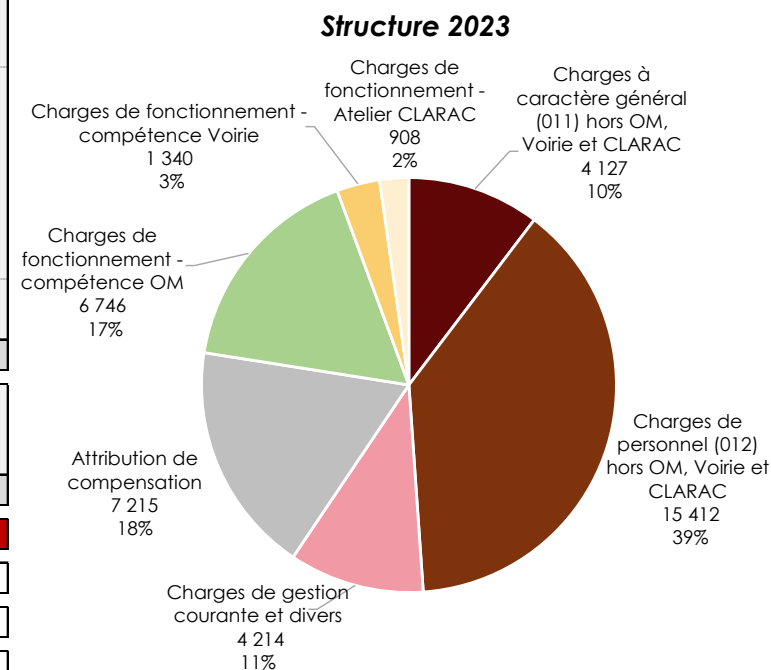
**Néanmoins, une nouveauté apparaît avec la loi de finances pour 2024 avec un élargissement de ce tunnel d'évolution : +20% au lieu de +10%. Ceci permettra à la CC Cœur et Coteaux du Comminges d'atteindre plus rapidement sa dotation d'intercommunalité spontanée.**

Concernant la dotation de compensation, cette dernière fait l'objet chaque année d'un prélèvement (autour de 2% par an, et moins de 1% en 2023 pour la CC) afin d'accroître d'autres dotations de la DGF (redéploiement interne au sein de la DGF au profit de la DSU et la DSR par exemple).

**Aussi, même si la communauté bénéficie d'une hausse de sa dotation d'intercommunalité de +10%/an, le prélèvement opéré sur sa dotation de compensation conduit, in fine, à une légère baisse de la DGF de la CC depuis 2019.**

Montants en k€

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017-20023	
								Variat°	%/an
Charges à caractère général (011) hors OM, voirie et CLARAC	2 800	2 910	2 820	2 459	3 020	3 388	4 127	1 328	6,7%
Charges de personnel (012) hors OM, voirie et CLARAC	11 888	11 351	12 208	12 392	13 226	13 931	15 412	3 524	4,4%
Charges de gestion courante (65)	2 085	2 407	3 614	3 478	3 538	3 932	4 115	2 029	12,0%
<i>dont contingent SDIS</i>	0	0	919	928	935	958	1 018	1 018	s.o.
<i>dont 4 syndicats GEMAPI</i>	0	135	170	282	283	304	309	309	s.o.
<i>dont PETR Pays Comminges Pyrénées</i>	82	146	154	154	185	258	234	152	19,2%
<i>dont CIAS</i>	604	520	552	552	552	552	552	-51	-1,5%
<i>dont Office de tourisme</i>	418	519	540	540	558	558	558	140	4,9%
<i>dont régie des transports</i>	393	393	398	375	240	321	508	115	4,4%
<i>dont autres charges de gestion courante (65)</i>	589	695	880	646	785	982	935	346	8,0%
Charges exceptionnelles larges (66 - 6611 + 67)	23	24	130	83	78	85	93	70	26,5%
Travaux en régie retraités en investissement	-102	-73	-196	-132	-131	-168	-177	-75	9,6%
<b>Charges de fonctionnement hors OM, Voirie et CLARAC</b>	<b>16 694</b>	<b>16 619</b>	<b>18 576</b>	<b>18 281</b>	<b>19 730</b>	<b>21 169</b>	<b>23 570</b>	<b>6 876</b>	<b>5,9%</b>
Attribution de compensation versée	8 833	8 833	7 557	7 391	7 380	7 369	7 215	-1 618	-3,3%
Contribution FPIC	57	57	33	27	41	39	38	-19	-6,6%
Solde atténuations de produits	73	-11	66	32	139	44	146	73	12,2%
<b>Atténuations de produits hors OM, Voirie et CLARAC</b>	<b>8 962</b>	<b>8 879</b>	<b>7 656</b>	<b>7 450</b>	<b>7 560</b>	<b>7 451</b>	<b>7 399</b>	<b>-1 564</b>	<b>-3,1%</b>
<b>Charges de fonctionnement hors OM, Voirie et CLARAC</b>	<b>25 656</b>	<b>25 498</b>	<b>26 232</b>	<b>25 731</b>	<b>27 290</b>	<b>28 620</b>	<b>30 969</b>	<b>5 312</b>	<b>3,2%</b>
<b>Charges de fonctionnement - compétence OM</b>	<b>2 109</b>	<b>2 248</b>	<b>4 625</b>	<b>4 548</b>	<b>4 836</b>	<b>5 383</b>	<b>6 746</b>	<b>4 637</b>	<b>21,4%</b>
<b>Charges de fonctionnement - compétence Voirie</b>	<b>340</b>	<b>624</b>	<b>516</b>	<b>625</b>	<b>704</b>	<b>849</b>	<b>1 340</b>	<b>1 000</b>	<b>25,7%</b>
<b>Charges de fonctionnement - Atelier CLARAC hors OM/Voirie</b>							<b>908</b>	<b>908</b>	<b>s.o.</b>
<b>Pyrénéennes</b>		<b>562</b>			<b>1 209</b>			<b>0</b>	<b>s.o.</b>
<b>Charges de fonctionnement hors intérêts de dette</b>	<b>28 106</b>	<b>28 932</b>	<b>31 374</b>	<b>30 904</b>	<b>34 039</b>	<b>34 852</b>	<b>39 963</b>	<b>11 857</b>	<b>6,0%</b>
Variation en montant		826	2 442	-470	3 135	813	5 111		
Evolution nominale		2,94%	8,44%	-1,50%	10,15%	2,39%	14,66%		



**Les charges de fonctionnement de la communauté s'élèvent à près de 40 M€ en 2023.** Elles sont composées de 5 « blocs » :

- ✓ pour 60% en poids par des charges de fonctionnement liées à l'exercice des compétences communautaires (hors compétence « collecte et traitement des déchets », « voirie » et gestion de l'Atelier CLARAC) ;
- ✓ pour 18% en poids par les reversements faits aux communes (l'attribution de compensation) ;
- ✓ pour 17% en poids par les charges de fonctionnement liées à l'exercice de la compétence « collecte et traitement des déchets » ;
- ✓ pour 3% en poids par les charges de fonctionnement liées à l'exercice de la compétence « voirie » ;
- ✓ pour 2% en poids par les charges de fonctionnement liées à la gestion de l'Atelier CLARAC, hors OM et voirie.

Comme pour les produits, l'analyse de l'évolution des charges sur cette période est rendue particulièrement délicate **en raison des compétences transférées entre les communes membres et la communauté** et en raison des changements de périmètre budgétaire (budget principal / budgets annexes). A titre d'exemple : transfert de la compétence voirie (sur le territoire de la plaine ; 2018), contingent SDIS (2019), enfance (sur les territoires du Nebouzan et du Boulonnais ; 2019), retrait de la communauté du SIVOM, gestion nouvelle de l'Atelier CLARAC (2023), etc.

**Ces charges de fonctionnement nouvelles liées à l'exercice de compétences nouvelles** (ou compétences étendues à l'ensemble du territoire) **ont fait l'objet d'une évaluation de charges au moment du transfert et d'une diminution des attributions de compensation (AC) versées aux communes** (ou d'une hausse des AC versées par les communes) afin de permettre à la communauté de disposer des moyens financiers nécessaires à leur exercice. Ceci explique pourquoi les reversements aux communes (l'AC) ont diminué de 1,6 M€ depuis la création de la CC Cœur et Coteaux du Comminges.

**Les charges de fonctionnement hors OM, voirie et atelier CLARAC ont connu une croissance non négligeable sur la période 2017-2023 : +3,2%/an en moyenne, soit +5,3 M€.** Elles s'accroissent nettement en 2023 (+8,2%, +2,3 M€), notamment sous l'effet de la forte progression des charges à caractère général et de personnel. En effet, plusieurs constats sur 2023 :

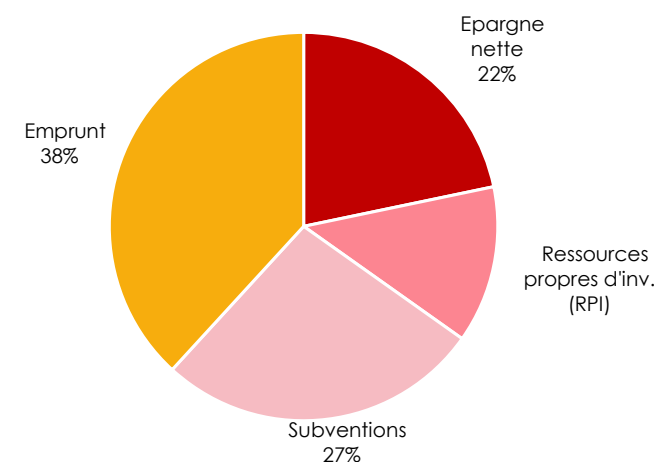
- ✓ Les charges de personnel (hors OM, voirie et Clarac) augmentent de 10,6% (+1,5 M€), sous l'effet combiné de plusieurs facteurs : revalorisations du point d'indice de juillet 2022 (qui joue pour la première fois en année pleine) et de 2023, revalorisation du SMIC, mise en place du CIA.
- ✓ Les charges à caractère général connaissent également une très forte hausse en 2023 (+739 K€, soit +21,8%) : contrats de prestations de services (+307 K€), dépenses d'énergie-électricité (+210 K€), d'études et recherches (+95 K€), de primes d'assurance (+91 K€) ou encore d'eau et assainissement (+75 K€).
- ✓ Les participations au SDIS et à la régie des transports contribuent aussi à la hausse des charges de fonctionnement, respectivement +60 K€ et +188 K€.



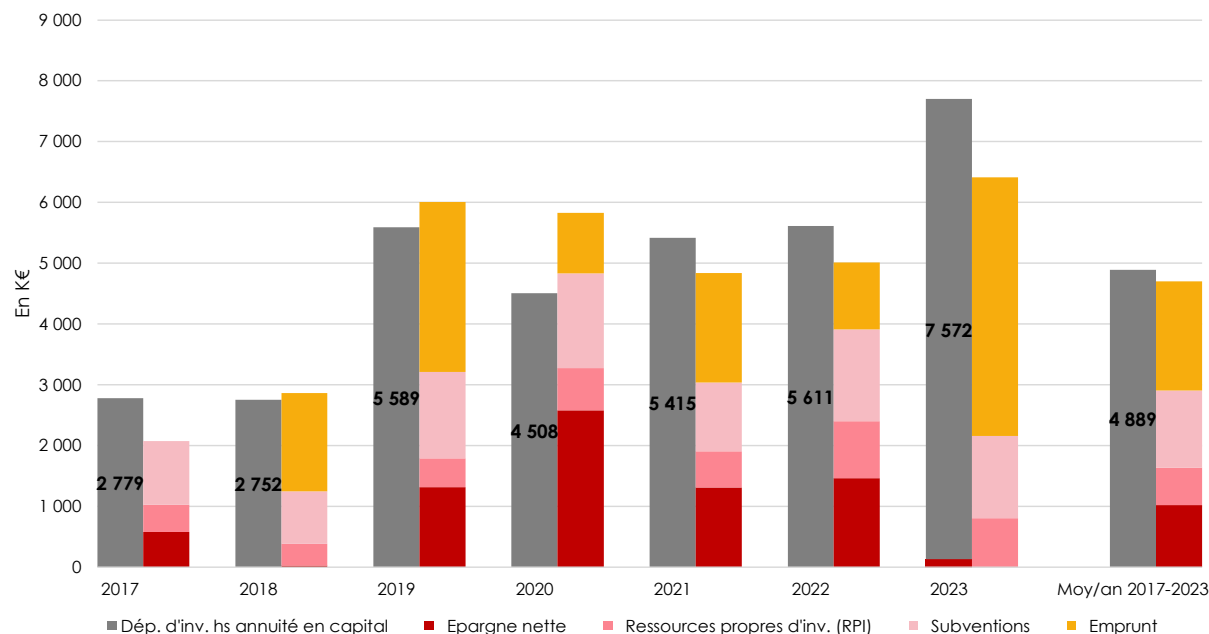
Montants en k€

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Moyenne 2017-2023		
								par an	par hbt	en poids
<b>Dép. d'inv. hs annuité en capital</b>	<b>2 779</b>	<b>2 752</b>	<b>5 589</b>	<b>4 508</b>	<b>5 415</b>	<b>5 611</b>	<b>7 572</b>	<b>4 889</b>	<b>107 €</b>	<b>100%</b>
Dépenses d'équipement	2 215	2 223	4 570	3 808	4 488	4 004	5 760	3 867	85 €	79%
Travaux en régie	272	193	526	362	380	398	1 043	453	10 €	9%
Fonds de concours versés	287	335	491	313	482	966	729	515	11 €	11%
Autres dépenses d'investissement hors dette	5	1	2	25	66	244	40	55	1 €	1%
<b>Financement des investissements</b>	<b>2 074</b>	<b>2 865</b>	<b>6 008</b>	<b>5 832</b>	<b>4 836</b>	<b>5 010</b>	<b>6 280</b>	<b>4 701</b>	<b>103 €</b>	<b>96%</b>
<b>Epargne nette</b>	<b>581</b>	<b>27</b>	<b>1 315</b>	<b>2 579</b>	<b>1 311</b>	<b>1 462</b>	<b>-128</b>	<b>1 021</b>	<b>22 €</b>	<b>21%</b>
<b>Ressources propres d'inv. (RPI)</b>	<b>441</b>	<b>358</b>	<b>476</b>	<b>691</b>	<b>596</b>	<b>939</b>	<b>805</b>	<b>615</b>	<b>14 €</b>	<b>13%</b>
FCTVA	323	322	418	636	572	687	762	531	12 €	11%
Produits des cessions	0	0	23	51	15	54	41	26	1 €	1%
Diverses RPI	118	35	35	4	9	199	2	57	1 €	1%
<b>Subventions</b>	<b>1 051</b>	<b>864</b>	<b>1 416</b>	<b>1 563</b>	<b>1 129</b>	<b>1 509</b>	<b>1 353</b>	<b>1 269</b>	<b>28 €</b>	<b>26%</b>
<b>Emprunt</b>	<b>0</b>	<b>1 615</b>	<b>2 800</b>	<b>998</b>	<b>1 800</b>	<b>1 100</b>	<b>4 250</b>	<b>1 795</b>	<b>39 €</b>	<b>37%</b>
<b>Variation de l'excédent</b>	<b>-705</b>	<b>112</b>	<b>419</b>	<b>1 324</b>	<b>-579</b>	<b>-601</b>	<b>-1 293</b>	<b>-189</b>	<b>-4 €</b>	<b>-4%</b>

Structure moyenne du financement de l'investissement sur les 7 dernières années



## Le financement annuel de l'investissement



Depuis sa création, la communauté Cœur et Coteaux du Comminges a réalisé 4,9 M€/an de dépenses d'investissement en moyenne, soit 107 €/hbt.

Ces dépenses d'investissement sont composées majoritairement de travaux d'entretien de la voirie, d'achat de matériel roulant, d'opérations particulières et de fonds de concours versés, notamment aux communes.

En 2023, les dépenses d'investissement augmentent fortement (+2,0 M€), principalement sous l'effet de la hausse des dépenses d'équipement (+1,8 M€), notamment pour la voirie (+456 K€) et la construction de bâtiments publics divers (+827 K€), mais aussi du fait de travaux en régie retraités en investissement plus importants (+646 K€), en lien direct avec la voirie (jusqu'en 2023, les investissements voirie sur le secteur de la plaine étaient réalisés par le SIVOM).

**La forte progression de l'épargne nette de la communauté entre 2018 et 2022 lui a permis d'accroître la part autofinancée de ses dépenses hors dette.** Sur la période 2017-2022, elle représentait 27% de ses dépenses.

En outre, un bon taux de subventionnement (28% en moyenne sur 2017-2022) conjugué à des ressources propres non négligeables (13%, notamment du FCTVA) ont permis à la communauté de limiter globalement son recours à l'emprunt qui représente un peu moins d'un tiers en poids dans le financement de ses dépenses 2017-2022.

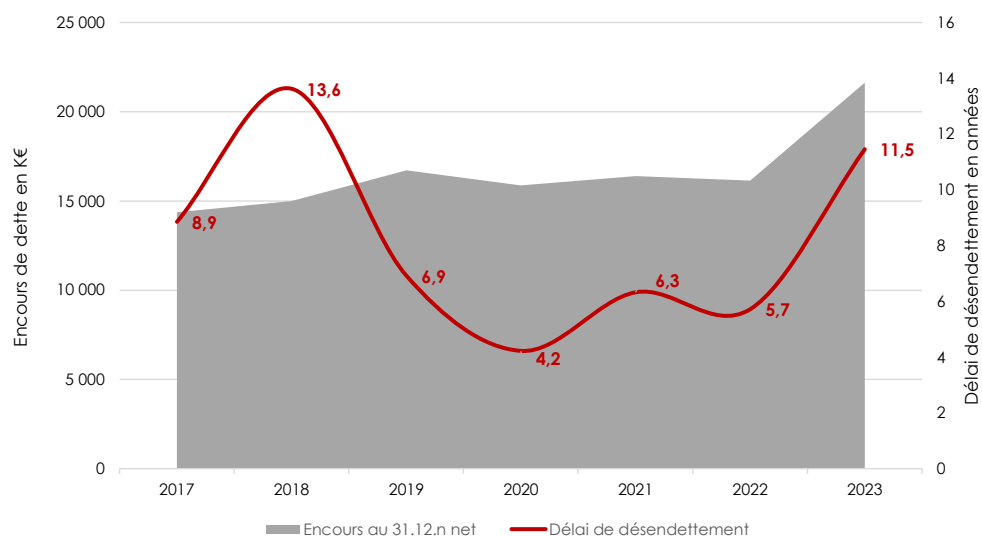
**Néanmoins, 2023 marque un changement de tendance avec des soldes intermédiaires de gestion qui se dégradent et une épargne nette négative.** Ainsi, malgré des ressources propres d'investissement et des subventions reçues au-dessus de la moyenne, la communauté est contrainte de recourir fortement à l'emprunt (4,25 M€) pour financer ses dépenses d'investissement en hausse. Elle doit également piocher dans sa trésorerie pour compléter le financement.

**Sur l'ensemble de la période rétrospective, l'emprunt représente donc 37% des dépenses d'équipement, un poids équivalent à celui des subventions et du FCTVA (37%). L'épargne nette compte plus faiblement dans le financement, 21%.**

## L'encours de dette et le délai de désendettement

Montants en k€

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Encours au 01.01.n</b>	<b>15 414</b>	<b>14 372</b>	<b>14 998</b>	<b>16 710</b>	<b>15 873</b>	<b>16 406</b>	<b>16 144</b>
- Remboursement en capital	1 042	1 074	1 095	1 185	1 284	1 363	2 018
+ Emprunts nouveaux	0	1 615	2 800	998	1 800	1 100	4 250
+ Ajustement / Transfert de dette	0	85	7	-651	17	0	3 272
<b>Encours au 31.12.n</b>	<b>14 372</b>	<b>14 998</b>	<b>16 710</b>	<b>15 873</b>	<b>16 406</b>	<b>16 144</b>	<b>21 647</b>
/ Epargne brute	1 623	1 101	2 411	3 764	2 595	2 824	1 890
<b>= Délai de désendettement en années</b>	<b>8,9</b>	<b>13,6</b>	<b>6,9</b>	<b>4,2</b>	<b>6,3</b>	<b>5,7</b>	<b>11,5</b>



Sur la période 2017-2019, avec un recours à l'emprunt (1,5 M€/an en moyenne) supérieur au remboursement en capital de sa dette (1,0 M€/an en moyenne), la communauté a accru son encours de dette qui est passé de 15,4 M€ au moment de sa création à 16,7 M€ fin 2019.

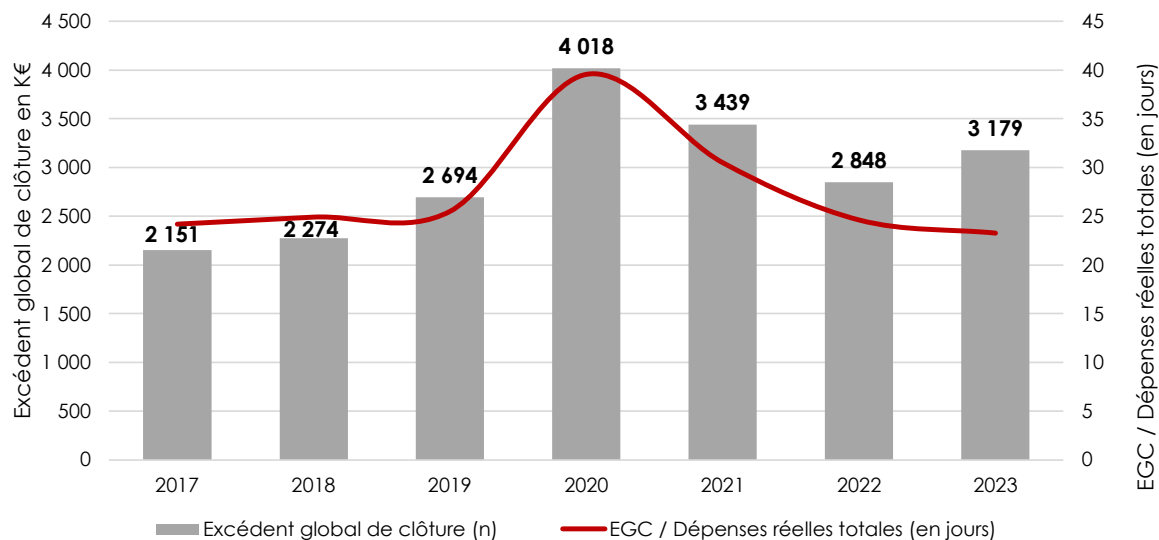
**Entre 2020 et 2022, l'augmentation de son autofinancement lui a permis de limiter son recours à l'emprunt et ainsi globalement stabiliser son encours de dette autour de 16 M€.**

Toutefois, la hausse des dépenses d'investissement conjuguée à une épargne nette négative contraignent la communauté à recourir fortement à l'emprunt en 2023. Par ailleurs, la collectivité récupère dans son budget la dette du SIVOM pour un montant de 3,3 M€ fin 2023. En résulte une très forte augmentation de l'encours de dette total (+5,5 M€) et une dégradation du ratio du délai de désendettement, qui passe de moins de 6 années à plus de 11 ans, et se rapproche ainsi du plafond défini dans le projet de loi de programmation des finances publiques 2023-2027 pour les communes/EPCI (12 ans).

## L'excédent global de clôture

Montants en k€

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Excédent global de clôture (n-1) (EGC)</b>	<b>2 856</b>	<b>2 151</b>	<b>2 274</b>	<b>2 694</b>	<b>4 018</b>	<b>3 439</b>	<b>2 848</b>
+ Variation de l'EGC	-705	112	419	1 324	-579	-601	-1 293
+ Ajustements	0	11	0	0	0	10	1 624
<b>Excédent global de clôture (n)</b>	<b>2 151</b>	<b>2 274</b>	<b>2 694</b>	<b>4 018</b>	<b>3 439</b>	<b>2 848</b>	<b>3 179</b>
<b>EGC / Dépenses réelles totales (en jours)</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>23</b>



Fin 2023, l'excédent global de clôture de la communauté (résultat de fonctionnement + résultat d'investissement avant restes à réaliser) s'élève à près de 3,2 M€.

**Ce niveau d'excédent global de clôture correspond à près d'un mois de dépenses de la communauté. Il est resté globalement stable sur la période.**

## **PARTIE 3**

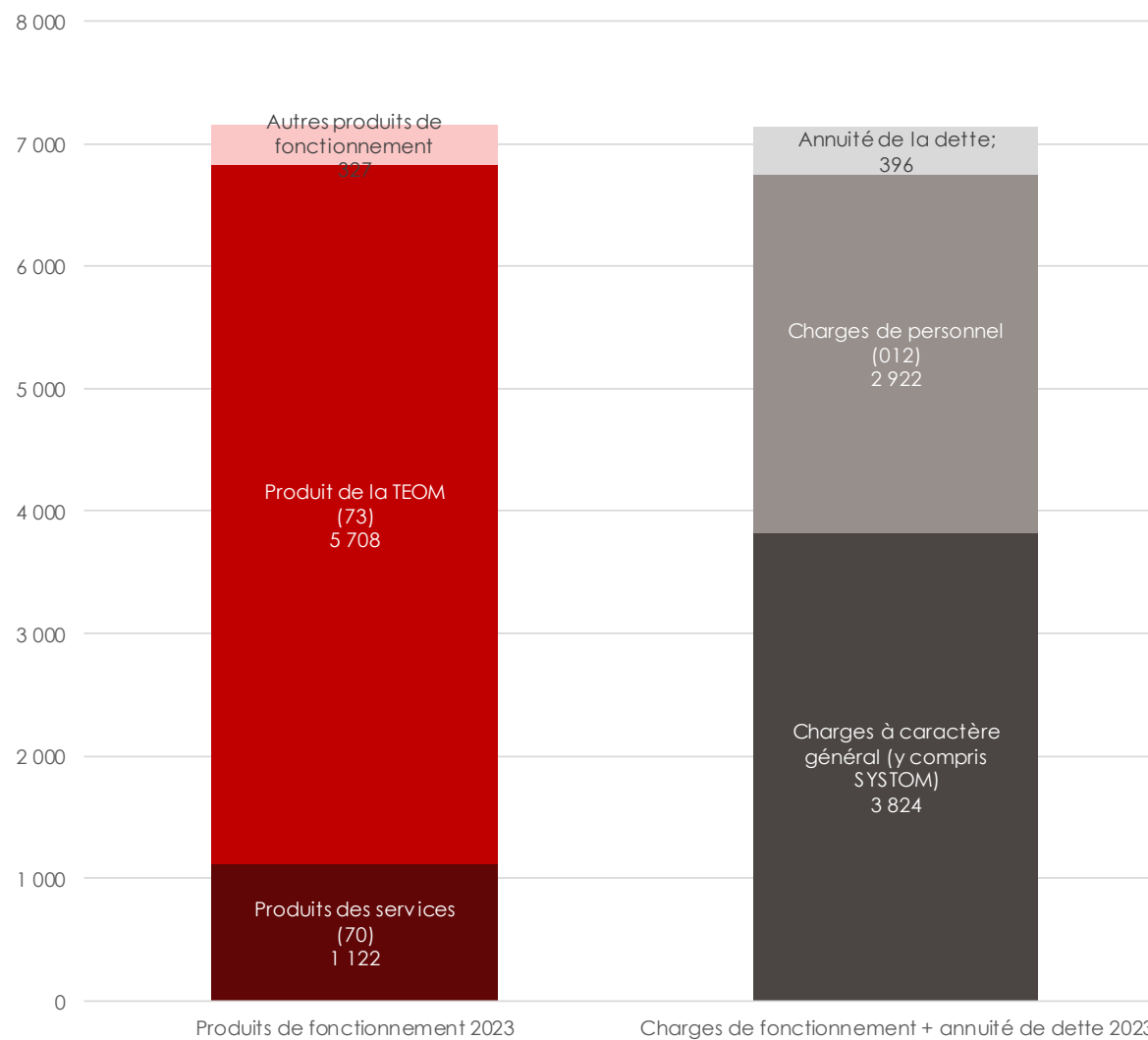
# **FOCUS SUR L'ÉQUILIBRE FINANCIER DE LA COMPÉTENCE O.M.**

### Contexte :

- ✓ La communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges est compétente en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés. Les dépenses en recettes de cette compétence sont comptabilisées au sein du budget principal de la communauté.
- ✓ Jusqu'en 2018, la communauté exerçait cette compétence sur les « coteaux » et percevait la TEOM sur ce territoire. Sur la « Plaine », l'exercice de la compétence « collecte et traitement des déchets » avait été confié au SIVOM qui percevait le produit de TEOM sur ce territoire.
- ✓ A partir de 2019, la CC Cœur et Coteaux du Comminges perçoit l'intégralité du produit de TEOM sur l'ensemble de son périmètre. Jusqu'en 2022 inclus, le produit de la TEOM perçu sur le territoire de la « plaine » était reversé au SIVOM.
- ✓ A compter de l'année 2023, la communauté récupère l'intégralité des charges et produits en lien avec l'exercice de la compétence OM sur le territoire de la « plaine » du fait de son retrait du SIVOM pour cette compétence. La structure des dépenses et recettes de fonctionnement de cette compétence a donc été bouleversée en 2023 :
  - fin du reversement de la TEOM perçue sur la « plaine » au SIVOM ;
  - Reprise en régie de la collecte (personnel, matériel etc...) et du coût de la prestation pour le traitement des OM (SYSTOM) ;
  - Reprise de la dette du SIVOM affectée à la compétence OM : 1,1 M€ au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### Méthodologie utilisée :

- ✓ Point de départ : prise en compte des dépenses et recettes du budget principal affectées aux fonctions 812 (pour la nomenclature M14 jusqu'à 2022) et 7212 (pour la nomenclature M57 en 2023) ; fonction « compétence collecte et traitement des déchets » ;
- ✓ Produit fiscal de TEOM : données issues des bases DGFIP – REI : Recensement des Éléments d'Imposition à la fiscalité directe locale ;
- ✓ Des compléments (estimations) en rouge dans le tableau ci-après ont été apportés à la suite d'échanges avec les directions ;
- ✓ Produits et charges de fonctionnement 2023 : données issues des grands livres complétées à la suite d'échanges avec les services techniques de la communauté (carburant, quote-part frais généraux bâtiments, quote-part charges de personnel « services support » et atelier CLARAC).



## Les « soldes intermédiaires de gestion » de la compétence

Montants en k€

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Produits des services (70)</b>	104	121	151	100	150	171	1 122
<i>dont redevances (70612 et 70613)</i>	44	36	64	36	43	40	562
<i>dont remboursement de frais par des tiers (quote-part location bennes - 70878)</i>	0	2	1	3	3	4	263
<i>dont autres produits d'activités annexes (refacturations - 7088)</i>	55	78	78	57	103	122	252
<i>dont solde</i>	5	5	7	4	1	6	45
<b>Produit de la TEOM (73)</b>	2 297	2 318	4 649	4 727	4 929	5 398	5 708
<i>dont produit de TEOM "coteaux"</i>	1 548	1 540	1 579	1 612	1 624	1 683	1 770
<i>dont produit de TEOM "plaine"</i>	747	776	3 070	3 115	3 299	3 702	3 935
<i>dont solde</i>	1	2	0	0	5	13	2
<b>Dotations et participations (74)</b>	126	93	130	142	137	140	326
<b>Atténuations de charges (013)</b>	0	0	0	0	0	0	2
<b>Produits de fonctionnement</b>	<b>2 528</b>	<b>2 532</b>	<b>4 931</b>	<b>4 969</b>	<b>5 216</b>	<b>5 709</b>	<b>7 157</b>
<b>Charges à caractère général (011)</b>	843	914	1 000	853	940	927	3 824
<i>dont carburant (60622)</i>	60	69	69	54	70	107	486
<i>dont prestations de services (611)</i>	576	678	810	723	812	740	3 090
<i>dont quote-part frais généraux bâtiments</i>	0	0	0	0	0	0	7
<i>dont solde du 011</i>	207	167	121	75	58	80	240
<b>Charges de personnel (012) - agents techniques</b>	518	537	557	601	599	726	2 823
<b>Charges 012 - quote part "services support"*</b>	37	37	37	37	37	37	37
<b>Charges 012 - quote part atelier Clarac</b>	0	0	0	0	0	0	86
<b>Charges de gestion (65)</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Reversement TEOM au SIVOM</b>	729	774	3 068	3 086	3 298	3 702	0
<b>- Travaux en régie</b>	-19	-13	-37	-29	-38	-8	-24
<b>Charges de fonctionnement hors dette</b>	<b>2 109</b>	<b>2 248</b>	<b>4 625</b>	<b>4 548</b>	<b>4 836</b>	<b>5 383</b>	<b>6 746</b>
<b>EPARGNE DE GESTION</b>	<b>419</b>	<b>284</b>	<b>305</b>	<b>422</b>	<b>380</b>	<b>325</b>	<b>411</b>
<b>- Intérêts</b>	1	1	0	0	4	4	19
<b>= EPARGNE BRUTE</b>	<b>418</b>	<b>283</b>	<b>305</b>	<b>422</b>	<b>376</b>	<b>321</b>	<b>392</b>
<b>- Capital</b>	18	23	9	0	16	27	378
<b>= EPARGNE NETTE</b>	<b>400</b>	<b>261</b>	<b>297</b>	<b>422</b>	<b>360</b>	<b>294</b>	<b>14</b>

En rouge : Estimation

En 2023, la compétence OM est dotée de 7,2M€ de produits de fonctionnement mobilisés pour le financement des charges d'exploitation (collecte en régie et prestation pour traitement des OM via le SYSTOM ; 6,7M€) et le remboursement de l'annuité de dette (0,4M€).

La reconstruction de l'équilibre financier de cette compétence montre que cette dernière disposait d'une épargne nette de l'ordre de 0,3M€/an permettant d'autofinancer les dépenses d'équipement (environ 0,2M€/an en moyenne).

**Toutefois, ce niveau d'épargne nette ne cesse de diminuer depuis 2020. il est proche de 0 en 2023.**



## Le produit fiscal de TEOM depuis 2017

Montants en k€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bases nettes de TEOM "Coteaux"	12 367	12 636	12 962	13 235	13 339	13 851	14 751
Bases nettes de TEOM "Plaine"	36 358	36 931	37 677	38 229	38 466	40 031	42 454
<b>Bases nettes de TEOM</b>	<b>48 726</b>	<b>49 567</b>	<b>50 639</b>	<b>51 463</b>	<b>51 805</b>	<b>53 881</b>	<b>57 204</b>
Taux moyen de TEOM "Coteaux"	12,52%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,00%
Taux moyen de TEOM "Plaine"	7,75%	8,09%	8,15%	8,15%	8,58%	9,27%	9,27%
<b>Taux moyen de TEOM</b>	<b>8,96%</b>	<b>9,13%</b>	<b>9,18%</b>	<b>9,19%</b>	<b>9,50%</b>	<b>10,02%</b>	<b>9,97%</b>
Produit de TEOM "Coteaux"	1 548	1 540	1 579	1 612	1 624	1 687	1 770
Produit de TEOM "Plaine"	2 819	2 988	3 070	3 115	3 300	3 711	3 935
<b>Produit de TEOM strict</b>	<b>4 367</b>	<b>4 527</b>	<b>4 649</b>	<b>4 727</b>	<b>4 924</b>	<b>5 398</b>	<b>5 705</b>

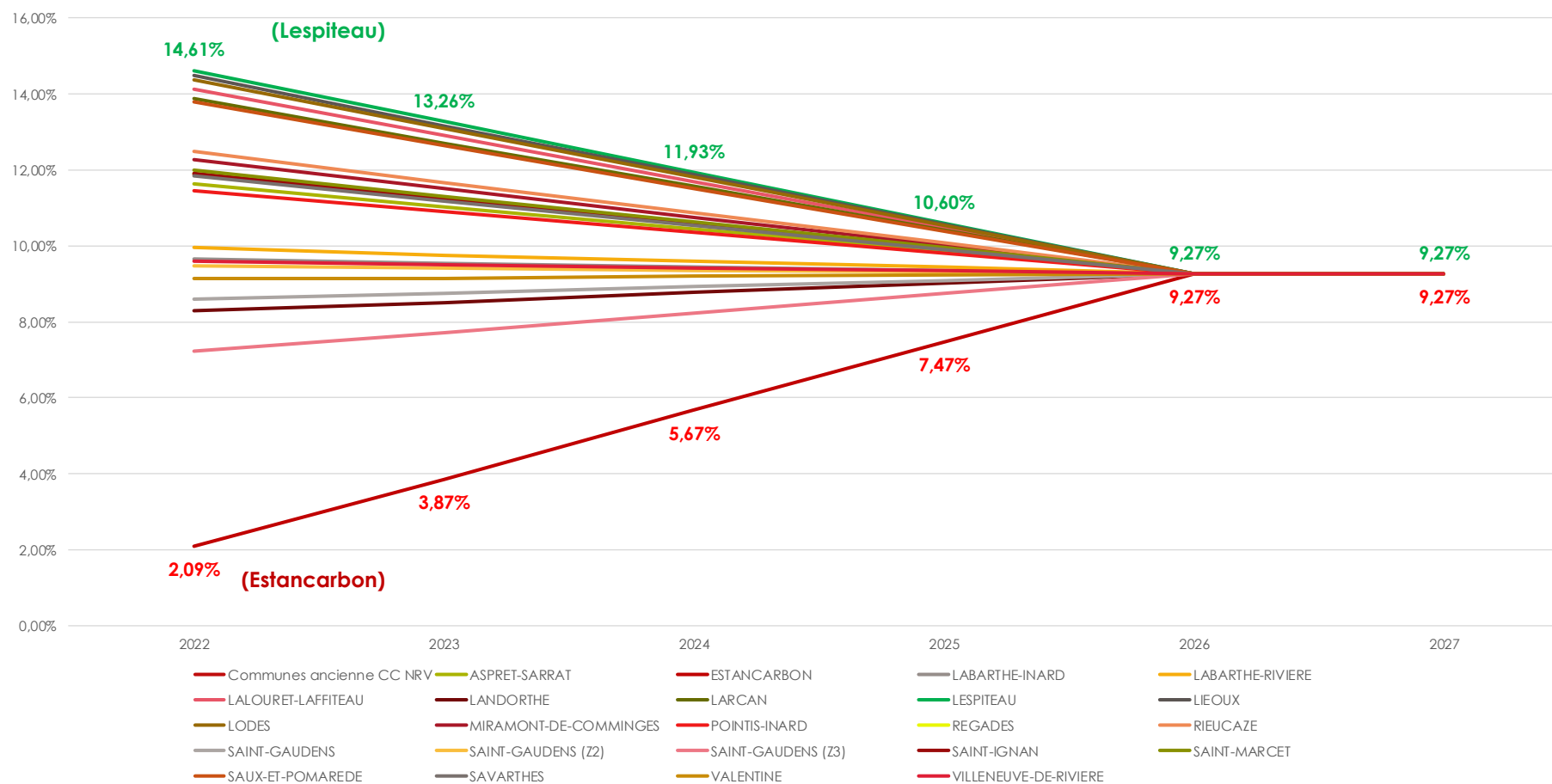
Au cours de la période 2017-2023, le produit fiscal de TEOM communautaire a progressé de +4,6%/an en moyenne. Cette évolution du produit de TEOM s'explique :

- ✓ À hauteur d'environ 60% en poids en raison de la progression des bases fiscales (croissance physique + revalorisation annuelle des valeurs locatives) ;
- ✓ A hauteur de 40% en poids en raison de la hausse du taux moyen de TEOM qui est passé de 8,96% en 2017 à 9,97% en 2023. On notera toutefois que sur le seul secteur des coteaux, le taux de TEOM moyen appliqué a légèrement diminué sur la période.

## Politique fiscale communautaire en matière de TEOM : le Conseil Communautaire a décidé le 29 septembre 2022 :

- D'instituer et de percevoir la TEOM sur l'ensemble de son territoire ;
- D'appliquer un taux d'imposition unique de TEOM sur chacun des 2 secteurs compte tenu du service rendu :
  - ✓ Secteur « coteaux » ;
  - ✓ Secteur « plaine ».
- D'appliquer **un taux d'imposition unique de TEOM sur le secteur « coteaux » dès 2023** (harmonisation immédiate) ;
- **D'harmoniser les taux d'imposition de TEOM sur le secteur « plaine » en 4 ans** selon la même méthode que celle utilisée pour harmoniser les taux d'imposition de CFE sur le territoire communautaire ;
- De plafonner les valeurs locatives des locaux à usage d'habitation à 3 fois la valeur locative moyenne communale sur l'ensemble du territoire communautaire.

Schéma d'harmonisation des taux d'imposition de TEOM au sein du secteur de la Plaine  
(à taux d'imposition de TEOM cible constant)



Montants en k€	2023	BP 2024
<b>Produits des services (70)</b>	1 122	877
<i>dont redevances (70612 et 70613)</i>	562	510
<i>dont remboursement de frais par des tiers (quote-part location bennes - 70878)</i>	263	160
<i>dont autres produits d'activités annexes (refacturations - 7088)</i>	252	150
<i>dont solde</i>	45	57
<b>Produit de la TEOM (73)</b>	5 708	5 895
<i>dont produit de TEOM "coteaux"</i>	1 770	1 828
<i>dont produit de TEOM "plaine"</i>	3 935	4 067
<i>dont solde</i>	2	0
<b>Dotations et participations (74)</b>	326	300
<b>Atténuations de charges (013)</b>	2	0
<b>Produits de fonctionnement</b>	<b>7 157</b>	<b>7 072</b>
<b>Charges à caractère général (011)</b>	3 824	3 829
<i>dont carburant (60622)</i>	486	486
<i>dont prestations de services (611)</i>	3 090	3 150
<i>dont quote-part frais généraux bâtiments</i>	7	7
<i>dont solde du 011</i>	240	186
<b>Charges de personnel (012) - agents techniques</b>	2 823	3 170
<b>Charges 012 - quote part "services support"*</b>	37	37
<b>Charges 012 - quote part atelier Clarac</b>	86	86
<b>Charges de gestion (65)</b>	0	0
<b>Reversement TEOM au SIVOM</b>	0	0
<b>- Travaux en régie</b>	-24	-60
<b>Charges de fonctionnement hors dette</b>	<b>6 746</b>	<b>7 062</b>
<b>EPARGNE DE GESTION</b>	<b>411</b>	<b>10</b>
- Intérêts	19	19
<b>= EPARGNE BRUTE</b>	<b>392</b>	<b>-9</b>
- Capital	378	350
<b>= EPARGNE NETTE</b>	<b>14</b>	<b>-359</b>

Au regard des éléments transmis par les services de la communauté pour la construction du « budget primitif 2024 » de la compétence collecte et traitement des déchets, il en ressort que la dégradation des marges d'épargne se poursuivrait en 2024.

En effet, à taux d'imposition de TEOM constants, les produits de fonctionnement de la compétence ne suffiraient plus au financement des charges d'exploitation et au remboursement de la dette, obligeant la communauté à mobiliser une partie de ses autres ressources du budget principal. **Ce solde est ainsi estimé à -359k€ à ce jour.**

### Produit fiscal de TEOM à taux constants (estimation 2024)

Montants en k€	Bases nettes	Taux de	Produit de	Bases nettes	Taux de	Produit de
	TEOM 2023	TEOM 2023	TEOM 2023	TEOM 2024	TEOM 2024	TEOM 2024
Secteur "Coteaux"	14 751	12,00%	1 770	15 237	12,00%	1 828
Secteur "Plaine"	42 454	9,27%	3 935	43 852	9,27%	4 067
<b>TOTAL CC</b>	<b>57 204</b>	<b>9,97%</b>	<b>5 705</b>	<b>59 089</b>	<b>9,98%</b>	<b>5 895</b>

Les taux d'imposition de TEOM pour 2024 (estimations) en application du schéma d'harmonisation des taux sur le secteur de la plaine  
(à taux d'imposition de TEOM cible constants)

		Bases nettes TEOM 2023	Taux de TEOM référence 2023	Produit de TEOM 2023	Bases nettes TEOM 2024	Taux de TEOM 2024	Produit de TEOM 2024
Zone 1	Z1 - Communes ex - CC NRV	9 149	11,21%	1 026	9 450	10,57%	999
Zone 2	Z2 - Communes "Coteaux"	14 751	12,00%	1 770	15 237	12,00%	1 828
Zone 3	31021 ASPRET-SARRAT	134	11,02%	15	138	10,44%	14
Zone 4	31175 ESTANCARBON	3 242	3,87%	125	3 348	5,67%	190
Zone 5	31246 LABARTHE-INARD	1 032	9,54%	98	1 066	9,45%	101
Zone 6	31247 LABARTHE-RIVIERE	1 567	9,76%	153	1 618	9,60%	155
Zone 7	31268 LALOURET-LAFFITEAU	111	12,90%	14	114	11,69%	13
Zone 8	31270 LANDORTHE	1 399	8,51%	119	1 445	8,77%	127
Zone 9	31274 LARCAN	155	12,71%	20	160	11,57%	18
Zone 10	31294 LESPITEAU	85	13,26%	11	88	11,93%	10
Zone 11	31300 LIEOUX	105	13,16%	14	109	11,87%	13
Zone 12	31302 LODES	239	13,09%	31	247	11,82%	29
Zone 13	31344 MIRAMONT-DE-COMMINGES	843	11,50%	97	871	10,76%	94
Zone 14	31427 POINTIS-INARD	960	10,90%	105	992	10,36%	103
Zone 15	31449 REGADES	141	11,23%	16	145	10,58%	15
Zone 16	31452 RIEUCAZE	55	11,65%	6	57	10,86%	6
Zone 17	31483 SAINT-GAUDENS	15 047	8,74%	1 315	15 542	8,92%	1 386
Zone 18	31483 SAINT-GAUDENS (Z2)	2 431	9,40%	228	2 511	9,36%	235
Zone 19	31483 SAINT-GAUDENS (Z3)	1 243	7,72%	96	1 284	8,24%	106
Zone 20	31487 SAINT-IGNAN	206	11,23%	23	213	10,58%	23
Zone 21	31502 SAINT-MARCET	360	11,31%	41	372	10,63%	39
Zone 22	31536 SAUX-ET-POMAREDE	227	12,64%	29	234	11,52%	27
Zone 23	31537 SAVARTHES	176	11,19%	20	182	10,55%	19
Zone 24	31565 VALENTINE	1 131	9,15%	104	1 169	9,19%	107
Zone 25	31585 VILLENEUVE-DE-RIVIERE	2 418	9,50%	230	2 498	9,43%	236
<b>TOTAL CC CŒUR ET COTEAUX DU COMMINGE</b>		<b>57 204</b>	<b>9,97%</b>	<b>5 705</b>	<b>59 089</b>	<b>9,98%</b>	<b>5 895</b>

Montants en k€	Taux TEOM +1,0 point		
	2023	BP 2024	BP 2024
<b>Produits des services (70)</b>	<b>1 122</b>	<b>877</b>	<b>877</b>
<i>dont redevances (70612 et 70613)</i>	562	510	510
<i>dont remboursement de frais par des tiers (quote-part location bennes - 70878)</i>	263	160	160
<i>dont autres produits d'activités annexes (refacturations - 7088)</i>	252	150	150
<i>dont solde</i>	45	57	57
<b>Produit de la TEOM (73)</b>	<b>5 708</b>	<b>5 895</b>	<b>6 486</b>
<i>dont produit de TEOM "coteaux"</i>	1 770	1 828	1 981
<i>dont produit de TEOM "plaine"</i>	3 935	4 067	4 505
<i>dont solde</i>	2	0	0
Dotations et participations (74)	326	300	300
Atténuations de charges (013)	2	0	0
<b>Produits de fonctionnement</b>	<b>7 157</b>	<b>7 072</b>	<b>7 663</b>
<b>Charges à caractère général (011)</b>	<b>3 824</b>	<b>3 829</b>	<b>3 829</b>
<i>dont carburant (60622)</i>	486	486	486
<i>dont prestations de services (611)</i>	3 090	3 150	3 150
<i>dont quote-part frais généraux bâtiments</i>	7	7	7
<i>dont solde du 011</i>	240	186	186
Charges de personnel (012) - agents techniques	2 823	3 170	3 170
Charges 012 - quote part "services support"*	37	37	37
Charges 012 - quote part atelier Clarac	86	86	86
Charges de gestion (65)	0	0	0
Reversement TEOM au SIVOM	0	0	0
- Travaux en régie	-24	-60	-60
<b>Charges de fonctionnement hors dette</b>	<b>6 746</b>	<b>7 062</b>	<b>7 062</b>
<b>EPARGNE DE GESTION</b>	<b>411</b>	<b>10</b>	<b>601</b>
- Intérêts	19	19	19
<b>= EPARGNE BRUTE</b>	<b>392</b>	<b>-9</b>	<b>582</b>
- Capital	378	350	350
<b>= EPARGNE NETTE</b>	<b>14</b>	<b>-359</b>	<b>232</b>

Si la communauté décidait d'augmenter ses deux taux d'imposition de TEOM **de +1,0 point** alors elle bénéficierait d'un produit fiscal de TEOM supplémentaire de l'ordre de **+600k€**.

Cette hausse supplémentaire du produit de TEOM lui permettrait de **retrouver une épargne nette « OM » légèrement positive en 2024** et d'autofinancer (pour partie seulement) les dépenses d'équipement de la compétence estimée à ce jour à 0,6M€.

**Pour un contribuable « type »** qui dispose d'un logement dont la valeur locative est égale à la moyenne constatée sur le territoire, cette hausse du taux de TEOM de **+1,0 point** entraînerait une hausse de sa cotisation TEOM de **+ 18€ (effet taux seul)**.

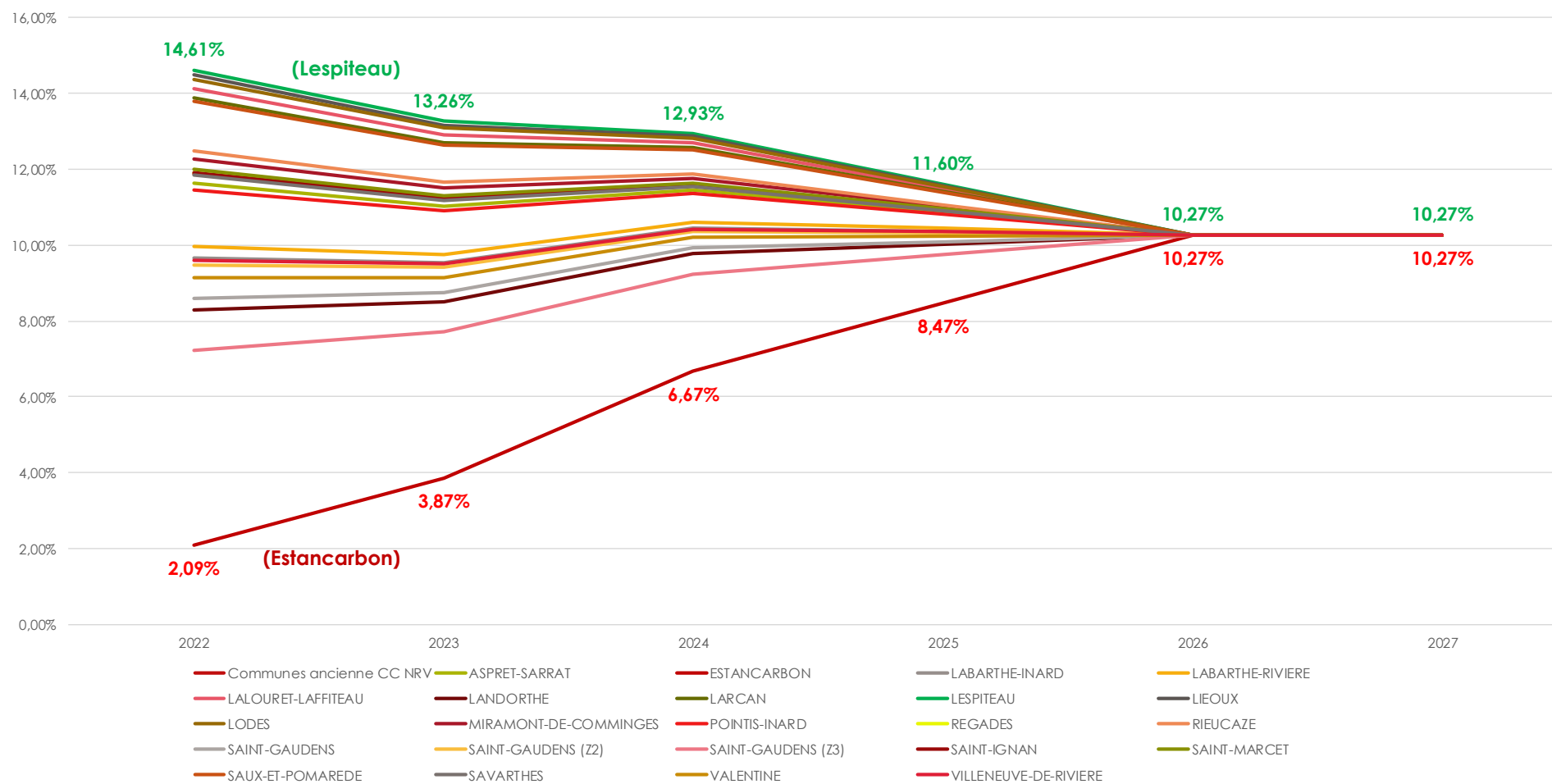
### Produit fiscal de TEOM avec une hausse des 2 taux de TEOM de +1,0 point (estimation 2024)

Montants en k€	Bases nettes	Taux de	Produit de	Bases nettes	Taux de	Produit de
	TEOM 2023	TEOM 2023	TEOM 2023	TEOM 2024	TEOM 2024	TEOM 2024
Secteur "Coteaux"	14 751	12,00%	1 770	15 237	13,00%	1 981
Secteur "Plaine"	42 454	9,27%	3 935	43 852	10,27%	4 505
<b>TOTAL CC</b>	<b>57 204</b>	<b>9,97%</b>	<b>5 705</b>	<b>59 089</b>	<b>10,98%</b>	<b>6 486</b>

Les taux d'imposition de TEOM pour 2024 (estimations) en application du schéma d'harmonisation des taux sur le secteur de la plaine  
(avec une hausse des 2 taux d'imposition TEOM de +1,0 point)

		Bases nettes TEOM 2023	Taux de TEOM référence 2023	Produit de TEOM 2023	Bases nettes TEOM 2024	Taux de TEOM 2024	Produit de TEOM 2024
Zone 1	Z1 - Communes ex - CC NRV	9 149	11,21%	1 026	9 450	11,57%	1 093
Zone 2	Z2 - Communes "Coteaux"	14 751	12,00%	1 770	15 237	13,00%	1 981
Zone 3	31021 ASPRET-SARRAT	134	11,02%	15	138	11,44%	16
Zone 4	31175 ESTANCARBON	3 242	3,87%	125	3 348	6,67%	223
Zone 5	31246 LABARTHE-INARD	1 032	9,54%	98	1 066	10,45%	111
Zone 6	31247 LABARTHE-RIVIERE	1 567	9,76%	153	1 618	10,60%	172
Zone 7	31268 LALOURET-LAFFITEAU	111	12,90%	14	114	12,69%	15
Zone 8	31270 LANDORTHE	1 399	8,51%	119	1 445	9,77%	141
Zone 9	31274 LARCAN	155	12,71%	20	160	12,57%	20
Zone 10	31294 LESPITEAU	85	13,26%	11	88	12,93%	11
Zone 11	31300 LIEOUX	105	13,16%	14	109	12,87%	14
Zone 12	31302 LODES	239	13,09%	31	247	12,82%	32
Zone 13	31344 MIRAMONT-DE-COMMINGES	843	11,50%	97	871	11,76%	102
Zone 14	31427 POINTIS-INARD	960	10,90%	105	992	11,36%	113
Zone 15	31449 REGADES	141	11,23%	16	145	11,58%	17
Zone 16	31452 RIEUCAZE	55	11,65%	6	57	11,86%	7
Zone 17	31483 SAINT-GAUDENS	15 047	8,74%	1 315	15 542	9,92%	1 542
Zone 18	31483 SAINT-GAUDENS (Z2)	2 431	9,40%	228	2 511	10,36%	260
Zone 19	31483 SAINT-GAUDENS (Z3)	1 243	7,72%	96	1 284	9,24%	119
Zone 20	31487 SAINT-IGNAN	206	11,23%	23	213	11,58%	25
Zone 21	31502 SAINT-MARCET	360	11,31%	41	372	11,63%	43
Zone 22	31536 SAUX-ET-POMAREDE	227	12,64%	29	234	12,52%	29
Zone 23	31537 SAVARTHES	176	11,19%	20	182	11,55%	21
Zone 24	31565 VALENTINE	1 131	9,15%	104	1 169	10,19%	119
Zone 25	31585 VILLENEUVE-DE-RIVIERE	2 418	9,50%	230	2 498	10,43%	261
<b>TOTAL CC CŒUR ET COTEAUX DU COMMINGES</b>		<b>57 204</b>	<b>9,97%</b>	<b>5 705</b>	<b>59 089</b>	<b>10,98%</b>	<b>6 486</b>

Le nouveau schéma d'harmonisation des taux d'imposition de TEOM sur le secteur de la plaine  
(avec une hausse des 2 taux d'imposition TEOM de +1,0 point)



# **PARTIE 4**

# **COMPARAISONS FISCALES**

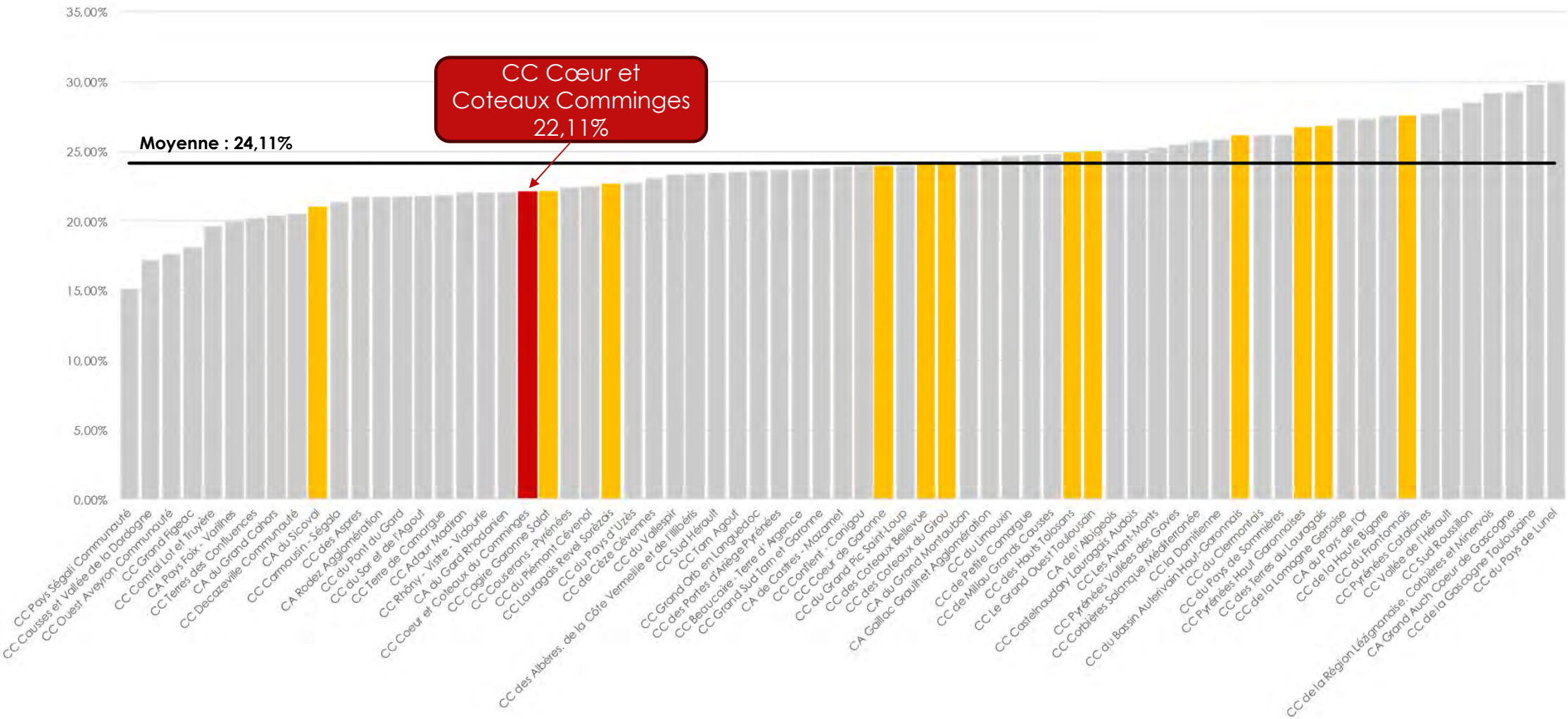


**Les comparaisons fiscales, DGF/FPIC et financières sont établies à partir des bases de données suivantes :**

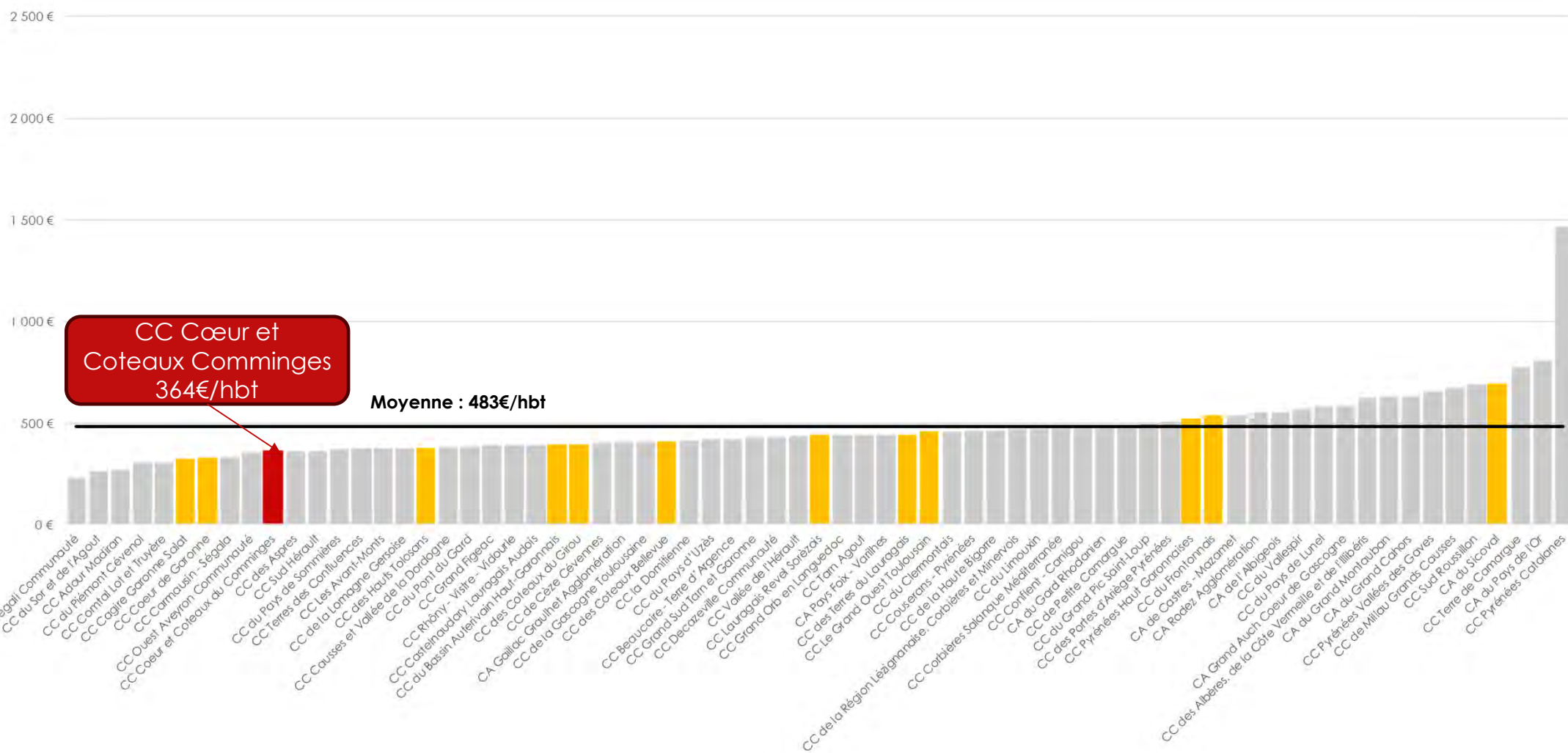
- ✓ Données comptables des comptes de gestion issues de la base nationale DGFIP 2017-2022. Cette base de données est établie à partir des comptes de gestion des EPCI à fiscalité propre et comprend ainsi la totalité des données budgétaires par chapitre / compte / sous-compte.
- ✓ Données fiscales issues des bases nationales REI (Recensement des éléments d'imposition à la fiscalité directe local) 2022. Cette base comprend la totalité des informations relatives aux bases de la fiscalité locale.
- ✓ Données DGF (critères et montants) issues des bases nationales DGF 2022 et 2023.

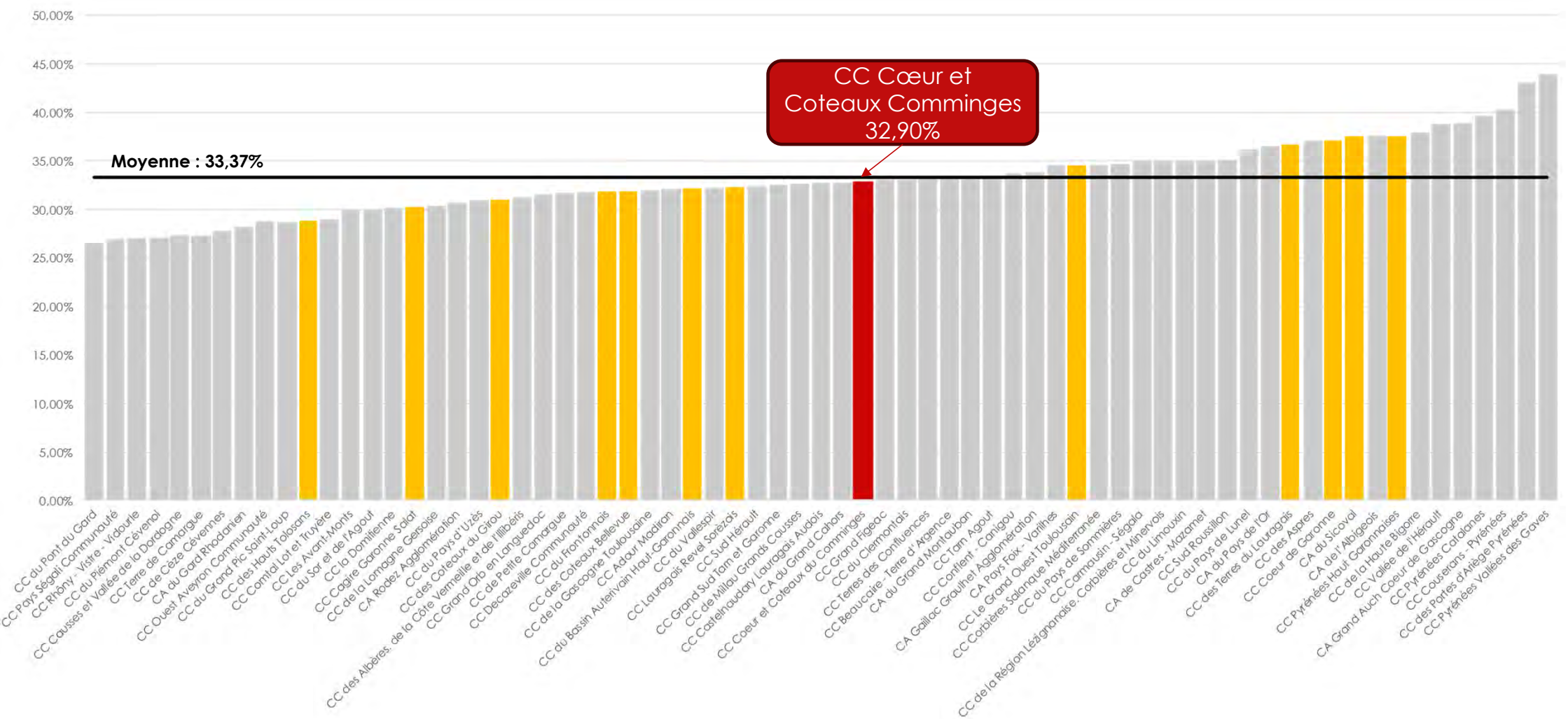
**L'échantillon de comparaison constitué : les 69 communautés de communes à fiscalité professionnelle unique ou communautés d'agglomération d'Occitanie en 2023 dont la population DGF est comprise entre 20 000 et 100 000 habitants.**

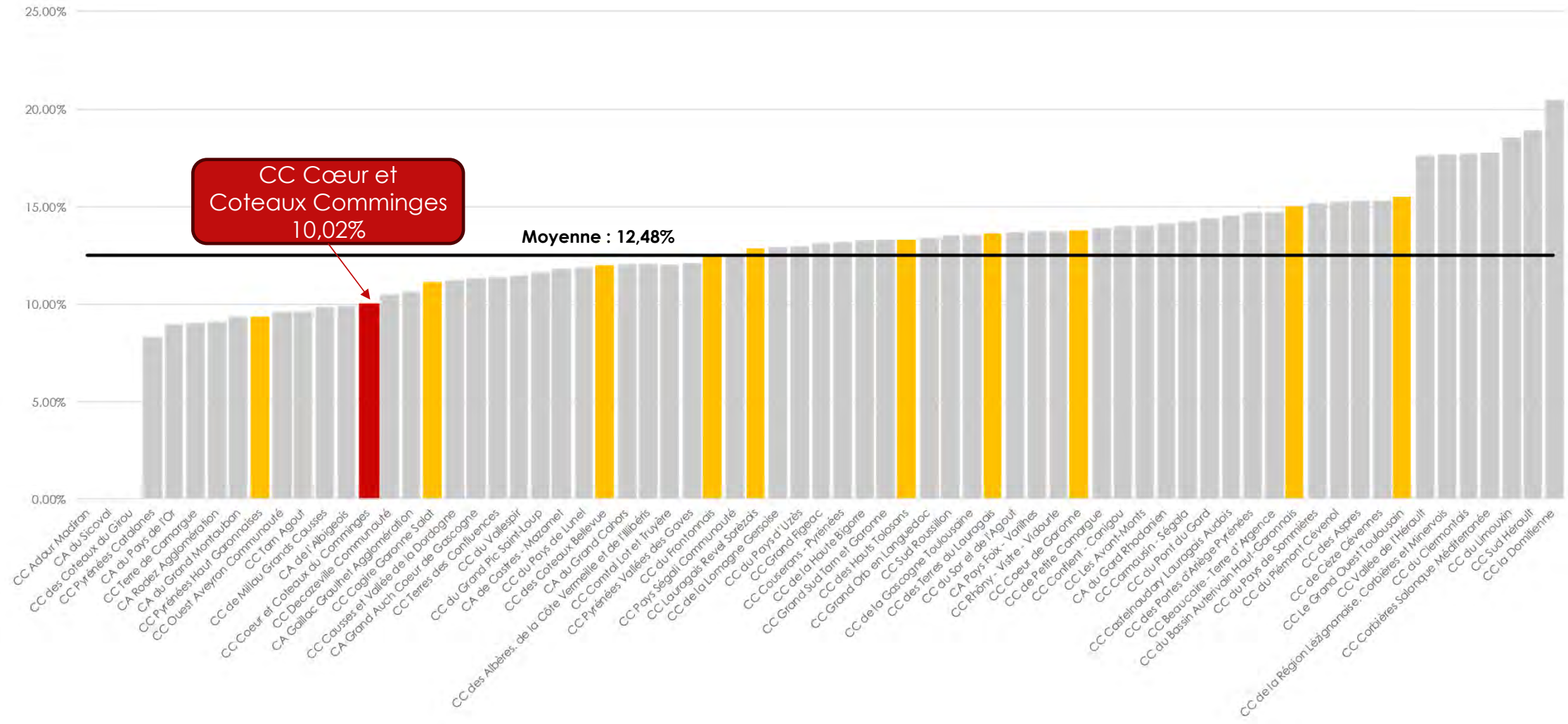
La méthodologie d'analyse financière (définition des épargnes, encours de dette...) retenue est celle de la DGCL.











# **PARTIE 5**

# **LA POLITIQUE DES RESSOURCES HUMAINES**

## LES DÉPENSES ET RECETTES DE PERSONNEL

62

Les dépenses de personnel, conformément à la nomenclature budgétaire et comptable des collectivités territoriales comprennent :

- Les rémunérations versées aux agents ainsi que les charges sociales employeur afférentes ;
- Les remboursements des salaires et charges sociales du personnel mis à disposition de la collectivité ;
- Diverses charges (honoraires médicaux, cotisations obligatoires au CDG et CNFPT, participation au COS ou aux mutuelles).

Les recettes de personnel, quant à elles, comprennent :

- Des remboursements de rémunérations d'agents mis à disposition auprès d'autres organismes ou collectivités ;
- Des participations des communes aux services communs (ressources humaines, commande publique, chantier d'insertion, secrétariat de mairie) ;
- Des remboursements d'assurance ou d'autres organismes (CPAM, CDG, ...)



## LES ÉVOLUTIONS MAJEURES EN 2023

Evolution de la masse salariale liée aux obligations réglementaires et les décisions propres à la communauté de communes :

- L'impact du glissement vieillesse et technicité (GVT) issu du déroulement de carrière des agents, de l'ordre de 1,00 % ;
- Revalorisation du salaire minimum au 1<sup>er</sup> mai 2023 de 2,22 % ;
- Revalorisation de l'indice du point au 1<sup>er</sup> juillet 2023 de 1,5 %
  - Rappel de l'indice du point au 1<sup>er</sup> juillet de 2022 de 3,5 % avec un lissage sur l'année 2023
- Attribution jusqu'à 9 points supplémentaires pour les agents ayant un indice brut de 367 à 418 soit une augmentation de 44 € brut / mois ;
- Augmentation de la cotisation de l'assurance statutaire du personnel ainsi que des taux de cotisations tels que l'accident du travail ;
- Intégration des agents du Sivom et System pour l'exercice de compétence de la voirie, des déchets et la gestion du parc de véhicule des ateliers de Clarac ;
- Besoin de remplacement en raison des absences pour maladie ou maternité ;
- Régularisation avec effet rétroactif sur des charges sociales ;
- Mise en place du Complément Individuel Annuel (CIA) versé en décembre 2023.

## EVOLUTION DE LA MASSE SALARIALE

605 agents soit 503,55 ETP au 31 décembre 2023

### Evolution des dépenses et recettes de personnel – en K€

	2022	2023
Dépenses du personnel	15 526	20 454
Recettes	1 070	1 330
Budget personnel net	14 456	19 124

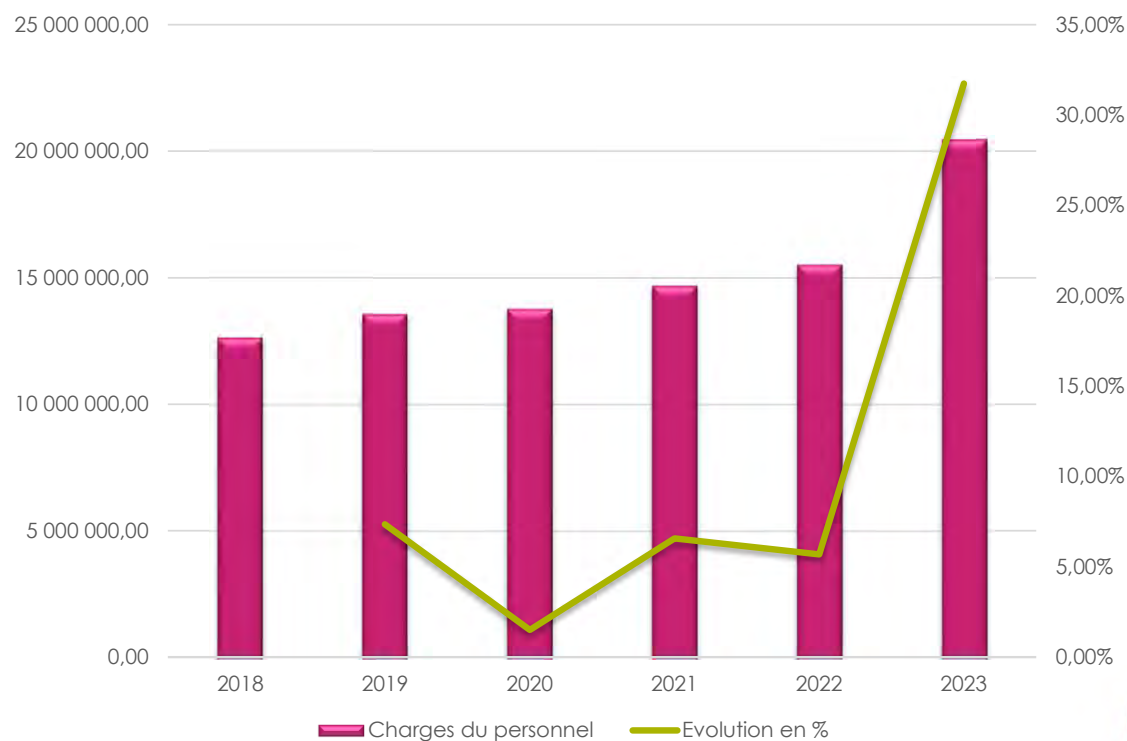
Ce que comprend principalement le chapitre 012 en 2023 :

- Rémunération des agents : 13 485K€
- Mise à disposition du personnel : 494 K€
- Charges sociales : 6 004 K€ dont
  - Versement aux COS : 314 K€
  - Médecine du travail : 64 K€
  - Assurance du personnel : 408 K€
  - Cotisation FNPT : 257 K€

Recettes du personnel :

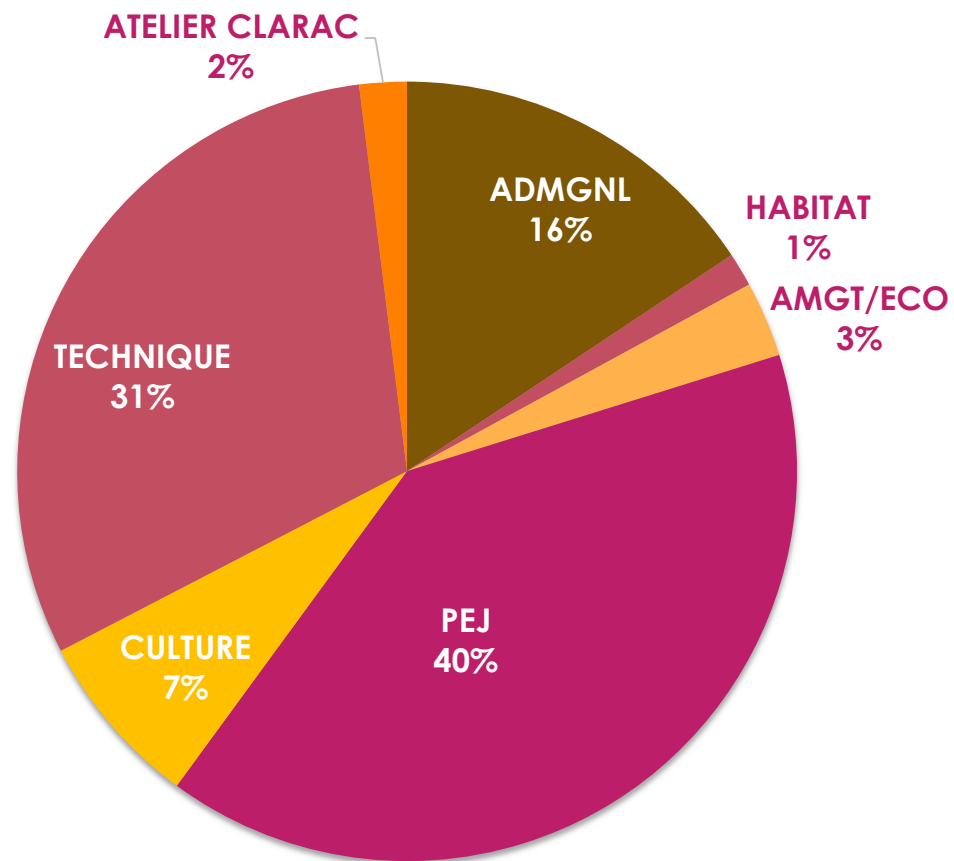
- Chargé de mission ORT et PVD : 47 K€
- Mutualisation des services avec les communes :
  - Sigema : 324 K€
  - Espaces verts : 181 K€
- Remboursement assurance et CPAM : 636 K€
- Remboursement de la CAF sur les postes de coordonnateurs : 142 K€

\* Masse salariale du budget principal et ses budgets annexes



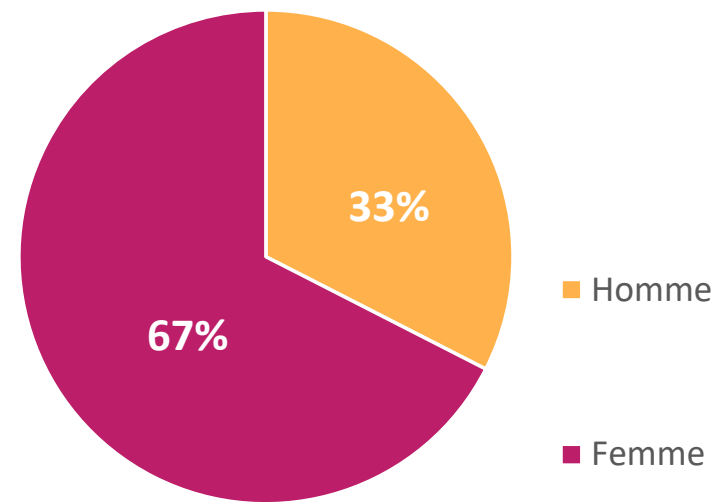
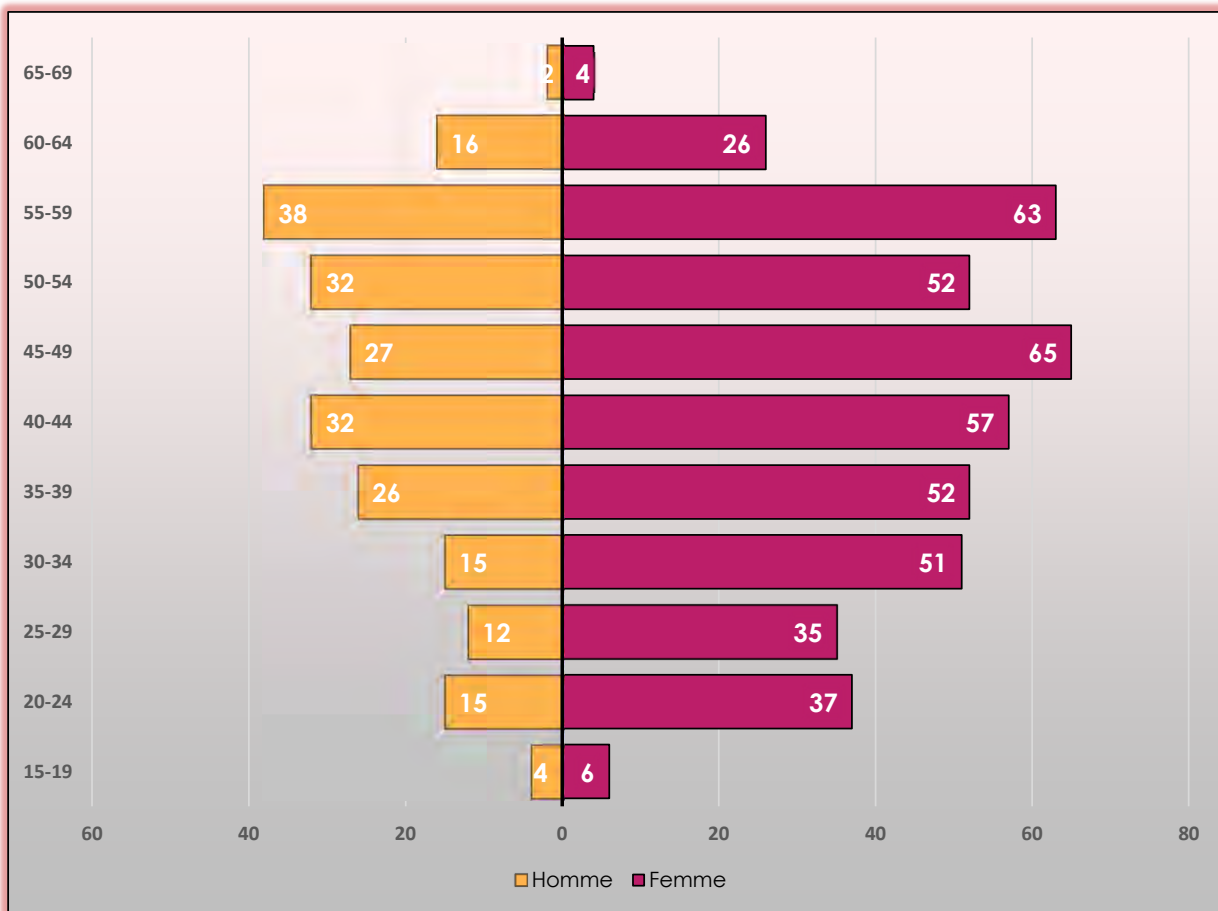
CŒUR & CÔTEAUX  
COMMINGES  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## RÉPARTITION DES CHARGES DU PERSONNEL



# PYRAMIDES DES AGES

## TOUS BUDGETS ET ETABLISSEMENTS CONFONDUS



## ELEMENTS CLES 2023

67

- La collectivité a reversé le CIA, part facultative du RIFSEEP, en décembre 2023 aux agents qui remplissaient les conditions : pour un temps complet, le montant est de 500 euros par agent. Cela a représenté environ 200 000 euros brut pour 557 agents ;
- La collectivité remplit ses obligations sur l'emploi des personnes handicapées malgré une diminution en 2023 : 32 agents sont concernés contre 33 en 2022. Elle sollicite des prestations auprès d'entreprises employant du personnel handicapé : 22 946 euros auprès des ateliers du Comminges et 669 euros sur l'ESAT de Lannemezan en 2023 ;
- Harmonisation du temps de travail pour les services Ex-Sivom ayant intégré la communauté au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- Evolution majeures des effectifs en 2023 :
  - 85 arrivées d'agents du SIVOM
  - 16 Départs :
    - 12 départs retraites, 4 mises en disponibilité
- Mise en place du règlement des équipements de protection individuelle et vêtements de travail

## STRUCTURE DES EFFECTIFS

### Statut par filière au 31 décembre 2023

Libellé statut	Filière administrative	Filière animation	Filière culturelle	Filière médico-sociale	Filière Sociale	Filière sportive	Filière technique	Sans filière	Sans filière - RT	Total général
Apprenti								10		10
Assistante maternelle-CDI								5		5
Collaborateur de Cabinet détaché FP								2		2
Contractuels	22	124	9	5	5		46	0	8	219
Détaché FPT	1						1			2
PARCOURS EMPLOI COMPETENCES								1		1
Stagiaire	3	4	1				8			16
Titulaire (FPT)	74	94	17	10	8	4	143			350
<b>Total général</b>	<b>100</b>	<b>222</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>198</b>	<b>32</b>	<b>8</b>	<b>605</b>

## STRUCTURE DES EFFECTIFS

### Statut par catégorie au 31 décembre 2023

Libellé statut	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	Sans categorie	Total général
Apprenti				10	<b>10</b>
Assistante maternelle-CDI				5	<b>5</b>
Collaborateur de Cabinet détaché FP				2	<b>2</b>
CONT - Absence Cadre d'emplois			2		<b>2</b>
CONT - Article L352-4		1			<b>1</b>
CONT - Catégorie A	2				<b>2</b>
CONT - CDI	3	1	4	5*	<b>13</b>
CONT - Contrat de projet	2	1	2		<b>5</b>
CONT - Empl TNC <50%		3	20		<b>23</b>
CONT - Emploi Vacant	3	10	59	3*	<b>75</b>
CONT - Remplaçant		3	12		<b>15</b>
CONT - Saisonnier			17		<b>17</b>
CONT - Temporaire	4	2	60		<b>66</b>
Détaché FPT	2				<b>2</b>
PARCOURS EMPLOI COMPETENCES				1	<b>1</b>
Stagiaire	1	2	13		<b>16</b>
Titulaire (FPT)	20	41	289		<b>350</b>
<b>Total général</b>	<b>37</b>	<b>64</b>	<b>478</b>	<b>40</b>	<b>605</b>

## LES PERSPECTIVES DE LA MASSE SALARIALE 2024

Evolution des dépenses et recettes de personnel – en K€	
	2024
<i>Budget principal</i>	20 488
<i>Budget Atelier de Clarac</i>	373
<i>Budget Transport</i>	312
<b>TOTAL</b>	<b>21 173</b>

Evolution de 3,5 %

Evolution de la masse salariale liée aux obligations réglementaires et les décisions propres à la communauté de communes :

- L'impact du glissement vieillesse et technicité (GVT) issu du déroulement de carrière des agents (avancement d'échelons et de grade) serait de 1,03 %;
- Lissage sur 12 mois de la revalorisation de l'indice du point au 1<sup>er</sup> juillet de 2023 de 1,5 %
- Attribution de 5 points d'indice majoré à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024
- Revalorisation du salaire minimum au 1<sup>er</sup> janvier 2024 de 1,13 % ;
- Evolution prévisionnelle des effectifs ;
- Remboursement de charges sociales ou prestation de santé,



## EVOLUTION PREVISIONNELLE DES EFFECTIFS

71

### Budget Principal

Remplacement du Directeur Général des Services (DGS)

Remplacement du directeur des services techniques

- Départ à la retraite au printemps 2025
- Recrutement espéré en septembre – octobre 2024 pour tuilage de 6 mois

Remplacement de la directrice des finances partie en octobre 2023

- Arrivée en mars 2023

Création de poste d'un chargé de prévention

Remplacement d'un chargé de mission Urbanisme

Remplacement de la référente santé et accueil inclusif

Emplois saisonniers

- Piscine : Agents d'accueil, techniques, maitres-nageurs ;
- Festivités : 2 ETP du 15/06 au 15/09 ;
- PEJ : animateurs ;
- Maison Garonne : 1 ETP 8 mois + 1 ETP 2 mois ;
- Maison de l'arboretum: 1 agent - 1 mois ;

## EVOLUTION PREVISIONNELLE DES EFFECTIFS

72

### **Budget Atelier Clarac**

Départ à la retraite d'un agent au 31 mars

- Remplacé par un agent actuellement apprenti jusqu'en septembre 2024

Recrutement deux apprentis à partir de septembre 2024

- Pour remplacement des deux apprentis en fin d'apprentissage

### **Budget Transport**

Départ à la retraite

- d'un agent au 31 mars – non remplacé
- d'un agent au 30 juin – remplacé par un agent en poste actuel mais avec temps complet

# UNE POLITIQUE DES RESSOURCES HUMAINES

## VOLONTARISTE

**Politique ambitieuse en matière d'apprentissage avec** 10 apprentis sur la communauté et le CIAS : DSI, Enfance (CAP, EJE et AUXI); RH/FINANCES/COMMUNICATION, SERVICES TECHNIQUES ;

**La politique de stagiairisation** des agents correspond essentiellement à une régularisation des situations individuelles : agents contractuels dans les services techniques, l'enfance et la petite enfance ;

**Optimisation des services RH** avec la modernisation à travers d'outils innovants

- Outils de pilotage de la masse salariale avec l'intégration des données sociales uniques
- Intégration de deux modules dans le logiciel métier
  - Déploiement progressif de la gestion des absences (congés, RTT, Heures de récupération, etc.) permettant aux agents de prendre en main la gestion de leurs demandes d'absence de manière dématérialisée ;
  - Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences : Outil de projection permettant de piloter et consacrer les moyens RH strictement nécessaires pour répondre aux enjeux des missions et politiques publiques.

# UNE POLITIQUE DES RESSOURCES HUMAINES

## VOLONTARISTE

**Poursuite des lignes directrices de gestion** avec la stratégie pluriannuelle de pilotage des ressources humaine déclinée articulée autour de trois axes :

- Axe 1 - Optimiser la masse salariale avec trois objectifs :
  - Améliorer l'attractivité de la collectivité ;
  - Organiser les temps de travail ;
  - Développer la prospective et l'anticipation au sein du service RH.
- Axe 2 – Renforcer la qualification des agents :
  - Professionnaliser l'encadrement intermédiaire ;
  - Etablir un plan pluriannuel de formation.
- Axe 3 – Améliorer la coordination dans la collectivité :
  - Renforcer le dialogue avec les comités ;
  - Développer la prévention ;
  - Mettre en place les outils pertinents (digitalisation et autres).

# **PARTIE 6**

# **BILAN D'ACTIVITE 2023 DES SERVICES**

## Centre Intercommunal d'Action Sociale



En vue de lutter contre l'habitat indigne sur notre territoire, la Communauté de communes Cœur & Coteaux du Comminges a signé le 19 octobre 2023 une convention avec l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) pour l'accompagner dans la mise en place du permis de louer (délibération n°2023-208).

### Nombre de demandes pour le SIAO



### Le SAAD

Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile a pour objectif de maintenir au domicile les personnes âgées ou en perte d'autonomie, sur le secteur de Boulogne-sur-Gesse.



## Aménagement de l'espace et développement durable du territoire

### Aménagement de l'espace

**HORIZON**  
2030  
Demain, notre territoire

1 PLU	45 PLU	2 révisions allégées	10 cartes communales
8 ETP	31 communes au RMU	70 % du territoire couvert par un document d'urbanisme	348 avis d'instructions d'urbanisme
1 modification PLU approuvée	3 déclarations de projets en cours	1 modification simplifiée PLU approuvée	74 instructions de DIA

### Gens du Voyage

Poursuite du diagnostic par le BE CATHS dans le cadre de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale du CD31. Cela permettra en 2024 de fixer le projet sur Les terrains de Stournemil.

Les objectifs du Schéma Départemental des Gens du Voyages se poursuivent.

L'aire de Grand Passage est confirmée dans son emprise dérogatoire des 2 ha

### ORT / OPAH-RU / ACV / Villages d'avenir

#### SAINT-GAUDENS

Cette ORT prévoit une action phare en matière d'habitat :

- Mise en place d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**.
- Bénéficier d'un accès prioritaire aux aides de l'**Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**
- Subventions de la ville de Saint-Gaudens et de la Communauté de communes. Urbanis, l'opérateur de suivi-animation de ce programme
- **1 comité de pilotage** réunissant l'ensemble des partenaires de ce programme
- **2 commissions** réunissant les élus des collectivités pour se prononcer sur l'attribution des subventions demandées par les propriétaires.
- Plusieurs réunions à destination des professionnels ont été organisées
- Urbanis a été en **contact avec 111 propriétaires** ayant un projet de rénovation de leur logement ou de leur immeuble en centre-ville.
- **Urbanis a visité 64 adresses** comprenant au total **185 logements**

**Programme Action Cœur de Ville** ayant également pour objectif de revitaliser le centre-ville dans plusieurs domaines.

- Nouveaux partenariats avec la Banque des Territoires
- Action Logement sera prochainement un nouveau partenaire
- Action Logement peut aussi intervenir dans le périmètre de l'ORT.

#### MONTRÉJEU

Mise en place d'une ORT, le **bureau d'études Villes Vivantes**

- **2 comités techniques**
- **2 comités de pilotages.**

#### VILLAGE D'AVENIRS

- En décembre 2023, l'Etat a lancé un nouveau programme à destination des communes de moins de 3 500 habitants.
- 3 communes du territoire intercommunal sont lauréates de ce programme :
  - **Miramont-de-Comminges,**
  - **Montréjeu**
  - **Valentine.**

## Aménagement de l'espace et développement durable du territoire



Le programme concerne 3 communes qui ont un rôle de centralité sur le territoire : **Aurignac, Boulogne-sur-Gesse et L'Isle-en-Dodon.**

### LES ACTIONS ENTREPRISES :

Réalisation d'un diagnostic de la vacance résidentielle et commerciale afin de résorber la vacance et redynamiser les centres-bourgs

- **4 comités de pilotage**
- **Rédaction et signature de la convention** Petites Villes de demain valant ORT (*Opération de Revitalisation du Territoire*) – (12/07/2023) Délibérations concordantes des 3 communes et de la Communauté de communes (6/07/2023)
- **Signature des 3 avenants** aux contrats Bourg-Centre Occitanie

(BCO) des 3 communes PVD (1<sup>er</sup>/12/2023 : validation lors de la commission paritaire de la Région Occitanie)

- Atelier des Territoires (DGALN et DD) pour la requalification de l'ancien collège de L'Isle-en-Dodon
- Accompagnement de l'Architecte conseil de la DDT31 pour la commune d'Aurignac
- Lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Habitat Inclusif pour la commune de L'Isle-en-Dodon – Etude de faisabilité, architecturale et financière d'un projet d'habitat inclusif sur 3 îlots de la commune



Le nombre de dossiers liés au maintien au domicile des personnes âgées et/ou handicapées est en hausse depuis 3 ans (+ 42 % entre 2021 et 2023)





## Développement économique et Politiques Territoriales

### Économie



- Implantation porteurs de projet/ bâtiments disponibles
- Suivi / accompagnement porteurs de projets
- Suivi projet industriel H2/E-SAF
- Suivi projet industriel BIOCHAR
- Projet Pépinière-hôtel d'entreprise-fab lab industriel
- Couveuse maraîchère/ Espace Test de Blajan
- Territoire Zéro Chômeurs de Longue Durée
- Filière Laine
- Promotion/ Communication économique
- Stratégie foncière économique de la CC Coeur et Coteaux du Comminges



### La place de marché digitale J'achète en Comminges



### Politiques territoriales



### Partenariats et contrats territoriaux :

<b>Etat (CRTE) et Région (CTO) :</b> Suivi et mise à jour de la maquette 2023, rédaction de la maquette 2024	<b>Département :</b> maquette 2023- 24 du Contrat de Projets Territoriaux et mise à jour maquette 2022	<b>Région :</b> Participation à la mise en œuvre de la participation de la communauté à la Foncière Agricole Occitanie.
--	---	---

### Missions :

- Accompagnement aux financements des projets d'investissements :
- Des Communes : accompagnement et gestions des fonds de concours ;
- De la Communauté : gestion des subventions d'investissement ;
- Des entreprises : aides à l'immobilier d'entreprise (*instruction des aides transmises au Pôle Aménagement durable du territoire à partir de 2024*) ;
- Partenariats et contrats territoriaux : Etat (CRTE : *Contrat de Relance et de Transition Énergétique* ), Région (CTO : *Contrat Territorial Occitanie*), Département : *Contrat de Projets Territoriaux*.

## Équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire



- 2 séances avec l'EHPAD.
- 4 séances Le ciné-club lancé par Benoît.
- 1 spectacle avec l'association Guitare et musique pour tous,
- 2 représentations de l'association de théâtre les Arts scènes
- 1 résidence dans nos locaux, l'association de théâtre les Arts scènes
- 1 concert du Conservatoire intercommunal Guy Lafitte
- 1 concert Jazz en Comminges accompagné du Conservatoire intercommunal Guy Lafitte
- Le téléthon le 9 décembre.

### Piscine intercommunale Marc Grangon d'Aurignac



LE DÉPARTEMENT DES HAUTES-PYRÉNÉES AGISSE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE SES ZONES RURALES

## Services au public

### France services



#### L'ISLE-EN-DODON

##### Les 5 partenaires les plus sollicités :

- Direction des Finances Publiques
- CARSAT
- CPAM
- CAF
- **Partenaires locaux** (*conseillères numériques, SLH, MDPH, chèque énergie*)



#### BOULOGNE-SUR-GESSE

##### Les 5 partenaires les plus sollicités :

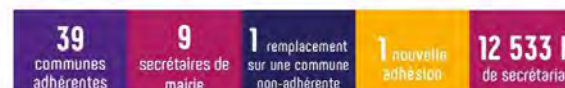
- Direction des Finances Publiques
- CARSAT
- **Ministère de l'intérieur** (*cartes grises*)
- CAF
- **Partenaires locaux** (*conseillères numériques, AFIDEL, Département, chèque énergie*)



### Archives



### SIGEMA



### Secrétariat Général



### Fourrière-refuge

Concernant le projet de réhabilitation de l'équipement Fourrière et Refuge pour animaux, l'exercice 2023 a été marqué par 3 points

- Signature des conventions de mise à disposition des locaux et délégation de l'activité de Fourrière animale avec L'Association Commingeoise de Protection Animale.
- Prise de la compétence gestion de l'équipement fourrière-refuge de Saint-Gaudens par les Communautés de Communes Cagire-Garonne -Salat et Pyrénées Hauts-Garonnaises, afin de permettre leur participation au projet de réhabilitation de cet équipement structurant de territoire.
- Abandon de la convention d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage avec l'ARAC Occitanie.



## Pôle Enfance Jeunesse

### Petite enfance

<b>349</b> contacts	<b>212</b> préinscriptions	<b>90</b> enfants entrés en liste d'attente	<b>28</b>
<b>5</b> établissements d'accueil	<b>3</b> Relais Petite Enfance	<b>106</b> assistantes maternelles	<b>126</b> places 0-6 ans
			<b>324</b> enfants accueillis



### Parentalité

<b>9 677</b> enfants accueillis sur les ludothèques	<b>5</b> CLAS 3 à St-Gaudens, 1 à Rungis, 1 à Montrejeau	<b>12</b> situations présentées au PRE
<b>5 733</b> adultes accueillis sur les ludothèques	<b>146</b> enfants accompagnés par le CLAS	<b>2</b> salariés CLAS et bénévoles

### Enfance

<b>11</b> séjours	<b>358</b> enfants en séjours	<b>24</b> enfants par mercredis au ski	<b>56</b> jours d'ouverture ALSH Coteaux
<b>73</b> jours d'ouverture ALSH St-Gaudens	<b>25 à 30</b> enfants en moyenne les mercredis sur les coteaux	<b>116</b> enfants en moyenne les mercredis sur Saint-Gaudens	

### Jeunesse

<b>66 CV</b> au salon TAF	<b>1</b> partenariat avec la ligue d'apprentissage	<b>80</b> étudiants à la journée d'intégration	<b>31</b> agents en formation BAFA
------------------------------	---	--	--

### Convention Globale Territoriale

Quatre thématiques :

- Le service aux familles et aux personnes vulnérables,
- La coordination des acteurs,
- L'attractivité du territoire
- L'accès aux droits

<b>30</b> partenaires locaux	<b>22</b> fiches actions (dont 11 en cours)	<b>1</b> comité technique
<b>20 000 €</b> de subvention CAF pour le poste	<b>387 924 €</b> d'acompte bonus territoire versé	<b>1</b> comité de pilote

## Services supports

### Ressources humaines



### Commande publique & juridique



### Finances








### Direction des Systèmes d'Information (DSI)



### Service communication



	Facebook	Instagram	LinkedIn	YouTube	Site internet
					
Nombre de publications	358	128	79	24	Pas de statistiques problème Googleanalytic
Nombre de followers	4 976	1 319	856	122	
Visite de la page ou profil	68 012	3 046	171	10 200	

## Transports et mobilité



## Services techniques

### Voirie

<b>1 550 km</b> de voirie en régie directe	<b>42</b> agents (dont 19 transférés du SIVOM)	<b>8 539 h</b> de fauchage	<b>1 827 h</b> comblement des nids de poule	<b>67</b> arrêtés d'alignement
<b>2 658 000 €</b> de travaux d'investissement	<b>63 %</b> de subvention du Conseil Départemental	<b>98 000 €</b> de prestations aux communes	<b>2 755 h</b> de travaux de construction	<b>207</b> demandes de travaux

### Atelier de Clarac

<b>10</b> agents	<b>10 747 h</b> d'entretien véhicules de 3 collectivités*	<b>23,23 %</b> d'heures pour le SYSTOM	<b>6,91 %</b> d'heures pour le SIVOM	<b>448 000 € TTC</b> de dépenses
<b>693 331 litres</b> de carburant	<b>86%</b> de gazole	<b>40,8 %</b> de gazole pour le SYSTOM	<b>10 %</b> de gazole pour le SIVOM	<b>48,2 %</b> de gazole pour la Communauté

\*CC, Sivom, System

### Bâtiments

<b>64</b> bâtiments	<b>18</b> bâtiments ERP	<b>45</b> sites	<b>8</b> agents	<b>695</b> demandes d'interventions
<b>3 310 h</b> de réparation	<b>17,7 %</b> des demandes sur le pôle PEJ	<b>40,4 %</b> des demandes sur sites administratifs	<b>1 354 h</b> de travaux d'aménagement	<b>46 384 €</b> de travaux en régie

### Espaces verts

<b>3 151 h</b> d'interventions	<b>7</b> agents	<b>40</b> Communes conventionnées	<b>5 222 h</b> de travail sur ces communes
<b>605 h</b> de travaux sur devis	<b>20 317 €</b> générés par les travaux sur devis	<b>133 100 €</b> générés par ces conventions	

### Pôle chemin de randonnées

<b>3 478 h</b> de travail sur les chemins	<b>4</b> agents	<b>1 318 h</b> aux travaux d'aménagement	<b>1 233 h</b> valorisées en investissement
<b>2 160 h</b> de travaux d'entretiens des chemins	<b>62 %</b> du temps dédié à l'entretien	<b>49 843,75 €</b> valorisés en investissement	

### Pôle festivités - Parc des Expositions

<b>39</b> demandes d'ouvertures au public	<b>325</b> réservation de salles	<b>64 %</b> d'occupation des salles par la collectivité	<b>200</b> demandes de matériel	<b>10</b> groupes accueillis sur l'ère de Grands passages
<b>146</b> montages de chapiteaux	<b>9 637 m<sup>2</sup></b> de surface montée	<b>19</b> communes ont demandé le podium roulant	<b>15 971,50 €</b> de location de salle facturées	

# **PARTIE 7**

# **LES PERSPECTIVES BUDGÉTAIRES 2024**



Dans un contexte national marqué par l'inflation et les contraintes budgétaires, la communauté de communes Cœur Coteaux et Comminges présente ses perspectives budgétaires pour l'année 2024. **L'objectif principal est de maintenir un service public de qualité tout en préservant une bonne santé financière.**

### Contexte Financier

La forte inflation continue d'impacter le budget de la communauté de communes, nécessitant une gestion rigoureuse des dépenses. De plus, la reprise de compétences en 2023, notamment la collecte des déchets, la gestion de la voirie, et la gestion de la flotte de véhicules des ateliers de Clarac, a entraîné des ajustements financiers significatifs.

### Orientations Budgétaires

Les orientations budgétaires reposent sur deux axes principaux :

- Optimisation des Dépenses : Les crédits sont alloués de manière limitée, en se concentrant sur les besoins essentiels pour assurer les services publics et mettre en œuvre les politiques définies dans le projet de territoire ;
- Augmentation des Recettes : Une augmentation des recettes est nécessaire pour financer les dépenses incompressibles, notamment celles liées à la gestion des compétences reprises en 2023, et assurer la pérennité des services publics.

## BUDGET PRINCIPAL

### Section de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles de fonctionnement	44 131 K€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles de fonctionnement	46 608 K€

### Section d'investissement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles d'investissement	18 482 K€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles d'investissement	8 220 K€

## BUDGET PRINCIPAL

89

### Dépenses de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Chapitre 011 – Charges à caractère général	9 769 k€

- Chap. 011 - Les charges à caractère général comprennent :
  - les dépenses liées au fonctionnement courant de la collectivité tels que les fluides, la maintenance des équipements et bâtiments, les contrats d'assurances ;
  - Les dépenses liées à l'exercice des compétences sur l'enfance jeunesse, la gestion des déchets, le développement territorial, la culture, les chantiers d'insertion, les chemins de randonnée, l'urbanisme, la gestion des bâtiments, des espaces verts, des chemins de randonnée, les assurances, la maintenance, les frais de déplacement, la formation, etc...

Services	Montant
Affaires Générales	1 126 K€
Communication	153 K€
DSI	508 k€
Bâtiment	872 K€
Déchets	3 233 K€
Garage	411 K€
Voirie	100 K€
Enfance, petite enfance et jeunesse	905 K€
Culture et équipement sportif	117 K€
Pyrénéennes 2024	1 484 K€
Santé	86 K€
Habitat – urbanisme	215 K€
Développement durable - économie	204 K€

## BUDGET PRINCIPAL

### Dépenses de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Chapitre 65 – Autres charges de gestion courante	5 342 K€

- Chap. 65 – Les Autres charges de gestion courante sont composées
  - des contributions principales obligatoires : Syndicats des rivières (369 K€), Musée Aurignacien (106 K€), SDIS (1 060 K€), Haute Garonne numérique (73 K€), SMAGV Maneo (16 K€), PETR (246 K€), Fongep (59 K€,…) ;
  - Subvention CIAS (552 K€), Subvention aux associations (470 K€), Office de tourisme (557 K€) ;
  - Subventions d'équilibre vers les budgets du transport (508 K€) et Atelier Clarac (1 236 K€) ;

## BUDGET PRINCIPAL

### Dépenses de fonctionnement

<b>Libellé</b>	<b>Perspective 2024</b>
Chapitre 014 – Atténuations des produits	7 276 K€

<b>Libellé</b>	<b>Perspective 2024</b>
Chapitre 66 – Charges financières	678 K€

<b>Libellé</b>	<b>Perspective 2024</b>
Chapitre 68 – Provisions pour risques	10 K€

- Chap. 014 - L'atténuation des produits correspondent principalement aux attributions de compensation versées aux communes
- Chap. 66 – Les charges financières correspondent aux intérêts des emprunts contractés par la collectivité
- Chap.68 – Provisions pour risques correspond au retard de paiement susceptible de porter un risque sur le recouvrement de la créance.

# BUDGET PRINCIPAL

## Recettes de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Chapitre 73 – Impôts et taxes	28 499 K€

Concernant la TVA, l'évaluation tient compte des annonces du Gouvernement :

La TVA 2023 ne devrait pas évoluer de +3,7% entre 2022 et 2023 mais de l'ordre de +2,8% (estimation). Si ce taux d'évolution se confirme, une régularisation négative de TVA au titre de 2023 sera opérée en 2024.

L'annonce du ministre de l'Economie : la croissance est révisée à +1,0% en 2024 au lieu de 1,4%. Ceci entraînerait des conséquences sur la TVA 2024. La loi de finances donne une TVA prévisionnelle pour la communauté de 11 273k€. Pour les hypothèses budgétaires 2024, un montant un peu plus prudent sera inscrit : 11 073 k€

Concernant la revalorisation des bases fiscales, celles-ci seront revues à la hausse selon le coefficient de revalorisation des valeurs locatives pour 2024 qui a été déterminé au regard de l'évolution de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) constaté entre novembre 2022 et 2023 soit + 3,9%.

## Prévisions de recettes à taux constant

92

Produits fiscaux	Montant estimé
73111 - Taxe foncière bâti	2 020 601 €
73111 - Cotisation foncière des entreprises	4 868 572 €
73111 - Taxe additionnelle sur TFNB	96 209 €
73111 - Taxe d'habitation sur les résidences secondaires	1 078 350 €
73111 - Taxe foncière non bâti	492 497 €
73113 - Taxe sur les surfaces commerciales	851 156 €
73114 - Impositions forfaitaires sur les entreprises de réseaux	645 055 €
73133 - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	5 895 646 €
73136 - Taxe gestion milieux aquatiques et prév.	369 000 €
731721 - Taxe de séjour	40 000 €
73211 - Attribution de compensation	155 100 €
73221 - Fond national de garantie individuelle des ressources	1 063 225 €
732221 - Fond national de péréquation des ressources intercommunales	596 383 €
7351 - Fraction compensatoire de la TFPB et de la taxe d'habitation sur les résidences principales	8 891 000 €
7352 - Fraction compensatoire de la CVAE	2 182 000 €

# BUDGET PRINCIPAL

93

## Recettes de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Chapitre 74 – Dotations et participations	7 987 K€
Chapitre 74 – Les Pyrénéennes	901 K€

Le chapitre 74 comprend les recettes suivantes :

**La dotation globale de fonctionnement de la CC Cœur et Coteaux du Comminges s'élèverait à 2,3 M€ en 2023.**

Elle est composée de la dotation d'intercommunalité (DI : 0,4M€) et surtout de de la dotation de compensation (DC : 1,9M€) correspondant à l'ancienne compensation part salaire de la taxe professionnelle.

La dotation de compensation de la réforme de la taxe professionnelle (DCRTP) subira une nouvelle diminution en 2024 estimé à -2,5 %.

Les allocations compensatrices perçues au titre de l'abattement de moitié des valeurs locatives des locaux industriels seront évaluées à la hausse de 3,69 %.

Les autres recettes proviennent de la CAF, du Département de Haute Garonne, de la Région Occitanie et autres organismes publics.

Produits compensations fiscales	Montant
748312 - D.C.R.T.P.	1 181 114 €
74832 - Etat - Compensation au titre de la Contribution Economique Territoriale (CVAE et CFE)	1 311 407 €
74833 - Etat - Compensation au titre des exonérations de taxe foncière	73 842 €
741124 - Dotation d'intercommunalité des EPCI	458 368 €
741126 - Dotation de compensation des EPCI	1 841 108 €
Autres produits	Montant
CAF	2 623 K€
Soutien Eco Système (Déchets)	300 K€
Département	293 K€
Région	85 K€
Dotation Globale de Décentralisation	60 K€
Dotations diverses	1 148 K€

## BUDGET PRINCIPAL

### Recettes de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Chapitre 70 – Produits des services	2 793 K€
Chapitre 70 – Les Pyrénéennes	389 K€

Libellé	Perspective 2024
Chapitre 75 – Autres produits de gestion courante	357 K€

Libellé	Perspective 2024
Chapitre 013 – Atténuations de charges	520 K€

Chap. 70 Les prestations de service auprès des usagers ou entreprises :

- Location benne, soutien reprise plastique carton ferraille, vente de composteurs, redevance spéciale des ordures ménagères, transport des bennes service location, refacturation traitement déchets divers (877 K€)
- Prestations d'accueil de l'enfance, la petite enfance, la jeunesse et les séjours (743 K€)
- Locations diverses pour évènementiels (460 K€)
- Facturation Espace Vert aux communes (130 K€), travaux de fauchage et élagage,
- Redevance à caractère culturel (135 K€),
- Remboursement Sigema (360 K€)

Chap. 75 Les recettes émanent des revenus locatifs

Chap. 013 – Remboursement des IJ et assurances du personnel



## BUDGET PRINCIPAL

95

### Les principaux investissements – par opération – montant TTC

Programme	Dépenses		Recettes	
	RAR	Nouvelle Proposition	FCTVA	Subvention
Op18-001 Matériel roulant		442 260	72 548	
Op 19-003 Matériel et réseaux informatique		491 300	80 592	
Op 19-006 PLUI Infra	2 045	530 774	87 403	
Op 19-008 Réhabilitation hôtel Lassus		1 430 690	234 690	680 100
Op 19-009 La halle parc des expositions		4 021 200	659 637	1 400 000
Op 19-011 Aides aux entreprises		365 685		
Op 21-002 Travaux chenil		175 000	28 707	
Op 22-001 Pool routier	134 412	2 280 000	396 060	1 997 000
Op 22-002 Déchetterie Blajan		281 380	46 157	75 000
Op 22-004 Fablab		1 315 000	215 712	37 400
Op 23-002 Aménagement centre social		492 320	80 760	
Op 23-004 Relais d'hébergement d'urgence		355 400	58 300	
Op 23-005 Acquisition matériel roulant		248 000	40 678	

## BUDGET PRINCIPAL

96

### Les principaux investissements – par opération

Programme	Dépenses		Recettes	
	RAR	Nouvelle Proposition	FCTVA	Subvention
Op 17-001 Maison service au public boulonnais				100 000
Op 17-004 Maison de la Garonne				20 000
Op 17-007 Travaux crèche il était une fois				25 300
Op 17-008 Travaux crèche Belle étoile				68 360
Op 17-009 Travaux ALSH Ilot z'enfants				443 740
Op 19-001 Piscine Aurignac				557 747
Op 19-004 Parc des expositions				305 450
Op 20-001 Rénovation aménagement siège				259 275
Op 22-005 Travaux crèches				68 510

## BUDGET PRINCIPAL

97

### Principales dépenses d'investissement hors opération – montant TTC

Services	Dépenses		Recettes	Objets
	RAR	Nouvelle Proposition	FCTVA	
Conservatoire		16 280	2 677	Ampli basse, instruments, clavier accessoire ims (scolaire), trombone
Médiathèque		24 550	4 027	Remplacement système antivol RFID et automate de prêt
Economie		25 000	2 460	développement application j'achète en Cges
Urbanisme		286 628		Aides spécifiques communautés
Habitat		35 750		Aides aux particuliers
Randonnée		36 760	4 389	Déploiement et paramétrage GEOTREK Rando par MAKINA CORPUS, Travaux en régie
Petite enfance, enfance et parentalité		60 585	9 938	Matériels pédagogiques, aménagements locaux

## BUDGET PRINCIPAL

98

### Principales dépenses d'investissement hors opération

Services	Dépenses		Recettes	Objets
	RAR	Nouvelle Proposition	FCTVA	
Finances		3 951 045		Achat maison de l'arboretum (300 K€), remboursement des annuités d'emprunt (2 167 K€), fonds de concours (600 K€)
Bâtiment	94 750	533 200	80 847	Travaux en régie (145 K€), Etude technique pompes et vannes piscine Aurignac (15 K€), Travaux d'aménagement Graouade (100 K€), Portail rideau et porte de service Atelier Clarac (15 K€), Tennis Labordette remise aux normes sanitaire (20 K€), Extension musée de l'auto (100 K€), Maison de la santé installation caméra (15 K€)
Garage		138 000	22 768	2 rotofaucheuses, 1 épareuse, Extension de la gestion centralisée des carburants sur les sites de Boulogne, Aurignac et L'Isle en Dodon (lecteur de badge et connexions réseaux),
Parc des expositions	3 785	40 000	6 561	chapiteaux 250m <sup>2</sup> modulable - tribunes mobile 256 places
Voirie		1 003 500		Travaux en régie



# **PARTIE 7**

# **PROGRAMME PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT**

	DEPENSES HT					Subventions attendues	Coût net
	Réalisé	2024	2025	2026	TOTAL		
<b>Budget Principal</b>	<b>3 694 803</b>	<b>10 277 648</b>	<b>12 440 133</b>	<b>8 401 074</b>	<b>34 813 658</b>	<b>19 417 205</b>	<b>15 396 453</b>
Déchetterie Saint Gaudens				1 900 000	1 900 000	1 100 000	800 000
Opération rue des fossés	0	8 333	175 000	175 000	358 333	128 333	230 000
Hôtel de Lassus	116 777	1 192 242	795 048	759 078	2 863 145	2 100 864	762 281
Parc des expositions stockage	298 791	82 766			381 557	305 450	76 107
La halle parc des expositions	66 796	3 351 000			3 417 796	2 300 000	1 117 796
Déchetterie Blajan	106 840	234 483			341 323	75 000	266 323
Couveuse maraichère Blajan	2 892	54 505	822 603		880 000	479 000	401 000
Chenil	6 175	145 833	1 416 996	1 416 996	2 986 000	2 389 083	596 917
Centre social Azimut	161 833	492 320	194 200		848 353	457 680	390 673
Relais d'hébergement d'urgence	159 766	320 333			480 099	283 312	196 787
Fablab	98 053	1 095 833	4 886 286		6 080 172	2 497 400	3 582 772
Aire d'accueil gens du voyage	6 250		1 000 000	1 000 000	2 006 250	0	2 006 250
Travaux de voirie - Pool routier	1 211 858	3 000 000	3 000 000	3 000 000	10 211 858	6 205 193	4 006 665
Arboretum	0	300 000	150 000	150 000	600 000	150 000	450 000
Piscine Aurignac	913 837				913 837	633 925	279 912
Siège de la communauté	544 935				544 935	311 965	232 970
<b>Budgets Annexes</b>	<b>0</b>	<b>7 514 498</b>	<b>5 200 000</b>	<b>7 169 671</b>	<b>19 884 169</b>	<b>7 648 080</b>	<b>12 236 089</b>
Abattoirs de Saint Gaudens		7 284 169			7 284 169	2 160 380	5 123 789
Abattoirs de Boulogne sur Gesse		230 329	2 200 000	4 169 671	6 600 000	2 660 700	3 939 300
Zone d'activité OZE Tranche 1			3 000 000	3 000 000	6 000 000	2 827 000	3 173 000



# **PARTIE 8**

## **LES BUDGETS ANNEXES**

## BUDGET ATELIER DE CLARAC

102

### Section de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024	Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles de fonctionnement	1 930 K€	Recettes réelles de fonctionnement	1 950 K€

Gestion du parc des véhicules de la collectivité (hormis la flotte suivie par le garage sur L'isle en Dodon);

### Section d'investissement

Libellé	Perspective 2024	Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles d'investissement	20 K€	Recettes réelles d'investissement	-

Cela comprend l'approvisionnement et les prises de carburant sur les stations de distribution de Clarac et de La Graouade.

La flotte sur l'ensemble de la collectivité représente près de 150 véhicules



## BUDGET TRANSPORT

### Section de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024	Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles de fonctionnement	489 K€	Recettes réelles de fonctionnement	519 K€

### Section d'investissement

Libellé	Perspective 2024	Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles d'investissement	236 K€	Recettes réelles d'investissement	286 K€

Principales dépenses :

- Réparation 25 K€
- Carburants 40 K€
- Prestations de services 68 K€
- Assurances 14 K€
- Charges du personnel 330 K€

Principales recettes

- Subvention d'équilibre 405 K€
- Subvention de la Région 83 K€
- Transport de voyageur 26 K€

Section investissement :

Nouveau bus urbain : 160 K€

Signalétique : 30 K€

## BUDGET BATIMENT PRODUCTIF DE REVENU

### Section de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024	Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles de fonctionnement	52 K€	Recettes réelles de fonctionnement	173 K€

### Section d'investissement

Libellé	Perspective 2024	Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles d'investissement	262 K€	Recettes réelles d'investissement	100 K€

# BUDGET AFFERMAGE

105

Section de fonctionnement

## Section de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024	Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles de fonctionnement	318 K€	Recettes réelles de fonctionnement	673 K€

Dépenses

- Gaz 225 K€
- Intérêts d'emprunt 60 K€

Recettes

- Remboursement du gaz 225 K€
- Redevance d'occupation 74 K€
- Redevance d'usage 374 K€

## Section d'investissement

Libellé	Perspective 2024	Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles d'investissement	6 949 K€	Recettes réelles d'investissement	7 223 K€

Section investissement

Dépenses

- Travaux de réhabilitation de l'abattoir de Saint-Gaudens : 7 144 K€
- Acquisition bâtiment ancien restaurant des abattoirs : 140 K€

Recettes :

- Subventions : 2 160 K€
- Emprunt : 4 747 K€

## BUDGET ZAC DES LANDES

### Section de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles de fonctionnement	344 k€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles de fonctionnement	344 k€

### Section d'investissement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles d'investissement	300 K€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles d'investissement	300 K€

## BUDGET OZE

### Section de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles de fonctionnement	898 k€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles de fonctionnement	898 k€

### Section d'investissement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles d'investissement	1 176 K€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles d'investissement	1 176 K€

## BUDGET PAPAYET

### Section de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles de fonctionnement	61 k€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles de fonctionnement	61 k€

### Section d'investissement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles d'investissement	166 K€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles d'investissement	166 K€

## BUDGET ZAE LECUSSAN

109

### Section de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles de fonctionnement	72 k€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles de fonctionnement	72 k€

### Section d'investissement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles d'investissement	70 K€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles d'investissement	70 K€

## BUDGET ZAE AUSSON PONLAT

110

### Section de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles de fonctionnement	289 k€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles de fonctionnement	289 k€

### Section d'investissement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles d'investissement	463 K€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles d'investissement	463 K€



## BUDGET ZA RIBEIRO

111

### Section de fonctionnement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles de fonctionnement	203 k€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles de fonctionnement	203 k€

### Section d'investissement

Libellé	Perspective 2024
Dépenses réelles d'investissement	327 K€

Libellé	Perspective 2024
Recettes réelles d'investissement	327 K€

# Plan pluriannuel d'Investissements 2024

Jeudi 14 mars 2024



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



SOCIÉTÉ D'ÉTUDE, RECHERCHE ET PROSPECTIVE EN FINANCES LOCALES

# Opérations spécifiques sur le budget principal



CŒUR & CÔTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PPI | DÉCHETTERIE DE SAINT-GAUDENS

DÉPENSES TOTALES HT

**1 900 000 €**

En 2024

- €

En 2025

- €

En 2026

**1 900 000 €**

Subventions attendues

**1 100 000 €**

COÛT NET sur l'opération

**800 000 €**



**PROJET** plan susceptible d'évoluer

# PPI | OPÉRATION RUE DES FOSSÉS ST-GAUDENS

Siège CC

Bâtiment concerné

DÉPENSES TOTALES HT

**358 333 €**

En 2024

**8 333 €**

En 2025

**175 000 €**

En 2026

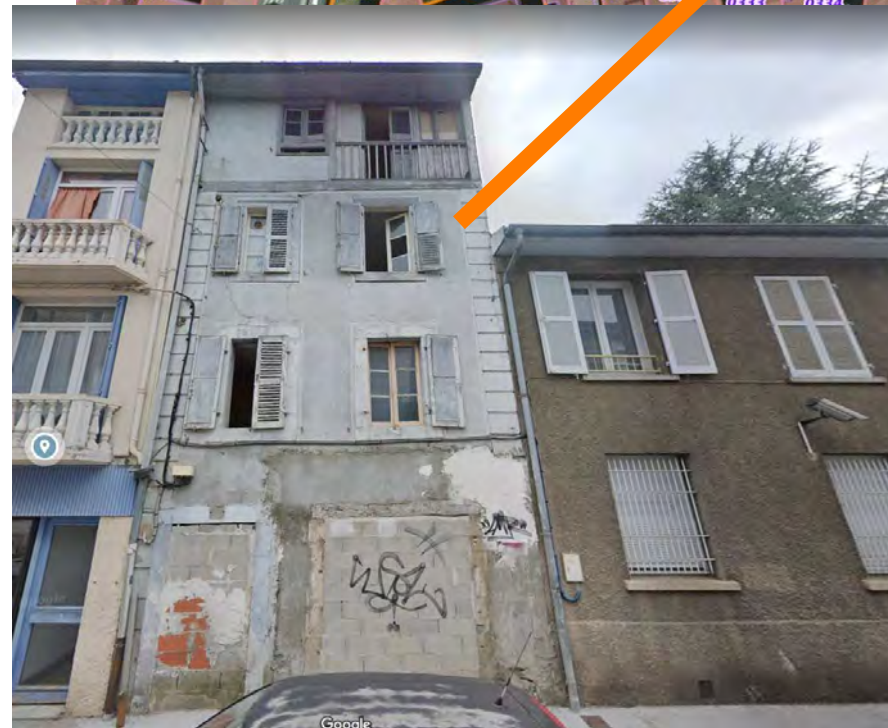
**175 000 €**

Subventions attendues

**128 333 €**

COÛT NET sur l'opération

**230 000 €**



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PPI | HÔTEL DE LASSUS À MONTRÉJEU

DÉPENSES TOTALES HT  
**2 863 145 €**

En 2023  
**116 777 €**

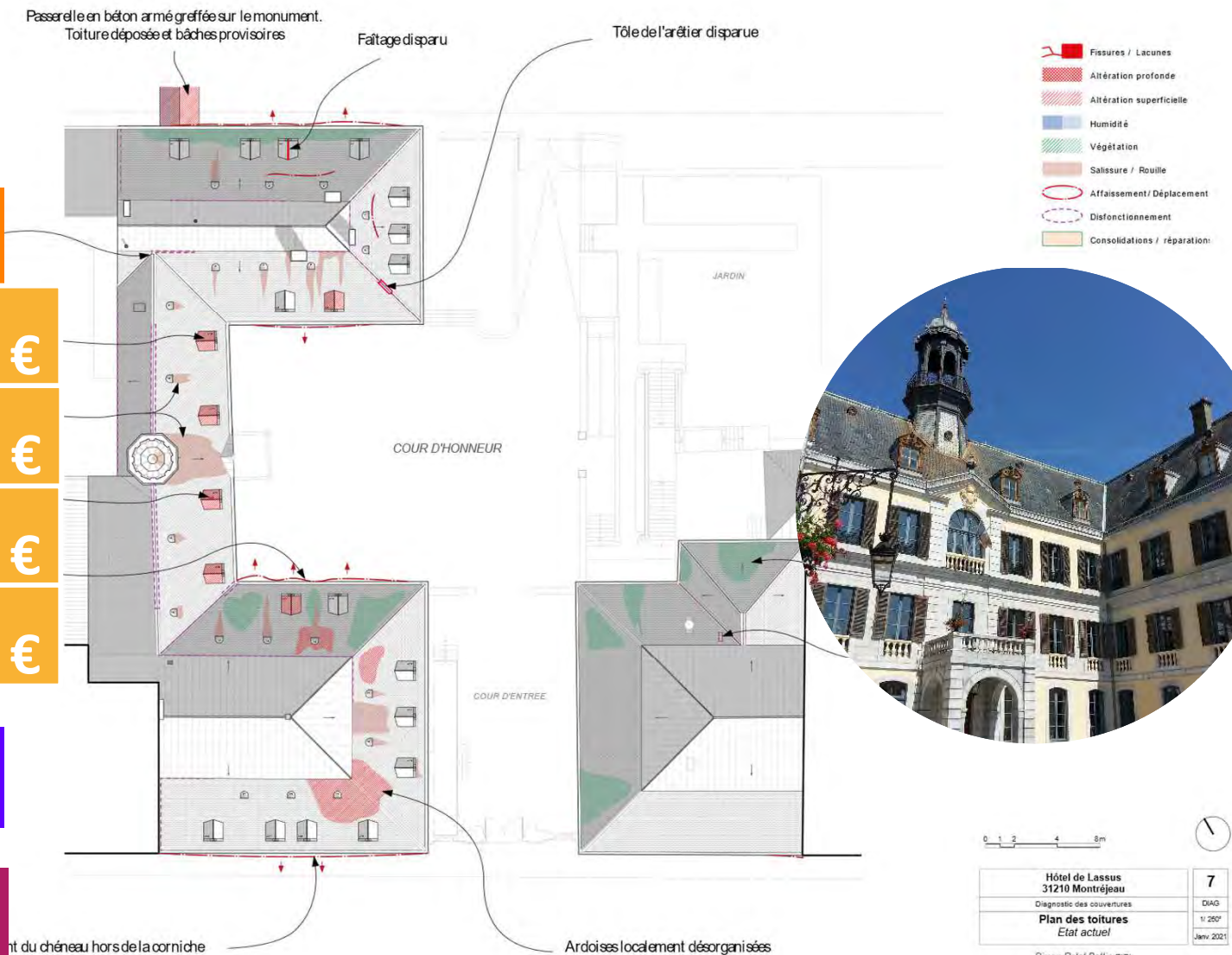
En 2024  
**1 192 242 €**

En 2025  
**795 048 €**

En 2026  
**759 078 €**

Subventions attendues  
**2 100 864 €**

COÛT NET sur l'opération  
**762 281 €**



0 1 2 4 8m



Hôtel de Lassus 31210 Montréjeau	7
Diagnostic des couvertures	DIAG
<b>Plan des toitures</b> Etat actuel	1: 250'
	Janv. 2021

Simon Petot Bottin EURL  
simon.petotbottin@gmail.com / 06.79.90.46.96

# PPI | ESPACE DE STOCKAGE PARC DES EXPOSITIONS



DÉPENSES TOTALES HT

**381 557 €**

En 2023

**298 791 €**

En 2024

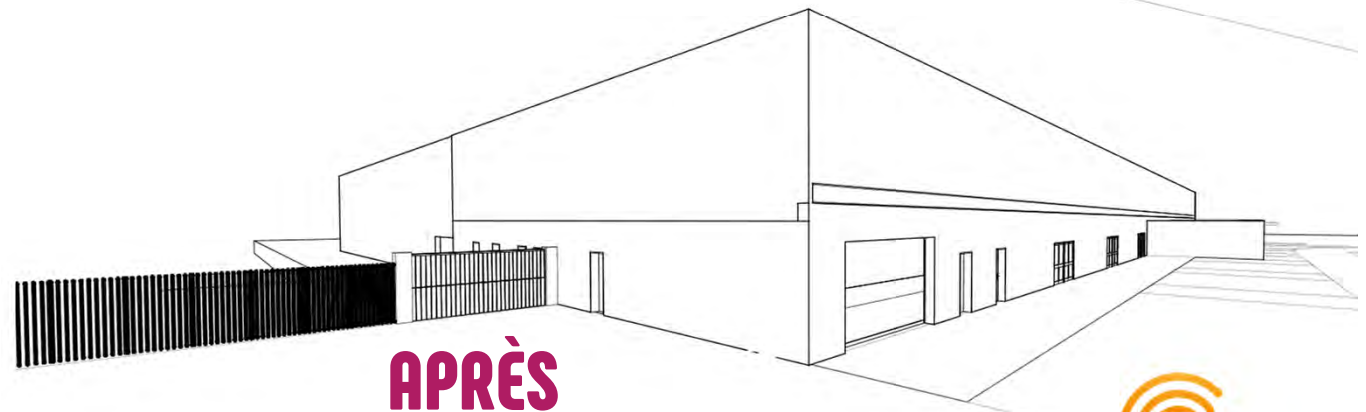
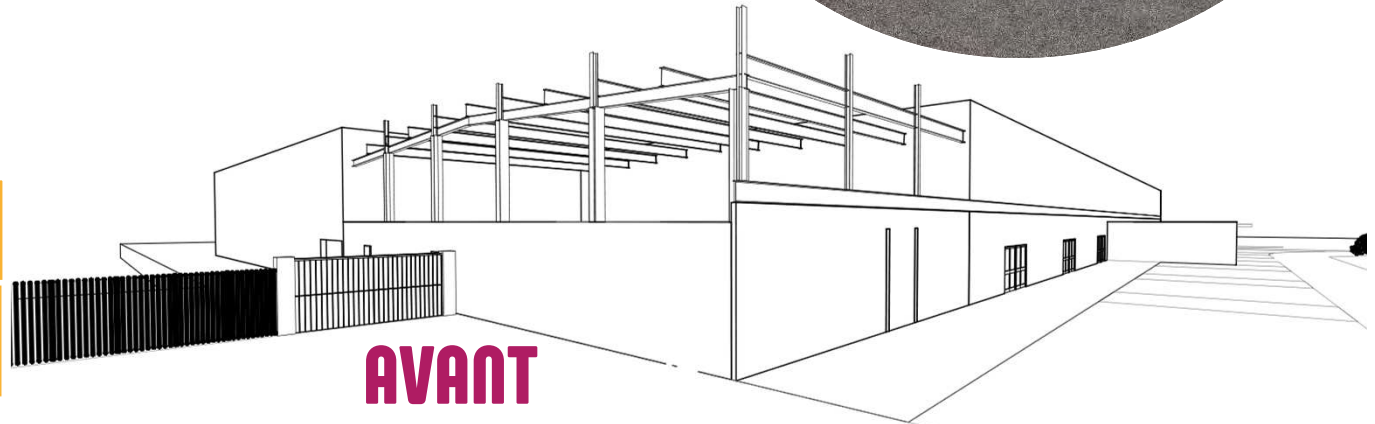
**82 766 €**

Subventions attendues

**305 450 €**

COÛT NET sur l'opération

**76 107 €**



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PPI | HANGAR PARC DES EXPOSITIONS



DÉPENSES TOTALES HT

**3 417 796 €**

En 2023

**66 796 €**

En 2024

**3 351 000 €**

Subventions attendues

**2 300 000 €**

COÛT NET sur l'opération

**1 117 796 €**



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



# PPI | DÉCHETTERIE DE BLAJAN

DÉPENSES TOTALES HT

**341 323 €**

En 2023

**106 840 €**

En 2024

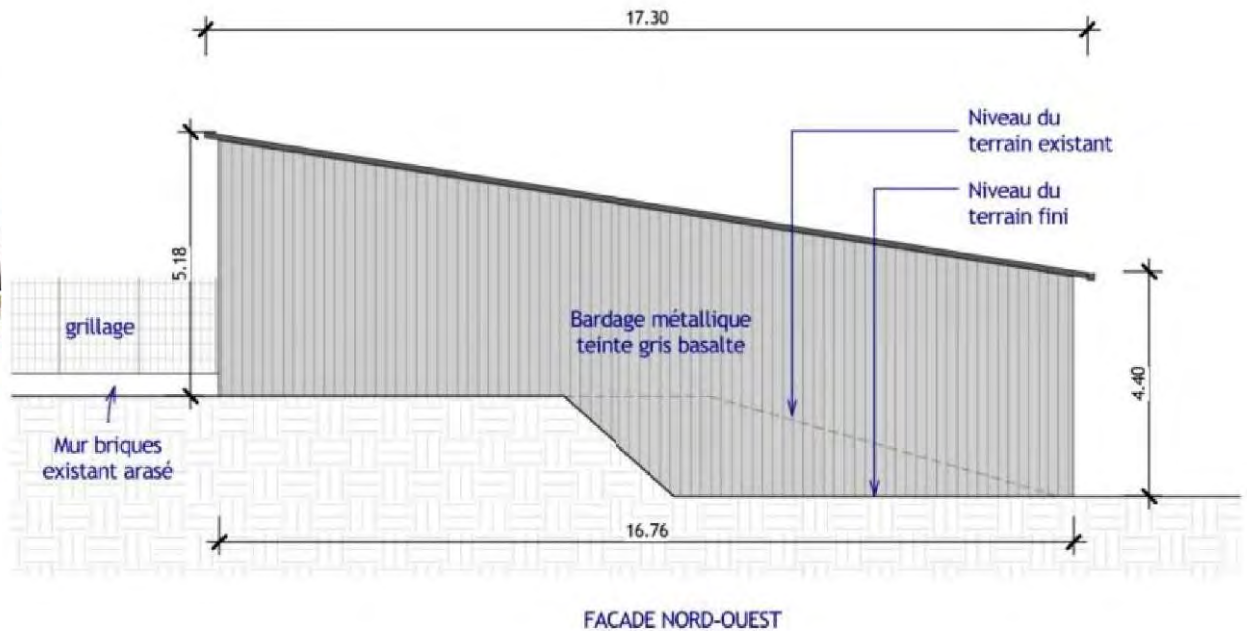
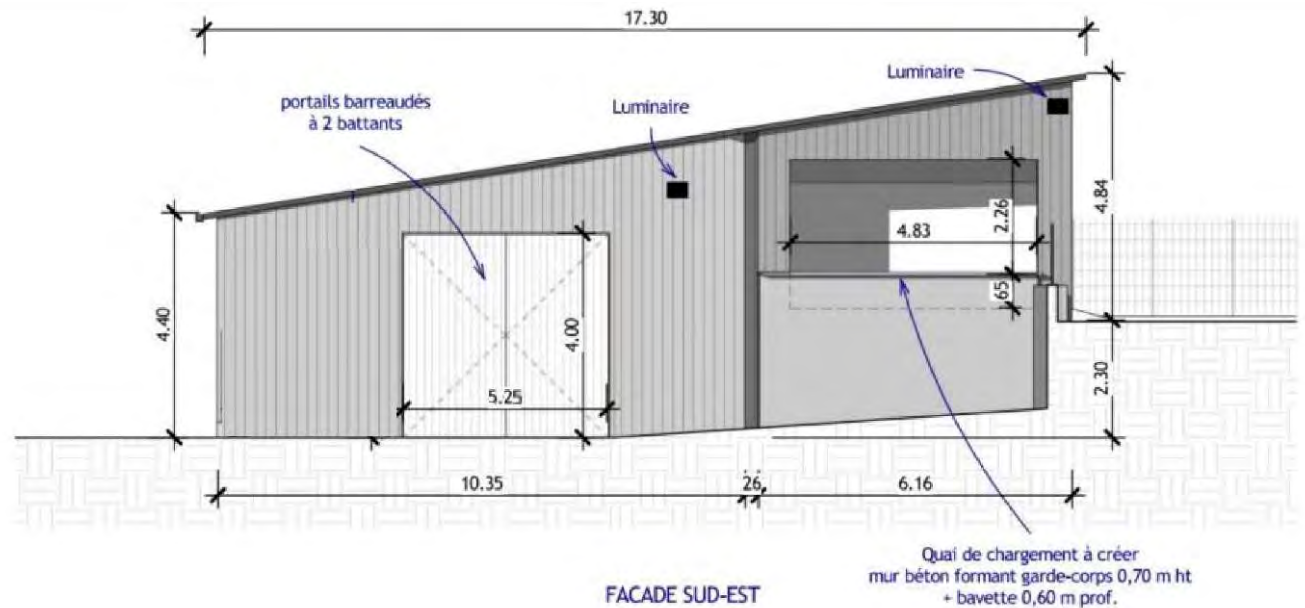
**234 483 €**

Subventions attendues

**75 000 €**

COÛT NET sur l'opération

**266 323 €**



# PPI | COUVEUSE MARAÎCHÈRE DE BLAJAN

DÉPENSES TOTALES HT

**880 000 €**

En 2023

**2 892 €**

En 2024

**54 505 €**

En 2025

**822 603 €**

Subventions attendues

**479 000 €**

COÛT NET sur l'opération

**401 000 €**



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PPI | CHENIL À SAINT-GAUDENS

DÉPENSES TOTALES HT

**2 986 000 €**

En 2023

**6 175 €**

En 2024

**145 833 €**

En 2025

**1 416 996 €**

En 2026

**1 416 996 €**

Subventions attendues

**2 389 083 €**

COÛT NET sur l'opération

**596 917 €**



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PPI | CENTRE SOCIAL AZIMUT

Rue de la République  
SAINT-GAUDENS



DÉPENSES TOTALES HT  
**848 353 €**

En 2023  
**161 833 €**

En 2024  
**492 320 €**

En 2025  
**194 200 €**

Subventions attendues  
**457 680 €**

COÛT NET  
**390 673 €**



# PPI | RELAIS D'HÉBERGEMENT D'URGENCE

DÉPENSES TOTALES HT

**480 099 €**

En 2023

**159 766 €**

En 2024

**320 333 €**

Subventions attendues

**283 312 €**

COÛT NET

**196 787 €**



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PPI | FABLAB

## Futuropole SAINT-GAUDENS

DÉPENSES TOTALES HT

**6 080 172 €**

En 2023

**98 053 €**

En 2024

**1 095 833 €**

En 2025

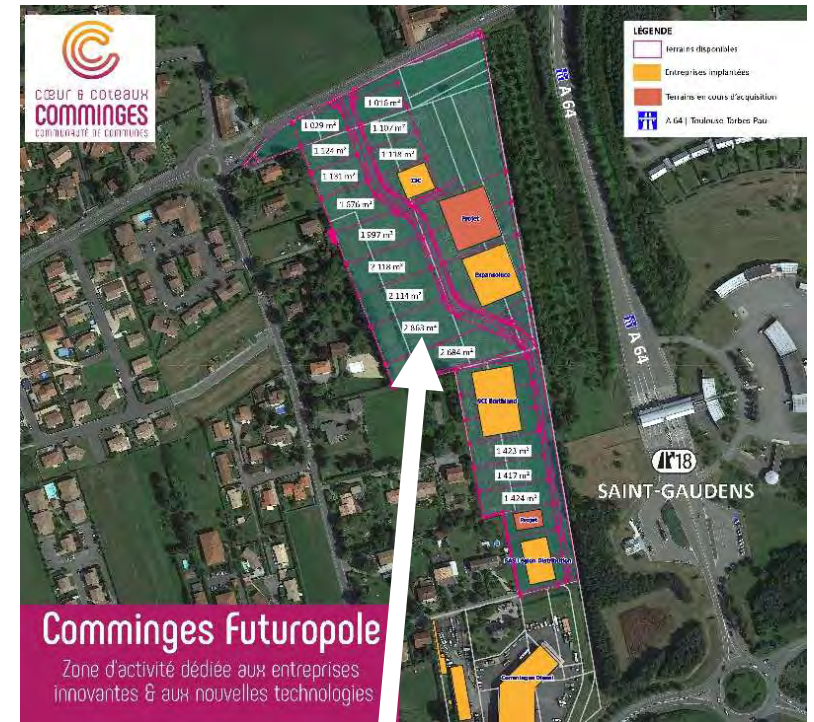
**4 886 286 €**

Subventions attendues

**2 497 400 €**

COÛT NET

**3 582 772 €**



# PPI | AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

DÉPENSES TOTALES HT

**2 006 250 €**

En 2023

**6 250 €**

En 2024

**- €**

En 2025

**1 000 000 €**

En 2026

**1 000 000 €**

Subventions attendues

**- €**

COÛT NET

**2 006 250 €**

Stournemil à Saint-Gaudens



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PPI | TRAVAUX DE VOIRIE (POOL ROUTIER)

DÉPENSES TOTALES HT

**10 211 858 €**

En 2023

**1 211 858 €**

En 2024

**3 000 000 €**

En 2025

**3 000 000 €**

En 2026

**3 000 000 €**

Subventions attendues

**6 205 193 €**

COÛT NET

**4 006 665 €**





# PPI | ACQUISITION MAISON DE L'ARBORETUM

CARDEILHAC

DÉPENSES TOTALES HT

**600 000 €**

En 2023

- €

En 2024

**306 000 €**

En 2025

**150 000 €**

En 2026

**150 000 €**

Subventions attendues

**150 000 €**

COÛT NET

**450 000 €**



# PPI | PISCINE INTERCOMMUNAL D'AURIGNAC

DÉPENSES TOTALES HT

**913 837 €**

En 2023

**913 837 €**

Subventions attendues

**633 925 €**

COÛT NET

**279 912 €**

**AVANT**



**APRÈS**



# PPI | RÉNOVATION MENUISERIES SIÈGE

DÉPENSES TOTALES HT

**544 935 €**

En 2023

**544 935 €**

Subventions attendues

**311 965 €**

COÛT NET

**232 970 €**



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# Opérations spécifiques sur le budget annexe des abattoirs



CŒUR & CÔTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PPI | ABATTOIRS DU COMMINGES SITE DE SAINT-GAUDENS



DÉPENSES TOTALES HT

**7 284 169 €**

En 2024

**7 284 169 €**

Subventions attendues

**2 160 380 €**

COÛT NET

**5 123 789 €**



CŒUR & CÔTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PPI | ABATTOIRS DU COMMINGES

## SITE DE BOULOGNE-SUR-GESSE

DÉPENSES TOTALES HT

**6 600 000 €**

En 2024

**230 329 €**

En 2025

**2 200 000 €**

En 2026

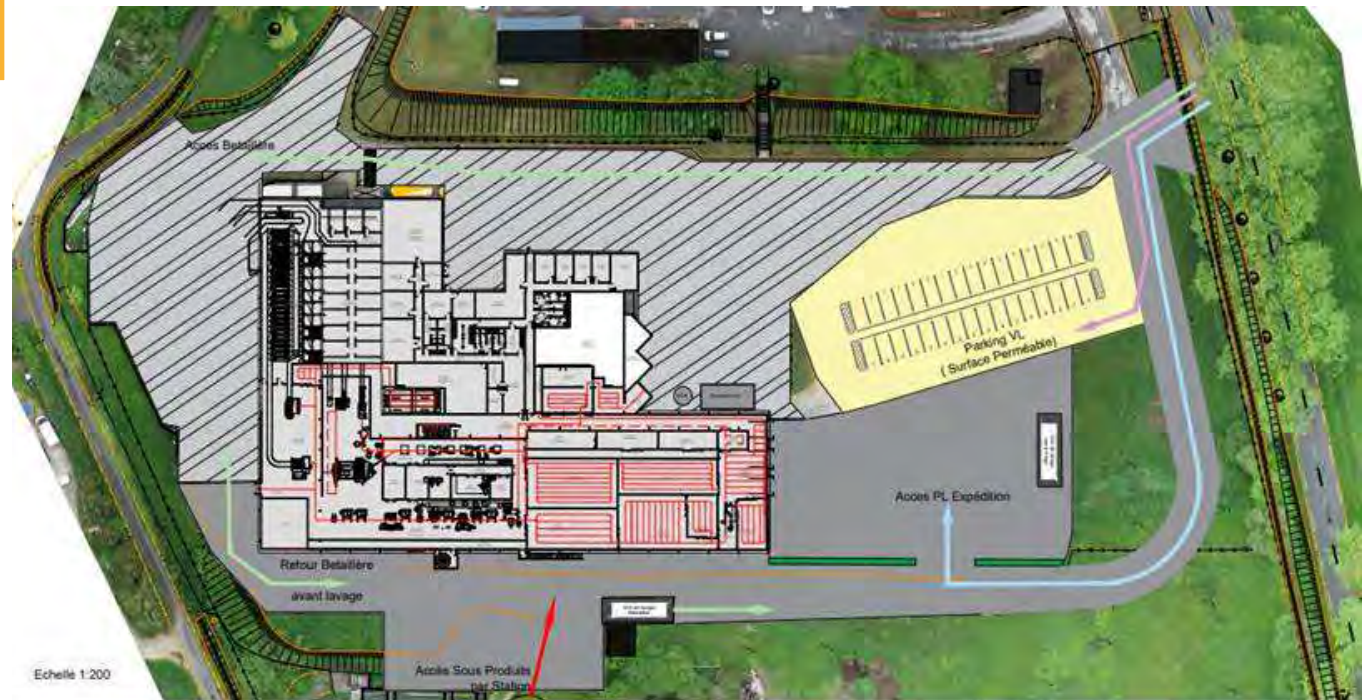
**4 169 671 €**

Subventions attendues

**2 660 700 €**

COÛT NET

**3 939 300 €**



# Opération spécifique



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PPI | ZONE D'ACTIVITÉ OZE TRANCHE 1

SAINT GAUDENS &  
VILLENEUVE-DE-RIVIERE



DÉPENSES TOTALES HT

**6 000 000 €**

En 2025

**3 000 000 €**

En 2026

**3 000 000 €**

Subventions attendues

**2 827 000 €**

COÛT NET

**3 173 000 €**

**Tranche 1**







## TARIFS D'ABATTAGE / DECOUPE / PRESTATION 2024

	Professionnel	10-30T	30-50T	50-70T	70-100T	100-150T	150-200T	200-300T	300-500T	500-1000T	1000-1500T	+ de 1500T
	avec K-Bis											
	familiaux											
<b>BOVINS</b>	535,00	383,00	373,56	364,35	355,13	345,30	340,40	335,48	328,70	326,53	324,78	312,85
<b>VEAUX</b>	567,00	436,76	417,73	398,70	379,67	370,78	361,89	347,74	327,52	302,59	285,14	
<b>OVINS</b>	991,00	687,04	656,36	625,67	618,46	611,24	602,30	590,45				
<b>PORCS</b>	567,00	392,59	366,89	341,17	326,70	321,94	318,96	316,00	312,44	309,61	294,44	274,81

TARIFS SPECIAUX	
PORCELET	20,00 € pièce
AGNEAUX DE LAIT	15,00 € pièce
CHEVREAUX	15,00 € pièce
abattage rituel	75,91 €/Tonne + tarif normal
abattage urgence et hors gabarit bovin	50€/bovin + tarif abattage
bovins propreté C	: 30 €/bovin + tarif normal
veaux propreté C	: 15 €/veau + tarif abattage
agneaux sales	: 6 €/agneau + tarif abattage
abattages sanitaires	: 75,91 €/tonnes + tarif abattage
redevance assainissement	refacturation

SALAGE CUIRS	
bovins	5,50 €/bovin
ovins/caprins	1,02 €/ovin
veaux	3,50 €/veaux
veaux sans pliage	1,38 €/veaux enlèvement sous 10 jours
palettes	6€ pièce

STOCKAGE EN FRIGO	
Au-delà de 48 heures	
BOVINS	4,00 €/bovin
veaux	2,50 €/veaux
OVINS	1,00 €/ovin
location frigo privatif	85 €/frigo
stockage frigo découpe	3,50 € /carton/jours au delà de 48h

autres prestations	
recupération caillettes de veaux	1,08 € pièce
tête d'agneau pelée	0,65 € pièce
recupération cervelles d'agneaux	0,65 € pièce
blanchiment pieds d'agneaux	0,65 € pièce
traitement fraise de veaux	1,62 € pièce
fente carcasse veaux	0,022 €/kg
fente carcasses ovins	1,64 € pièce
mise en quartier bovin (en 4)	0,022 €/kg
démontage carcasse bovin	0,054 €/kg
pesée/classement/marquage bovin	0,54 € pièce
financement crochets bovin	0,54 € pièce
financement crochets veaux	0,27 € pièce
financement crochets ovins	0,054 € pièce
financement crochets porcs	0,22 € pièce
chargement véhicule	0,0041 €/kg
matériel dégradé	au prix d'achat
Services/maintenance	30,00 €/heure
badges d'accès perdus	30,00 € pièce
tarifs energies locative	prix selon marché
refacturation coûts pédagogiques	prix selon organisme
frais d'enlèvement cadavres/saisies	prix selon marché
frais d'autopsies/euthanasies	refacturation des coûts
sous produits d'equarissage	selon cours des équarisseurs au maximum
vente sous-produits	prix selon marché
vente cuirs	prix selon marché

tarifs découpe	
tranchage bovin	1,21 €/kg
découpe primaire bovin	0,66 €/kg
tranchage veaux	1,10 €/kg
découpe primaire veaux	0,61 €/kg
découpe ovins - 30kg	23,11 € pièce
découpe ovins + 30kg	30,00 € pièce
tranchage quartier ovins	1,08 €/kg
découpe primaire ovins	0,54 €/kg
tranchage porc	0,86 €/kg
préparation bouchère porc	0,43 €/kg
découpe primaire porc	0,27 €/kg
fabrication steak haché	1,58 €/kg
désosse tête de veaux	3,78 € pièce
désosse pieds de veaux	0,33 € pièce
poche petit modèle	0,38 €
poche grand modèle	0,51 €
carton petit modèle	0,76 €
carton grand modèle	1,32 €
	2,11 €



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



# 1<sup>ère</sup> Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Gaudens

Approbation le 14 mars 2024



## 1. Notice de présentation



**atelier urbain** SEGUI & COLOMB

23, impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | [contact@atelierurbain.net](mailto:contact@atelierurbain.net)



## Table des matières

PREAMBULE .....	1
1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	1
1.1 LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE D'UN PLU .....	1
1.2 UNE PROCEDURE SOUMISE A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	2
A - DECLARATION DE PROJET .....	3
1 PRESENTATION DU PROJET .....	3
2 <b>CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET</b> .....	6
B - MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....	6
1 EXPOSE DES MOTIFS .....	6
2 MISE EN COMPATIBILITE DU PADD .....	7
3 MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	12
4 MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT ECRIT .....	12
4.1 CADRE REGLEMENTAIRE ACTUEL .....	12
4.2 MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES PROPOSEES .....	14
5 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	18
5.1 OBJECTIF ET CONTENU DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	18
5.2 ANALYSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AU DROIT DU SECTEUR DE PROJET .....	19
5.3 ANALYSE DE LA COHERENCE ENTRE LA MISE EN COMPATIBILITE ET LE SCoT DU PAYS COMMINGES PYRENEES ..	58
5.4 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT .....	59
5.5 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE .....	61
5.6 EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 .....	72
5.7 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI NECESSAIRE, COMPENSER LES CONSEQUENCES	
DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT .....	76
5.8 CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI .....	78
6 RESUME NON- <b>TECHNIQUE ET METHODE DE REALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b> .....	80
6.1 RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	80
6.2 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE REALISATION DU PROJET .....	81
6.3 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES S'IMPOSANT AU PROJET .....	82
6.4 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT .....	83
6.5 ANALYSE DES INCIDENCES DU SCENARIO RETENU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	84
6.6 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI NECESSAIRE, COMPENSER LES CONSEQUENCES	
DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT .....	85
6.7 CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI .....	88
6.8 METHODE MISE EN ŒUVRE POUR LA REALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	89



# Préambule

---

La Régie municipale de Miramont-de-Comminges exerce une activité de production hydroélectrique sur le barrage situé sur la Garonne entre Miramont-de-Comminges et Saint-Gaudens<sup>1</sup>.

La Régie municipale **bénéficie d'une autorisation d'exploitation délivrée par un arrêté préfectoral de 2017 et renouvelée en 2019 et 2020. Une nouvelle demande de renouvellement de l'autorisation d'exploitation, déposée auprès des services de l'Etat, est aujourd'hui en cours.**

Dans le cadre de cette demande, **la Régie municipale a l'obligation de réaliser une passe à poissons** qui, conformément à la réglementation, répond à la nécessité d'une mise en conformité du site afin d'assurer la libre circulation des poissons migrateurs. La Régie municipale projette la réalisation de cet ouvrage en rive gauche de la Garonne sur la commune de Saint-Gaudens.

Les dispositions du PLU de Saint-Gaudens ne permettant pas la réalisation de ce projet, en concertation avec les communes de Saint-Gaudens et de Miramont-de-Comminges, la Communauté de communes Cœur & Coteaux du Comminges, compétente en matière d'urbanisme, a décidé d'engager une procédure afin de faire évoluer ce PLU. Avec l'appui du Service urbanisme de Haute-Garonne ingénierie et par délibération du 05 juillet 2021, la Communauté de communes a **fait le choix d'**initier une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens.

**Cette procédure a pour objectif d'adapter le PLU à ce projet public afin d'en permettre la réalisation.**

## 1 Contexte réglementaire

### 1.1 La procédure de déclaration de projet emportant mise en **compatibilité d'un PLU**

Cette procédure **est définie par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme** qui stipule que : « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

(...) Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements

---

<sup>1</sup> Au regard de son activité de production d'électricité, la Régie d'électricité est un établissement public local à caractère industriel ou commercial implanté à MIRAMONT-DE-COMMINGES (31800). La régie municipale intervient en complément dans les domaines de l'eau potable (pompage, traitement, distribution) et de l'assainissement collectif.

et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ». Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

Il est rappelé que l'article L.300-1 du code de l'urbanisme expose la définition de ce qui relève des actions ou opérations d'aménagement. Il précise : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

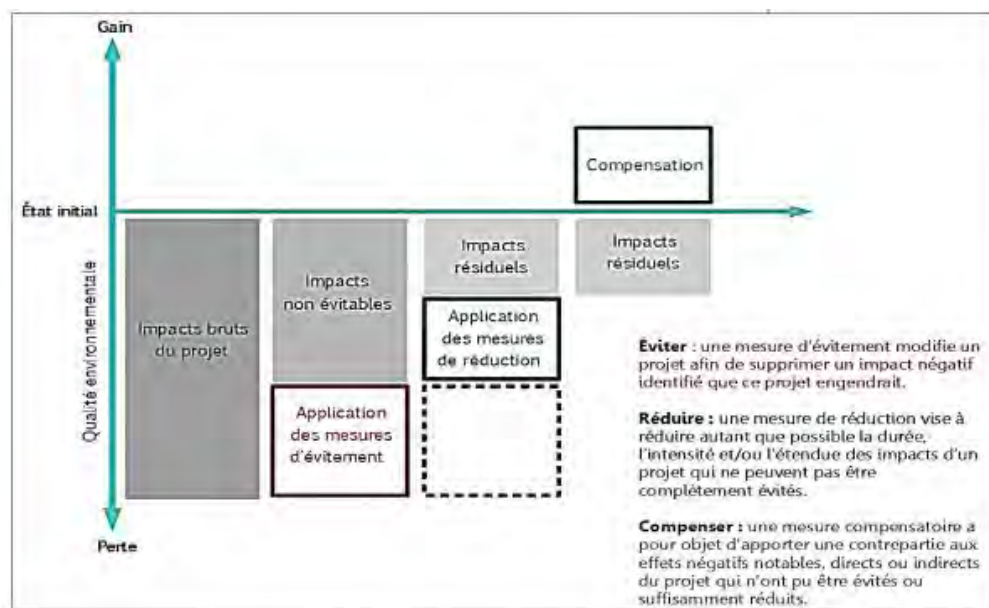
L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

## 1.2 Une procédure soumise à évaluation environnementale

Au regard des enjeux environnementaux liés à la réalisation du projet, notamment le classement en « site Natura 2000 » mis en place dans le cadre de la politique européenne de préservation de la biodiversité et de protection d'un certain nombre d'habitats ou d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne, la procédure engagée est obligatoirement soumise à évaluation environnementale.

La procédure **relève d'une démarche « Eviter, réduire, compenser »**. Cette démarche a pour **objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui ne pourront pas être évitées** et, si nécessaire, de compenser les effets notables qui ne pourront pas être évités, ni être suffisamment réduits.

**Elle dépasse la seule prise en compte de la biodiversité, pour englober l'ensemble des thématiques de l'environnement (air, bruit, eau, sol, santé des populations...).**



Source : le bilan écologique de la séquence ERC / [notre-environnement.gov.fr](http://notre-environnement.gov.fr)



# A - DECLARATION DE PROJET

## 1 Présentation du projet

La procédure a pour objectif de **permettre la réalisation d'une passe à poissons et d'un chemin d'accès depuis** une voie adjacente, pour accéder au site et permettre **l'entretien** de cette dernière qui est liée à la centrale hydroélectrique de Miramont-de-Comminges (centrale hydroélectrique dite « Saint-Jean »).

Le barrage actuel est installé sur la Garonne et l'usine hydroélectrique est située en rive droite du fleuve (commune de Miramont-de-Comminges), en face d'un site abandonné et partiellement détruit en rive gauche (ancienne centrale de Saint-Gaudens). La centrale est un ouvrage au fil de l'eau. La passe à poisson est projetée en rive gauche (commune de Saint-Gaudens).

Le barrage actuel se situe entre deux ouvrages EDF : le barrage d'Ausson (Usines de Camon et Valentine), situé en amont, et le barrage EDF de Miramont (Usines de La Gentille et Saint-Sernin).

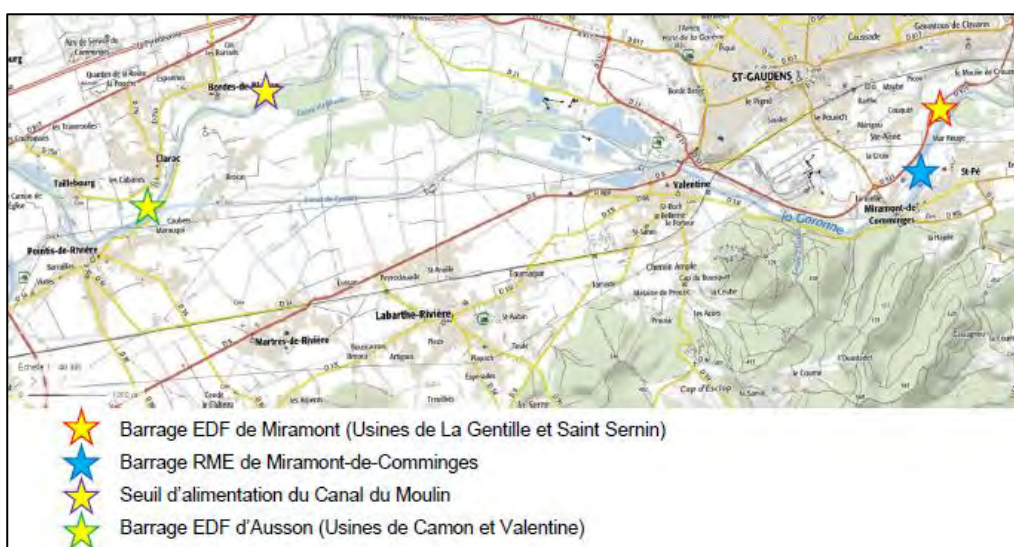


Figure 1. Localisation des ouvrages situés en amont et en aval de la centrale de la Régie de Miramont (source : Dossier de demande d'autorisation, ISL Ingénierie, mars 2021).

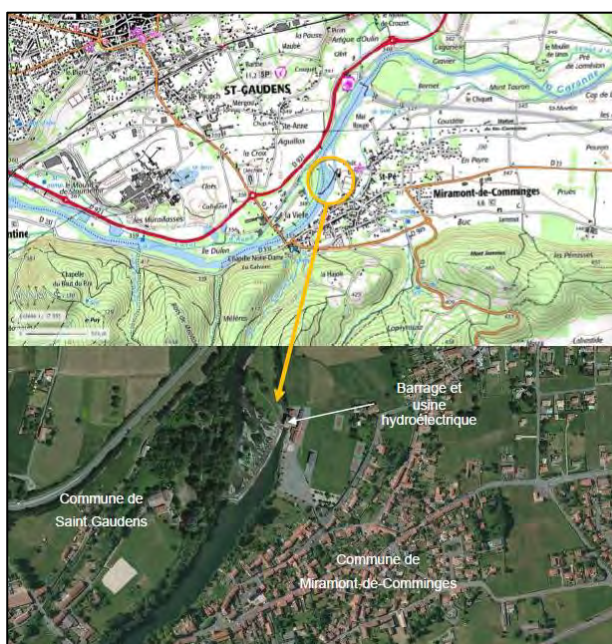


Figure 2. Vue aérienne de la localisation du projet (source : Dossier de demande d'autorisation, ISL Ingénierie, mars 2021)

La réalisation de cette passe à poissons est une des conditions préalables imposées par **l'Etat pour le renouvellement de l'autorisation d'exploitation de la centrale hydroélectrique**. La centrale hydroélectrique est gérée par la Régie électrique de la commune de Miramont-de-Comminges. L'énergie produite est commercialisée en obligation d'achat, dans une logique de développement des énergies renouvelables.

Des discussions sont en cours depuis plus de 10 ans avec l'Etat sur le sujet du renouvellement de l'autorisation d'exploitation. Ce renouvellement était conditionné au départ à deux exigences principales : aménager un barrage à clapets mobiles, et aménager une passe à poissons permettant aux espèces migratrices de se déplacer sur le cours d'eau.

L'autorisation de renouvellement de l'exploitation de la centrale a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en 2017 avant que les demandes de l'Etat ne soient satisfaites. Cette autorisation a déjà été renouvelée 2 fois (en 2019 et 2020) ; elle courrait jusqu'au 30 juin 2022.

Entre temps, l'Etat a renoncé à sa demande initiale de mise en place d'un barrage à clapets mobiles mais a maintenu celle concernant la passe à poissons. Selon l'étude du seuil du barrage réalisée par ISL Ingénierie, les caractéristiques du site et la localisation des débits au sein du fleuve orientent la réalisation de celle-ci en rive gauche de la Garonne, sur la commune de Saint-Gaudens.

Une nouvelle prolongation de l'autorisation doit être envisagée le temps de réaliser les travaux de la passe à poissons. La Régie a déposé une demande de renouvellement d'exploitation de la centrale hydroélectrique en mars 2021 (dossier de demande d'autorisation réalisé par ISL Ingénierie).

**A la suite des derniers échanges avec l'Etat, cette demande d'autorisation porte** désormais sur les éléments suivants :

- Le maintien du seuil fixe actuel avec réfection de son parement sur les zones nécessaires, sans modification de cote ;
- Le **maintien de l'usine actuelle en rive droite, avec une prise d'eau d'une capacité** de 16 m<sup>3</sup>/s et un ouvrage de dévalaison de 700 l/s ;
- **Maintien de l'unité de production actuelle, d'une puissance maximale brute de 400 kW** ;
- La **réalisation d'un dispositif de montaison (passes à bassins successifs) en rive gauche**, dans le tronçon court-circuité de la Garonne ;
- La **mise en place d'une passe à canoës (échancrure dans le seuil)**.

A noter que ce projet avait déjà fait l'objet d'une analyse des incidences possibles sur l'environnement, notamment afin de réduire les impacts sur la ripisylve boisée.

Les services de l'Etat, représentés par le service de la police de l'eau de la DDT 31 et par le référent « continuité écologique » de la DDT31, ont fait un premier retour sur le dossier à l'automne 2021, auquel la Régie a répondu. La procédure est en attente depuis lors. La passe à poissons pourrait être réalisée en 2024, en prenant en compte les délais supplémentaires nécessaires à la prise en compte des demandes de la DDT.

Un diagnostic écologique du site a été réalisé par le bureau d'études ECOTONE.

Quatre scénarios ont été étudiés quant à la localisation de la passe à poissons :

- Scénario initial : passe à poissons en rive gauche, avec un accès engins lourds par le chemin de la Vielle puis passage sous la ligne électrique EDF puis le long de l'ancien canal de l'usine hydroélectrique EDF aujourd'hui désaffectée ;
- Scénario initial, variante sans engins lourds : passe à poissons en rive gauche, avec un accès engins lourds par une piste en pied de barrage depuis la rive droite. L'accès pour l'entretien et les engins légers se fait en rive gauche par le chemin de la Vielle puis passage sous la ligne électrique EDF puis par le chemin rural existant avant de bifurquer vers la rive. Franchissement de l'ancien canal de l'usine hydroélectrique EDF, aujourd'hui désaffectée, par dalot (pas de comblement du canal dans ce scénario) ;
- Alternative 1 : passe à poissons en rive gauche, avec accès par le centre équestre ;
- Alternative 2 : passe à poissons en rive droite au niveau des installations existantes de la Régie avec mutualisation des ouvrages de dévalaison, montaison et de dégravement.

En concertation étroite avec la DREAL (consultée à l'automne 2022 puis début 2023) et la DDT31, et après une analyse comparative détaillée de ces différents scénarios, c'est finalement le scénario initial, avec la variante sans engins lourds, qui a été retenu<sup>2</sup>.



Figure 3. Tracé de l'accès envisagé pour le chantier de la passe à poissons (source : ISL Ingénierie, mars 2023) et zonage correspondant dans le PLU.

La réalisation de ce projet nécessite une évolution du PLU de Saint-Gaudens. Considérant la nature du projet, qui fait partie des « ouvrages et installations techniques nécessaires au **fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif ou des ouvrages d'infrastructures ou de superstructures** », et qui revêt ainsi un caractère d'intérêt général, détaillé ci-après, **il a été fait le choix d'engager une procédure de déclaration de projet** emportant mise en compatibilité du PLU.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, se reporter au point 5.4 du présent document portant sur la « Justification des choix retenus au regard de la prise en compte de l'environnement »

## 2 Caractère d'intérêt général du projet

Le projet présenté ci-dessus revêt un caractère d'intérêt général au regard des éléments suivants :

- Le projet qui prévoit de rétablir la libre circulation des espèces aquatiques sur la Garonne, en particulier les poissons migrateurs, constitue un projet d'intérêt communautaire qui s'inscrit dans le cadre de l'application de la Directive cadre européenne sur l'eau (DCE2000) et de la politique de restauration de la continuité écologique<sup>3</sup> des cours d'eau ;
- Dans le cadre de l'augmentation annoncée de la consommation d'électricité et dans le contexte du débat sur la transition énergétique et sur la place de l'énergie nucléaire et des énergies fossiles dans le mix énergétique français<sup>4</sup>, la production d'hydroélectricité, énergie décarbonée et première source d'électricité renouvelable dont l'efficacité énergétique est très élevée, va devenir de plus en plus précieuse ;
- La Régie municipale assure un service public de proximité qualitatif, avec des locaux accessibles aux habitants et des prix de vente maîtrisés ;
- La centrale hydroélectrique représente 50% des ressources de la Régie, la poursuite de cette activité est une nécessité économique pour la régie et pour le maintien de ses 5 emplois locaux.

## B - MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

---

### 1 Exposé des motifs

Le projet correspond à la réalisation d'une passe à poissons et de ses aménagements annexes<sup>5</sup> sur la commune de Saint-Gaudens permettant de faciliter la migration des espèces. Cet ouvrage s'impose à la Régie municipale de Miramont-de-Comminges dans le cadre du renouvellement de l'autorisation d'exploitation de la centrale hydroélectrique située sur la commune de Miramont-de-Comminges.

Cet ouvrage, autonome par rapport au fonctionnement de la centrale, participe à la restauration de la continuité écologique de la Garonne. Il constitue ainsi un projet compatible avec le projet de territoire de la commune de Saint-Gaudens, en particulier l'axe 6 du PADD qui met en avant la protection et la valorisation de la trame bleue structurante (cours d'eau, zones humides et végétation alluviale). Pour autant, ce projet, singulier, n'est pas mentionné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Concernant le règlement, une partie des parcelles sur lesquelles sont prévues **l'aménagement de l'accès** à la passe à poissons sont classées en Espace Boisé Classé

---

<sup>3</sup> Selon l'office français de la biodiversité, « **la notion de continuité écologique d'un cours d'eau se** définit par la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur cycle de vie, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon fonctionnement des réservoirs de biodiversité ».

<sup>4</sup> La part des énergies renouvelables et de récupération devrait représenter en 2030 au moins 32% de la consommation totale d'énergie finale en France.

<sup>5</sup> Chemin d'accès, plateforme terrassée au droit de la passe à poissons et, dans le lit du cours d'eau, terrassement du lit et enrochements de protection des berges en amont et aval de la passe à poissons et passe à canoés.

(EBC) dans le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens<sup>6</sup>. Ce classement ne permet pas la réalisation du projet.

La procédure est enfin l'occasion de vérifier la compatibilité du projet avec le règlement écrit et, le cas échéant, de modifier celui-ci **afin d'en ajuster les dispositions** pour permettre la réalisation du projet.

## 2 Mise en compatibilité du PADD

Le projet est principalement à mettre en perspective avec **l'axe 6** du PADD qui concerne « *la préservation du cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, la protection des ressources naturelles et la prévention des risques* ».

Parmi les trois orientations générales de cet axe du projet de territoire, la deuxième se rapporte plus précisément au projet de passe à poissons **puisque'elle vise à** « *préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue* ». Le projet de passe à poissons est un des moyens d'actions permettant de protéger et de conforter la trame bleue.

- ➔ La singularité du projet justifie son inscription au PADD du fait de son caractère remarquable tant dans la partie texte que dans la partie graphique.

L'axe 5 du PADD concerne le développement économique du territoire. Il a pour objectif de « *Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services* ».

La deuxième orientation porte plus précisément sur le développement sportif, de loisirs ou touristique : « *Développer les équipements touristiques, valoriser le potentiel économique et **élargir son rayonnement (en lien avec la démarche intercommunale de l'Office de Tourisme de Saint-Gaudens)*** ».

- ➔ La réalisation de la passe à poissons intégrant la réalisation d'une passe à canoës, un des aménagements annexes du projet, et la Garonne étant aujourd'hui le support d'activités nautiques (canoës) en amont du site de projet, il est proposé de modifier la partie écrite du PADD afin de mentionner cet aménagement, qui participe à la diversification des activités de sports et de loisirs sur la commune.

### ❖ Partie texte **de l'axe 6**

EXTRAIT DU PADD APPROUVE	PADD MODIFIE
<p>Axe 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❑ Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs d'attractivité et d'identité du Pays de Comminges</li> <li>...</li> <li>❑ Préserver et valoriser <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protéger la trame bleue : réseau</li> </ul> </li> </ul>	<p>Axe 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❑ Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs d'attractivité et d'identité du Pays de Comminges</li> <li>...</li> <li>❑ Préserver et valoriser <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protéger la trame bleue : réseau</li> </ul> </li> </ul>

<sup>6</sup> PLU approuvé le 16 mars 2017

<p>hydrographique et zones humides (Garonne, Soumès, Le Jô, La Garrie, canal d'Aulné, Barraille, ruisseau noir, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protéger la trame verte : protection des trois grandes entités naturelles (coteaux nord, vallon de Soumès, plaine de la Garonne), protection des boisements, des alignements d'arbres structurants</li> <li>➤ Développer la trame verte urbaine et intégrer les réflexions sur la trame verte et bleue au sein des projets urbains (cheminements doux aménagés et arborés, préservation végétation existante, coulée verte, ...)</li> <li>➤ Préserver et aménager la ceinture verte de la ville, notamment les revers sud et ouest et le vallon de Soumès.</li> </ul> <p>❑ Gérer durablement et économiser les ressources naturelles tout en prévenant des risques et des nuisances</p> <p>...</p>	<p>hydrographique et zones humides (Garonne, Soumès, Le Jô, La Garrie, canal d'Aulné, Barraille, ruisseau noir, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Restaurer la continuité écologique de la Garonne à hauteur de la centrale hydroélectrique de Miramont-de-Comminges : passe à poissons et ses aménagements annexes.</li> <li>➤ Protéger la trame verte : protection des trois grandes entités naturelles (coteaux nord, vallon de Soumès, plaine de la Garonne), protection des boisements, des alignements d'arbres structurants</li> <li>➤ Développer la trame verte urbaine et intégrer les réflexions sur la trame verte et bleue au sein des projets urbains (cheminements doux aménagés et arborés, préservation végétation existante, coulée verte, ...)</li> <li>➤ Préserver et aménager la ceinture verte de la ville, notamment les revers sud et ouest et le vallon de Soumès.</li> </ul> <p>❑ Gérer durablement et économiser les ressources naturelles tout en prévenant des risques et des nuisances</p> <p>...</p>
--	--

### ❖ **Partie texte de l'axe 5**

EXTRAIT DU PADD APPROUVE	PADD MODIFIE
<p>Axe 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services</p> <p>❑ Assurer la pérennité du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles</p> <p>...</p> <p>❑ Développer les équipements touristiques, valoriser le potentiel économique et élargir son rayonnement (en lien avec la démarche intercommunale de l'Office de Tourisme de Saint-Gaudens)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre le maintien voire le développement des équipements touristiques : structures d'hébergements, itinéraires de</li> </ul>	<p>Axe 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services</p> <p>❑ Assurer la pérennité du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles</p> <p>...</p> <p>❑ Développer les équipements touristiques, valoriser le potentiel économique et élargir son rayonnement (en lien avec la démarche intercommunale de l'Office de Tourisme de Saint-Gaudens)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre le maintien voire le développement des équipements touristiques : structures d'hébergements, itinéraires de découverte du territoire, équipements</li> </ul>

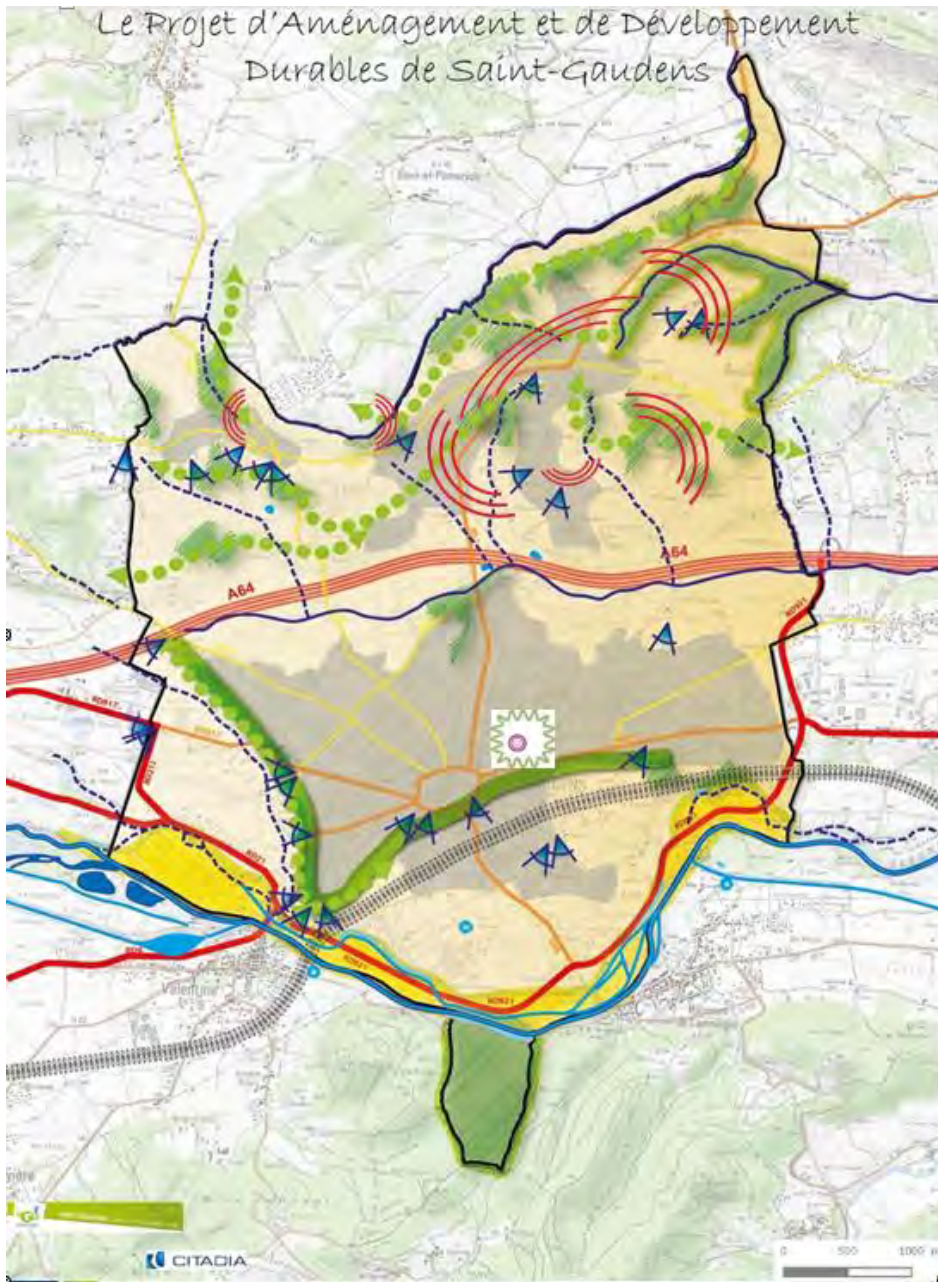
<p>découverte du territoire, équipements et sites touristiques, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conforter le valoriser le complexe sportif de Sède</li> <li>➤ Redynamiser le camping municipal du Belvédère</li> <li>❑ Faciliter et prioriser le développement de l'offre commerciale de proximité en centre-ville</li> <li>❑ Permettre le développement des activités économiques (commerces, artisanat, services, ...) répondant aux besoins locaux prioritairement dans le cœur de ville</li> <li>❑ Poursuivre la diversification économique en renforçant l'attractivité de la commune sur le plan économique en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs : favoriser la végétalisation, gérer les perceptions paysagères, organiser le stationnement, densification, ...</li> </ul>	<p>et sites touristiques, <a href="#">passe à canoës sur la Garonne</a>, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conforter le valoriser le complexe sportif de Sède</li> <li>➤ Redynamiser le camping municipal du Belvédère</li> <li>❑ Faciliter et prioriser le développement de l'offre commerciale de proximité en centre-ville</li> <li>❑ Permettre le développement des activités économiques (commerces, artisanat, services, ...) répondant aux besoins locaux prioritairement dans le cœur de ville</li> <li>❑ Poursuivre la diversification économique en renforçant l'attractivité de la commune sur le plan économique en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs : favoriser la végétalisation, gérer les perceptions paysagères, organiser le stationnement, densification, ...</li> </ul>
--	---

A noter : aucune des orientations générales de la deuxième orientation de l'axe 5 du PADD n'étant déclinée graphiquement, il a été fait le choix de ne pas modifier la partie graphique de l'axe 5.





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



❖ Partie graphique de l'axe 6 / EXTRAIT DU PADD APPROUVE

En complément des actions en faveur des paysages et du cadre de vie formulées dans les axes précédents, telles que :

**AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville**

- ★ Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre-ancien de Saint-Gaudens
- 🎯 Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un coeur de ville aujourd'hui moins attractif
- 🌿 Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics

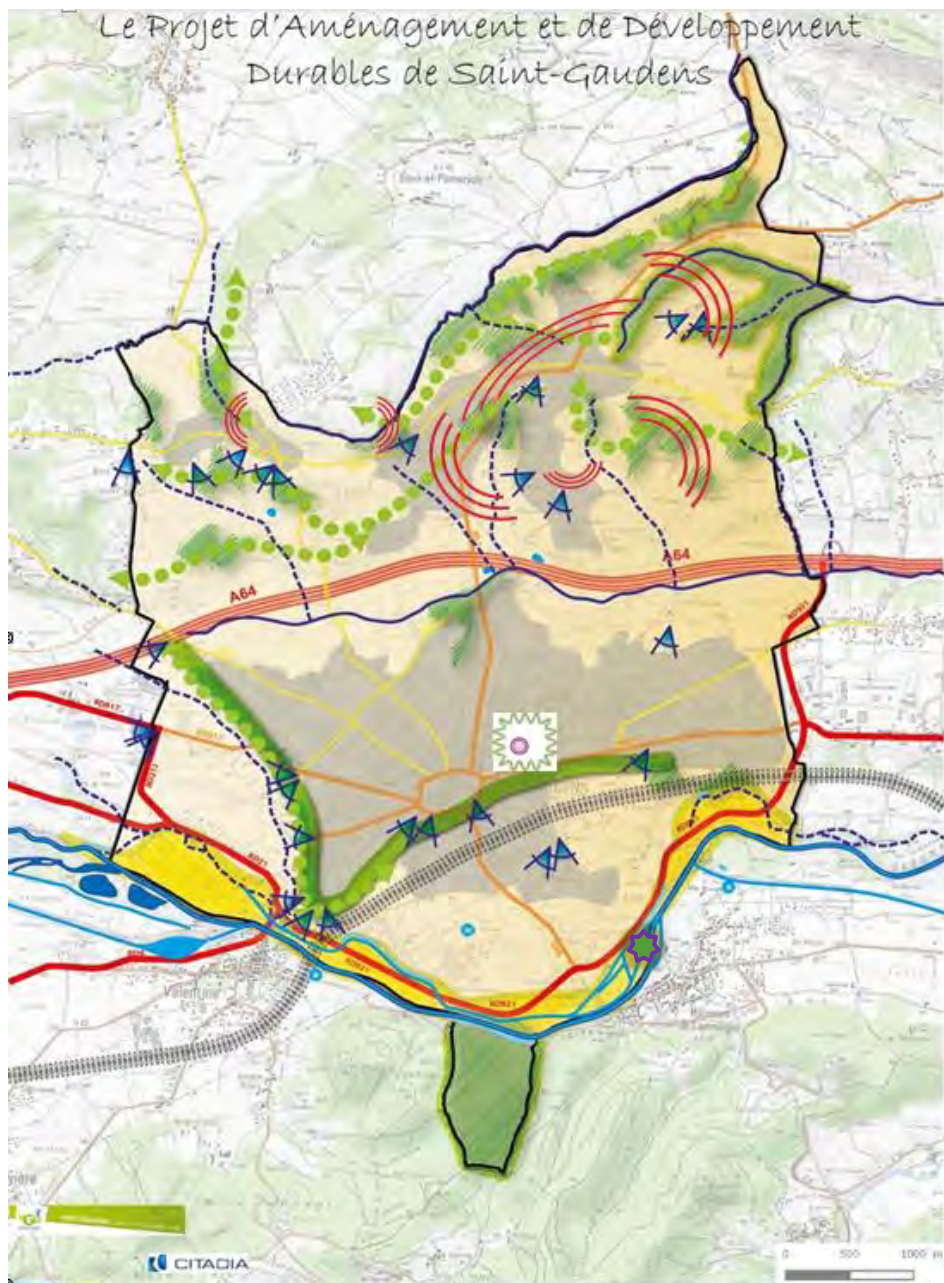
**AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures**

- 🏠 Tâche urbaine
- 📍 Prioriser le développement du centre-ville et en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
- 🏠 Maitriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante

Ménager des coupures d'urbanisation et des respirations sur les coteaux

**AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques**

- 🌿 Protéger et valoriser la trame verte structurante : boisements et milieux ouverts ordinaires (en pas japonais)
- 🌊 Protéger et valoriser la trame bleue structurante : cours d'eau, zones humides et végétation alluviale
- 🏞️ Préserver et aménager le belvédère surplombant les méandres de la Garonne (ceinture verte du revers)
- 🏞️ Préserver les cônes de vues sur les Pyrénées
- 🌊 Prévenir les risques et gérer la ressource eau



❖ **Partie graphique de l'axe 6 / EXTRAIT DU PADD MODIFIE**

*En complément des actions en faveur des paysages et du cadre de vie formulées dans les axes précédents, telles que :*

**AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville**

- ★ Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre-ancien de Saint-Gaudens
- 🎯 Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un coeur de ville aujourd'hui moins attractif
- 🌿 Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics

**AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures**

- 🏠 Tâche urbaine
- 📍 Prioriser le développement du centre-ville et en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
- 🏡 Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante

**Ménager des coupures d'urbanisation et des respirations sur les coteaux**

Activer Windows  
Accédez aux paramètres pour activer Windows.

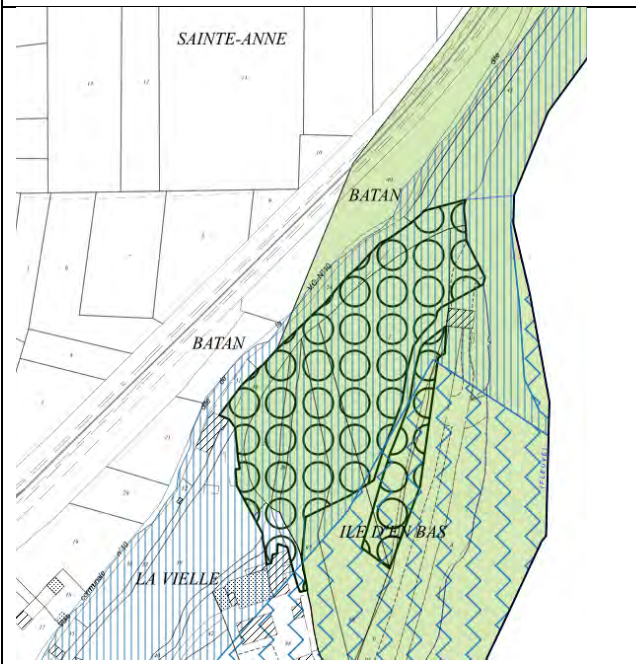
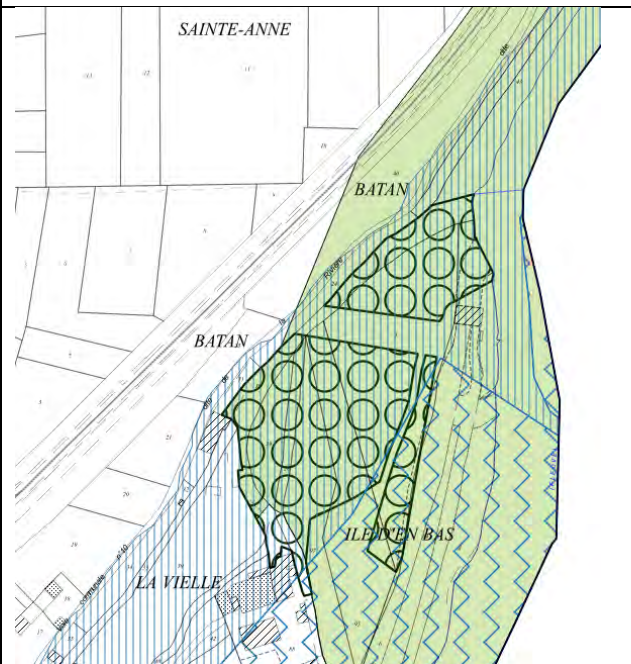
**AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques**

- 🌿 Protéger et valoriser la trame verte structurante : boisements et milieux ouverts ordinaires (en pas japonais)
- 🌊 Protéger et valoriser la trame bleue structurante : cours d'eau, zones humides et végétation alluviale
- 🌿 Restaurer la continuité écologique de la Garonne à hauteur de la centrale hydroélectrique de Miramont de Comminges : passe à poissons et ses aménagements annexes.
- 🏞️ Préserver et aménager le belvédère surplombant les méandres de la Garonne (ceinture verte du revers)
- 🏞️ Préserver les cônes de vues sur les Pyrénées
- 💧 Prévenir les risques et gérer la ressource eau

### 3 Mise en compatibilité du règlement graphique

La réalisation du chemin d'accès, dont le tracé emprunte des parcelles dont une partie relève d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés, nécessite la suppression de ce classement.

La mise en compatibilité du PLU permet de déclasser une partie de l'EBC afin de permettre la création de ce chemin nécessaire à la création de l'ouvrage et à son entretien ultérieur. L'emprise déclassée correspond à l'emprise élargie du chemin et de ses abords<sup>7</sup> afin de permettre la réalisation de la structure du chemin, qui nécessite des remblais ou dalots de franchissement sur certains tronçons, et les déplacements et manœuvres des engins de chantier lors de la phase travaux.

Extrait du règlement graphique approuvé	Extrait du règlement graphique modifié
	
Superficie des EBC 21704 m <sup>2</sup> (3105 + 18599 m <sup>2</sup> )	Superficie des EBC 19302 m <sup>2</sup> (2658+5985+10659 m <sup>2</sup> )

L'emprise de l'EBC déclassée est de 2402 m<sup>2</sup>.

### 4 Mise en compatibilité du règlement écrit

#### 4.1 Cadre réglementaire actuel

Le secteur de projet est situé dans le secteur Np du PLU **et dans la zone d'aléa fort de la zone inondable** définie par la CIZI et repérée au document graphique.

<sup>7</sup> Se reporter à la figure 3 de la page 6 du présent document.

Selon le titre XIV du règlement écrit du PLU (les règles applicables en zones N),

- Le secteur Np, dont la bordure Est va jusqu'à la limite communale avec Miramont-de-Comminges, « **comprend les secteurs qui font l'objet d'un inventaire réglementaire au titre de leur richesse environnementale et écologique. Il s'agit notamment de deux ZNIEFF (type I) – prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jô – et – La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère – ainsi que la zone Natura 2000 (FR7301822). Le secteur comprend également l'ensemble du réseau hydrographique de la commune** ».
- **Dans la zone d'aléa fort, l'article 2 du règlement indique que** sont notamment autorisées, « Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative ».

Selon le lexique présenté en début de règlement, « le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable ».

Selon la partie introductive du règlement concernant les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages d'infrastructures ou de superstructure (partie A), le règlement stipule que :

- « **Dans les secteurs où les dispositions des titres II à XIV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 1 à 7** ».

A la lecture de ces dispositions, il apparaît que les ouvrages liés à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, qui correspondent à des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des équipements d'intérêt collectif, sont autorisés de fait dans la zone d'aléa fort de la zone inondable classée en secteur Np, nonobstant l'ensemble des dispositions des articles 1 à 7 du règlement.

On notera que le règlement des zones N comprend deux autres articles<sup>8</sup> qui n'instaurent aucune disposition limitant ou encadrant la réalisation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages d'infrastructures ou de superstructure dans la zone Np et la zone d'aléa fort de la zone inondable.

- Les ouvrages et installations liés à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes sont autorisés sans contraintes réglementaires dans le règlement actuel.

---

<sup>8</sup> ARTICLE 8, concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures et ARTICLE 9, concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux public d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication.

## 4.2 Modifications réglementaires proposées

Pour autant, il est proposé de compléter certains articles du règlement afin de permettre la réalisation du projet dans les meilleures conditions possibles.

### ❖ Article 2

L'article 2 du règlement de la zone N concernant les dispositions réglementaires de la zone inondable et la zone d'aléa fort, qui complètent celles de la zone N et du secteur Np, est modifiée pour une meilleure lisibilité.

EXTRAIT DU REGLEMENT APPROUVE	REGLEMENT MODIFIE
<p>Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :</p> <p><b>Dans les zones d'aléa fort :</b></p> <p>Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- L'extension/surélévation des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition : - d'être limitée à une emprise au sol de 20m2 maximum ; - De ne pas créer de nouveau logement.</li> <li>2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m2 d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant. ZONE N</li> <li>3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.</li> <li>4- L'extension limitée des constructions et installations à usage agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du présent PLU.</li> </ol>	<p>Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :</p> <p><b>Dans les zones d'aléa fort :</b></p> <p>Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- L'extension/surélévation des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition : - d'être limitée à une emprise au sol de 20m2 maximum ; - De ne pas créer de nouveau logement.</li> <li>2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m2 d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant. ZONE N</li> <li>3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.</li> <li>4- Les ouvrages et installations techniques, dont les exhaussements et les affouillements des sols, nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au</li> </ol>

<p>5- L'extension des installations et constructions d'équipements de loisirs existantes à la date d'approbation du présent PLU et nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house...).</p> <p><b>Dans les zones d'aléa moyen à faible</b></p> <p>Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.</p> <p>1- Les nouvelles constructions ou extensions des destinations autorisées à l'article N 2.</p>	<p>lieu-dit « <b>l'île d'en bas</b> » sur la Garonne, <b>à condition qu'ils répondent à un impératif technique ou réglementaire avéré.</b></p> <p>5- L'extension limitée des constructions et installations à usage agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>6- L'extension des installations et constructions d'équipements de loisirs existantes à la date d'approbation du présent PLU et nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house...).</p> <p><b>Dans les zones d'aléa moyen à faible</b></p> <p>Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.</p> <p>1- Les nouvelles constructions ou extensions des destinations autorisées à l'article N 2.</p> <p>2- Les ouvrages et installations techniques, dont les exhaussements et les affouillements des sols, nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au lieu-dit « <b>l'île d'en bas</b> » sur la Garonne, <b>à condition qu'ils répondent à un impératif technique avéré.</b></p>
---	--

❖ *Article 4 : volumétrie et implantation des constructions*

En conclusion de l'ensemble des dispositions énoncées à l'article 4, et concernant l'emprise au sol, la hauteur des constructions, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est proposé de faire un rappel de la partie introductive du règlement (article 2 de la partie A, cité précédemment) en précisant que :

« Les ouvrages et installations techniques nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au lieu-dit « **l'île d'en bas** » sur la Garonne, sont autorisés nonobstant l'**ensemble** des dispositions énoncées ci-dessus ».

❖ *Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.*

De la même manière, en conclusion de l'article 5, il est proposé de faire un rappel de cette même partie introductive du règlement en précisant que :

« Les ouvrages et installations techniques nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au lieu-dit « **l'île d'en bas** » sur la **Garonne, sont autorisés nonobstant l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus** ».

❖ *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, il est proposé de compléter la rédaction actuelle en précisant que :

« Dans le cas des ouvrages et installations techniques nécessaires à la réalisation de **la passe à poissons et de ses aménagements annexes, l'ensemble des espaces non bâtis** seront aménagés en utilisant des revêtements perméables (**chemin d'accès, plateforme au droit de l'ouvrage...**) ».

❖ *Article 7 : Stationnement*

Pour la même raison que pour l'article 6, il est proposé de compléter les dispositions actuelles en précisant que :

« La zone **de stationnement nécessaire à l'entretien des** ouvrages et installations techniques de la passe à poissons et de ses aménagements annexes sera aménagée en utilisant des revêtements perméables ».

❖ *Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou **privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure***

Dans l'optique d'un accès au site, en particulier à la passe à canoës, pour des véhicules de secours, il est proposé de compléter la rédaction actuelle en précisant que :

« Les caractéristiques géométriques et mécaniques **du chemin d'accès** aux ouvrages et installations techniques de la passe à poissons et de ses aménagements annexes doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur afin de **faciliter la circulation des moyens d'urgence et de secours** et des **véhicules d'intervention des services collectifs** ».



Figure 4. Le chemin communal de la Vieille permettant d'accéder au site, photos : MREnvironnement



Figure 5. Etat du boisement existant sous les lignes électriques entretenu chaque année et où sera aménagé le 1<sup>er</sup> tronçon du chemin d'accès au site, photos : MREnvironnement



## 5 Evaluation environnementale

### 5.1 Objectif et contenu de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative d'accompagnement à la prise en compte de l'environnement. Elle a pour objectif de veiller à ce que l'ensemble des obligations réglementaires liées à la préservation de l'environnement soient respectées pour définir un projet d'urbanisme qui respecte au plus près les objectifs de développement durable.

Plus précisément, les objectifs seront de :

- Vérifier que l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal auront bien été pris en compte,
- Analyser tout au long du processus de mise en compatibilité du document d'urbanisme les effets potentiels des projets envisagés sur toutes les composantes de l'environnement,
- Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité de ces projets avec les objectifs environnementaux,
- Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Conformément au décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et à l'article R 104-18 du Code de l'Urbanisme, le rapport environnemental comprend successivement :

- Une **analyse de l'état initial de l'environnement** et des perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en compatibilité du PLU ;
- Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son **articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- Une analyse exposant :
  - o a) Les incidences notables probables (favorables et défavorables) de la mise en compatibilité sur l'environnement ;
  - o b) Les problèmes posés par la mise en compatibilité sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;
- **L'explication des choix retenus** pour établir le projet au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des variantes envisagées tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en compatibilité sur l'environnement ;
- La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la mise en compatibilité **sur l'environnement** afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures correctives appropriées. L'analyse des résultats du suivi se fera au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de l'approbation du plan ;
- Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

A noter que le rapport environnemental doit être proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

## 5.2 Analyse des enjeux environnementaux au droit du secteur de projet

### 5.2.1 Milieu physique

#### ❖ *Climat*

La commune de Saint-Gaudens est caractérisée par un climat d'influence océanique, avec une pluviométrie annuelle moyenne de 770 litres par m<sup>2</sup>. Les vents dominants soufflent principalement de l'Ouest et de l'Est. La proximité de la Garonne et des boisements riverains favorise la persistance de brouillards.

Les précipitations annuelles sont très variables selon les secteurs : + 1500 mm/an sur les sommets des Pyrénées, 1000 – 900 mm/an sur les vallées en amont de Montréjeau, 900 – 800 mm/an sur le Comminges.

#### ❖ *Topographie*

Le site d'étude se situe en rive gauche de la Garonne et présente une légère pente vers le cours d'eau. Le chemin de la vielle est bordé par un talus, ce qui va nécessiter une adaptation de l'angle de virage pour les engins pour faciliter leur engagement dans le futur chemin d'accès qui passera sous la ligne électrique.

#### ❖ *Géologie / pédologie*

Les terrains en rive gauche de la Garonne sont constitués par des alluvions anciennes de la Garonne (galets, graviers, sables) qui recouvrent le substratum molassique du Miocène. Ils sont généralement organisés en trois couches distinctes : terre végétale limoneuse brune, limon sableux, grave sableuse.



Figure 6. Carte géologique de la commune (source : BRGM).

### ❖ Hydrologie / hydrographie

#### Réseau **hydrographique et qualité de l'eau**

La commune est bordée au sud par la Garonne et par le Canal d'Auné, et au nord par le ruisseau de la Garrie et le Lanedon. Elle est également traversée par le Soumès et certains de ses affluents, qui prennent leur source sur la commune.

La Garonne draine un bassin versant de 56 000 km<sup>2</sup> depuis les Pyrénées jusqu'à l'estuaire de la Gironde, sur un parcours de 525 km, dont 47 km dans le Val d'Aran en Espagne. Du bassin de la Neste à celui de l'Ariège, le réseau hydrographique de la Garonne en amont de Toulouse concentre les écoulements de 150 km de la chaîne des Pyrénées. Cette disposition contribue à la formation de crues soudaines et de grande ampleur. Le régime hydrologique de la Garonne est de type pluvio-nival, avec des hautes eaux de printemps (centrées sur

le mois de juin à Arlos et à Valentine) et un étiage de fin d'été et d'automne (centré sur le mois d'octobre à Arlos et de septembre à Valentine).

Le **Canal d'Auné** est un cours d'eau naturel et un canal d'une longueur de 12,8 km, qui prend sa source sur la commune de Villeneuve-de-Rivière et se jette dans la Garonne au niveau de la commune d'Estancarbon.

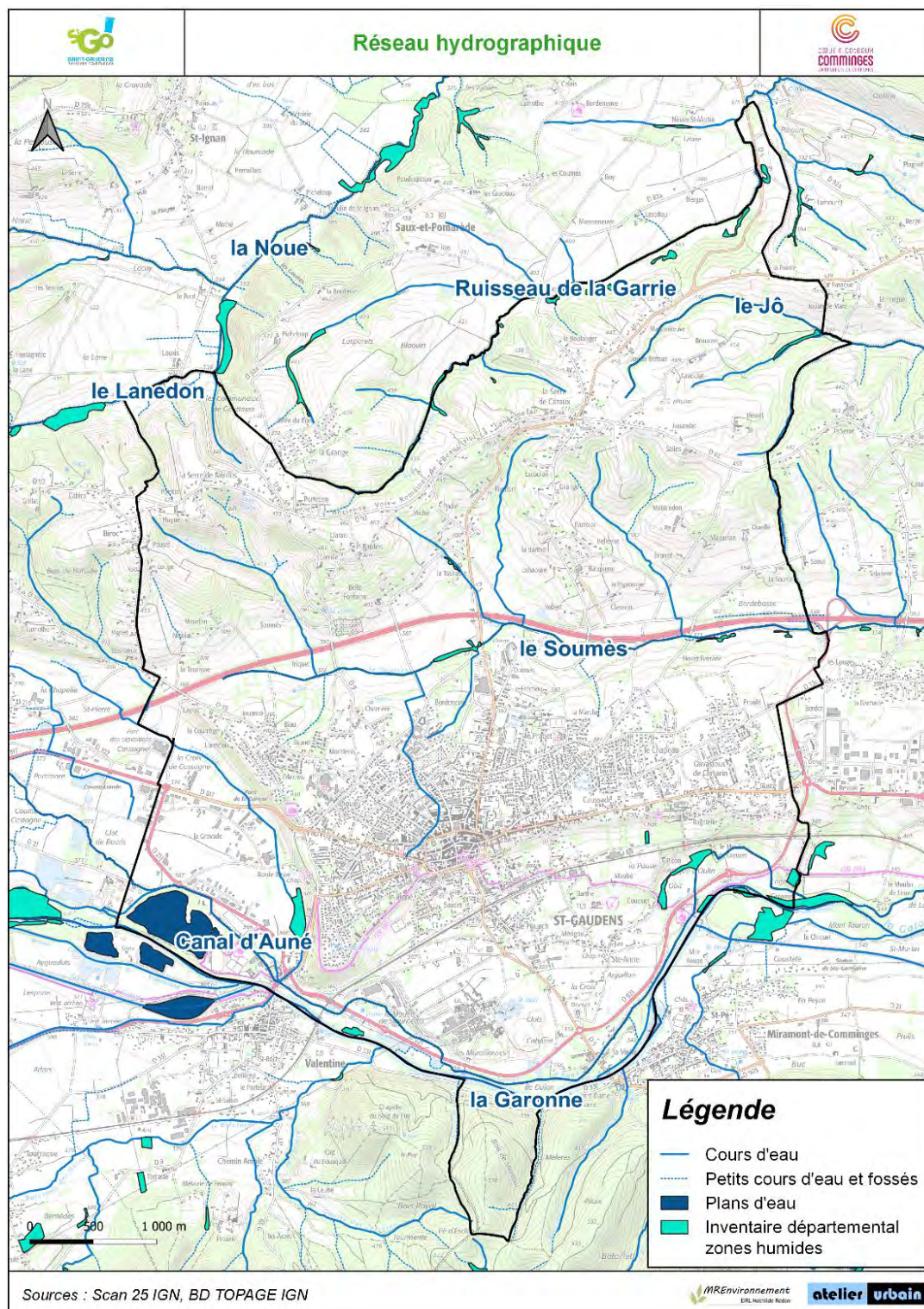


Figure 7. Réseau hydrographique de la commune de Saint-Gaudens

Code	Nom cours d'eau	Etat écologique	Objectif de bon état écologique	Etat chimique	Objectif de bon état chimique	Principales pressions
FRFR251	La Garonne du confluent de la Neste au confluent du Salat	Bon	2015	Bon	2015	Prélèvements irrigation, altération de la continuité, de l'hydrologie et de la morphologie
FRFR251_1	Ruisseau de Lavillon - Canal d'Auné	Bon	2015	Bon	2015	Altération de la morphologie
FRFR251_2	Le Rieutord	Bon	2021	Bon	2015	Altération de la morphologie
FRFR251_5	Le Jô	Moyen	2027	Bon	2015	Rejets de stations d'épuration collectives, altération de la morphologie
FRFR251_6	Le Soumès	Bon	2021	Bon	2015	Altération de la morphologie
FRFR251_7	La Noue	Bon	2021	Bon	2015	Altération de la continuité, de l'hydrologie et de la morphologie

Tableau 1. Qualité des masses d'eau superficielles de la commune (source : SIE Adour-Garonne).

D'après les données de l'état de référence du SDAGE 2022-2027, la qualité des eaux superficielles de la commune ne présente pas de problème particulier, à l'exception du Jô, qui est encore fortement impacté par des rejets de stations d'assainissement collectif. Plusieurs cours d'eau, comme le canal d'Auné, la Noue, le Soumès et le Jô, sont cependant affectés par des altérations de leur morphologie et/ou hydrologie, ce qui peut compromettre leur bon fonctionnement écologique. La Garonne est également concernée, ce qui pose notamment un problème pour la montaison du Saumon atlantique qui se retrouve bloqué bien en aval de la centrale de Miramont-de-Comminges et doit être acheminé par camions en amont (source : dossier de demande d'autorisation, ISL Ingénierie, mars 2021).

Des données plus précises ont été collectées sur la Garonne lors de l'étude d'impact du projet réalisée en 2016 par le bureau d'études BETERU (reprises dans le dossier de demande d'autorisation de mars 2021).

Trois stations avaient été considérées :

- 05180900 - La Garonne à Bousens (Pont de la D13) : environ 22 km en aval du projet
- 05181000 - La Garonne à Labarthe-Inard : environ 11 km en aval du projet
- 05181800 - La Garonne à Valentine : environ 3 km en amont du projet

Paramètres	La Garonne à Valentine		La Garonne à Labarthe Inard		La Garonne à Boussens	
	Classe	Valeurs retenues	Classe	Valeurs retenues	Classe	Valeurs retenues
Physico-chimie	Bon		Bon		Bon	
Oxygène	Très bon		Très bon		Très bon	
Carbone organique	Très bon	1.5 mg/l	Très bon	2.7 mg/l	Très bon	2.3 mg/l
Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (DBO5)	Très bon	1.8 mg O2/l	Très bon	1.9 mg O2/l	Très bon	1.9 mg O2/l
Oxygène dissous	Très bon	10.1 mg O2/l	Très bon	9.2 mg O2/l	Très bon	9.2 mg O2/l
Taux de saturation en oxygène	Très bon	99 %	Très bon	98 %	Très bon	99 %
Nutriments	Très bon		Bon		Bon	
Ammonium	Très bon	0.04 mg/l	Très bon	0.07 ml/l	Très bon	0.04 mg/l
Nitrites	Très bon	0.02 mg/l	Très bon	0.02 mg/l	Très bon	0.02 mg/l
Nitrates	Très bon	2.8 mg/l	Très bon	3.6 mg/l	Très bon	4.1 mg/l
Phosphores total	Très bon	0.04 mg/l	Bon	0.08 mg :l	Bon	0.06 mg/l
Orthophosphates	Très bon	0.03 mg/l	Très bon	0.08 mg/l	Très bon	0.05 mg/l
Acidification	Bon		Bon		Bon	
Potentiel min en Hydrogène (pH)	Très bon	7.8 U pH	Très bon	7.9 U pH	Bon	8 U pH
Potentiel max en Hydrogène (pH)	Bon	8.3 U pH	Bon	8.3 U pH	Très bon	8.4 U pH
Température de l'eau	Très bon	18.7 °C	Très bon	18 °C	Très bon	19.2 °C
Polluant spécifique	Bon		Bon		Bon	

Tableau 2. Evaluation de l'état physico-chimique et polluants spécifiques pour l'année de référence 2019.

Paramètres	La Garonne à Valentine		La Garonne à Labarthe Inard		La Garonne à Boussens	
	Classe	Note brute	Classe	Note brute	Classe	Note brute
Biologie	Moyen		Bon		Bon	
Indice biologique diatomées	Très bon	20/20	Bon	17.33/20	Bon	17.13/20
Indice Biologique macroinvertébrés (IBG RCS)	Inconnu	20/20				
Indice macroinvertébrés grands cours d'eau (MGCE)			Inconnu	19/20		
Indice Invertébrés Multimétrique (I2M2)	Très bon					
Indice Biologique Macrophytique en Rivière (IBMR)	Très bon	11.94/20	Très bon	11.92/20		
Indice Poisson Rivière	Moyen	17.78/∞	Bon	8.08/∞		

Tableau 3. Evaluation de l'état biologique pour l'année de référence 2019.

L'analyse de la qualité de l'eau au niveau de ces trois stations est globalement bonne, sauf pour la station de Valentine où l'indice « poissons » est moyen.

Des suivis ont également été réalisés au droit du projet pour analyser plus précisément l'impact du fonctionnement de la centrale de Miramont sur la qualité de l'eau de la Garonne :

- Une en amont constituant la zone non impactée par l'activité hydroélectrique,
- Une dans le tronçon court-circuité, localisée entre la prise d'eau et la restitution,
- Une située en aval de la restitution, zone potentiellement impactée.

Éléments analysés	Unités	Station amont	TCC	Station aval
<b>Mesures in situ</b>				
pH	/	8,82	8,86	9,24
Conductivité brute à 25°C	µS/cm	159	162	164
Température	°C	13,49	13,47	13,58
Concentration en oxygène	mg/l	10,22	10,76	11,28
Saturation en oxygène	%	102,7	107,9	113,5
<b>Analyses physico-chimiques de base</b>				
Phosphore total	mg/l	0,02	0,05	0,02
Indice Hydrocarbure (C10-C40)	mg/l	< 0,05	0,16	< 0,05
Titre Alcalimétrique Complet (TAC)	°F	6,7	7	6,8
Titre Hydrotimétrique (TH)	°F	7,5	8,8	9,5
Matières en suspension totales	mg/l	22	153	25
Demande Biologique en Oxygène (DBO5)	mg/l	0,7	1,8	0,7
Demande Chimique en Oxygène (DCO)	mg/l	< 30*	< 30*	< 30*
Azote Kjeldhal	mg/l	< 1	< 1	< 1
<b>Cations</b>				
Ammonium	mg/l	< 0,02	< 0,02	< 0,02
Calcium	mg/l	28,3	29,8	27,9
Magnésium	mg/l	1,8	2,1	2,3
<b>Anions</b>				
Nitrates	mg/l	1,5	1,5	1,6
Nitrites	mg/l	< 0,02	< 0,02	< 0,02
Orthophosphates	mg/l	0,04	0,04	0,04
Chlorures	mg/l	14,2	2,2	3
Sulfates	mg/l	10,2	8,7	8,6
<b>Métaux</b>				
Fer	µg/l	207,82	614,77	1416,63
Cuivre	µg/l	< 5*	< 5*	< 5*
Nickel	µg/l	< 5*	< 5*	< 5*
Zinc	µg/l	< 5*	< 5*	< 5*
Classe de qualité globale (paramètre déclassant)			MES	pH

Tableau 4. Résultats des analyses physico-chimiques réalisées au droit du secteur de projet (ASCONIT, 2011)

Cours d'eau	GARONNE	
Saison	Été (15/09/2011)	
Stations	Amont	TCC
<b>Paramètres</b>		
<b>Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) : NF T 90 350 – mars 2004 ; Arrêté du 25/01/2010</b>		
Note Individuelle/20	19	17
État écologique	Très bon	Très bon
Richesse taxonomique	37 taxons	35 taxons
Classe de variété	11/14	10/14
Taxon indicateur	Perlodidae	Brachycentridae
Groupe indicateur	9/9	8/9
Indice de Shannon	3,56	2,40
Indice de Simpson	0,10	0,36
Indice d'Équitabilité	0,68	0,47
<b>Évaluation de la Robustesse de l'IBGN</b>		
Richesse taxonomique	36 taxons	34 taxons
Classe de variété	10/14	10/14
Taxon indicateur	Brachycentridae	Leuctridae
Groupe indicateur	8/9	7/9
Note IBGN réévaluée	17	16
État écologique	Très bon	Très bon
Robustesse	2	1
<b>Coefficient morphodynamique</b>		
e m = (note/20)	15,72	12,23
Classe d'Hospitalité	Bonne	Moyenne

Tableau 5. Résultats de l'analyse biologique de l'eau (indice IBGN – Indice Biologique Global Normalisé) au droit du projet (ASCONIT, 2011).

Ces données localisées permettent de montrer que la qualité physico-**chimique de l'eau** de la Garonne et son état écologique (état de la faune macro-invertébrée notamment) sont peu perturbés par la présence de la centrale hydro-électrique de Saint-Jean.

### La gestion de la ressource en eau

La commune se situe dans le bassin hydrographique Adour-Garonne ; les principales orientations pour la gestion de la ressource sont définies dans le Schéma Directeur **d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027**.

Issu de l'application de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), le SDAGE donne les grandes orientations pour la gestion de l'eau à l'échelle du bassin hydrographique. Il a pour objectif d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau et de préserver les milieux aquatiques et humides. Il définit pour cela des objectifs d'atteinte de bon état pour l'ensemble des masses d'eau du bassin hydrographique, avec obligation de résultats.

Ce SDAGE s'organise, comme le précédent, en neuf orientations fondamentales dont certaines sont déclinées en plusieurs orientations. Ces orientations se déclinent en différentes dispositions, dont la mise en œuvre opérationnelle est facilitée par le programme de mesures, associé au SDAGE.

- Orientation 0 : S'adapter aux effets du changement climatique
- Orientation 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Orientation 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques
- Orientation 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau
- Orientation 4 : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- Orientation 5 : Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Orientation 5A : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
- Orientation 5B : Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
- Orientation 5C : Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
- Orientation 5D : Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
- Orientation 5E : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
- Orientation 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- Orientation 6A : Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
- Orientation 6B : Préserver, restaurer et gérer les zones humides
- Orientation 6C : Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
- Orientation 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Orientation 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.



La commune est également concernée par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vallée de la Garonne**, approuvé le 21 juillet 2020. Les enjeux identifiés sur le territoire du SAGE sont les suivants :

- Réduire les déficits quantitatifs actuels et anticiper les impacts du changement climatique pour préserver la ressource en eau souterraine, superficielle, les milieux aquatiques et humides et concilier l'ensemble des usages ;
- Développer les politiques intégrées de gestion et de prévention du risque inondation et veiller à une cohérence amont/aval ;
- Améliorer la connaissance, réduire les pressions et leurs impacts sur la qualité de l'eau tout en préservant tous les usages ;
- Réserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides de manière à préserver, les habitats, la biodiversité et les usages ;
- Favoriser le retour au fleuve, sa vallée, ses affluents et ses canaux pour vivre avec et le respecter (Approche socio-économique, prix de l'eau, assurer un développement durable autour du fleuve) ;
- Améliorer la gouvernance pour mettre en œuvre le SAGE.

La structure porteuse est le Syndicat Mixte d'Etudes et d'Aménagement de la Garonne (SMEAG). Le périmètre du SAGE Vallée de la Garonne comprend le lit majeur du fleuve et l'ensemble des terrasses façonnées au Quaternaire. Il s'étend sur 442 km, de la frontière espagnole à l'amont de l'agglomération bordelaise. Il couvre une superficie de 7 545 km<sup>2</sup> et concerne plus d'un million d'habitants.

Les objectifs du SAGE sont les suivants :

<b>Objectifs généraux</b>	<b>Sous-objectifs</b>
<b>I - Restaurer les milieux aquatiques et humides et lutter contre les pressions anthropiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restaurer des milieux aquatiques</li> <li>Lutter contre les pressions anthropiques</li> <li>Développer les suivis &amp; Approfondir les connaissances</li> </ul>
<b>II - Contribuer à la résorption des déficits quantitatifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser des économies d'eau</li> <li>Mobiliser des ressources en eau et optimiser leur gestion</li> <li>Créer des retenues, dans le cadre de démarches de concertation de type projets de territoire</li> <li>Intégrer la gestion et la restauration des zones humides dans la politique d'aménagement</li> </ul>
<b>III - Intégrer la politique de l'eau dans la politique d'aménagement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en considération l'espace de mobilité des cours d'eau dans la politique d'aménagement</li> <li>Intégrer la lutte contre les inondations dans la politique d'aménagement</li> <li>Valoriser le statut domanial de la Garonne</li> <li>Communiquer, sensibiliser et former sur le partage de la ressource en eau</li> </ul>
<b>IV - Communiquer et sensibiliser pour créer une identité Garonne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser les connaissances sur les zones humides &amp; Diffuser les services rendus par les milieux aquatiques</li> <li>Communiquer sur les outils de prévention et de gestion intégrée du risque inondation</li> <li>Communiquer et sensibiliser sur la pollution des eaux et les couts afférents</li> <li>Rétablir un lien entre les acteurs locaux et le grand cycle de l'eau</li> </ul>

**V - Créer les conditions structurelles de mise en œuvre performante du SAGE**

- Mettre en place une structure porteuse et des pratiques adaptées
- Animer l'instance de concertation et de coordination inter-SAGE
- Assurer les moyens humains suffisants pour la mise en œuvre du SAGE

Les objectifs du SDAGE et du SAGE sont pris en compte dans le SCoT intégrateur, avec lequel le projet de mise en compatibilité du PLU doit être compatible.

A noter par ailleurs que la commune est aussi classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) : il s'agit d'une zone comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisée par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclaration des prélèvements d'eaux superficielles ou d'eaux souterraines sont abaissés, et les prélèvements d'eau supérieurs à 8m<sup>3</sup>/h sont soumis à autorisation.

❖ *Paysage*

Le site du projet se situe au sein de la ripisylve de la Garonne, en rive gauche, dont une partie est classée en Espace Boisé Classé dans le PLU. Le site est traversé par une ligne électrique, sous laquelle la végétation est régulièrement entretenue (absence de grands arbres). On note également la présence des bâtiments désaffectés de l'ancienne centrale EDF et son canal d'amenée, aujourd'hui désaffecté et envahi par la végétation.

La végétation est dense (forêt alluviale) et tout accès jusqu'au fleuve est ainsi peu visible.

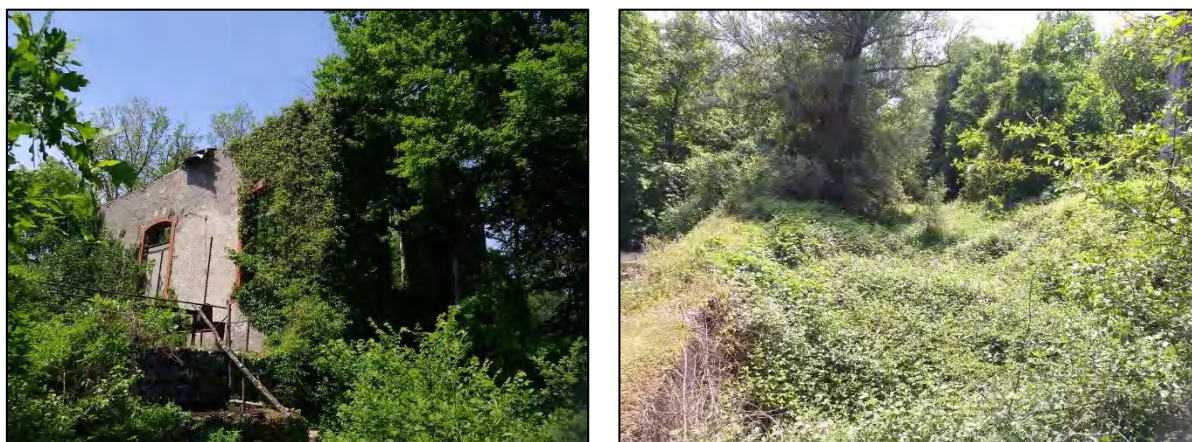


Figure 8. Ancienne usine EDF de Saint-Gaudens et canal d'amenée envahi par les ronces.



Figure 9. Vue sur la Garonne depuis la rive gauche et trouée de la ligne électrique.

## 5.2.2 Les zonages et enjeux de biodiversité à prendre en compte au cours de la mise en compatibilité

Le projet est localisé au niveau du cours de la Garonne, qui fait l'objet de plusieurs classements de protection et de connaissance de la biodiversité. L'analyse qui suit s'est donc focalisée sur les enjeux identifiés dans les documents de synthèse associés.

### ❖ **Espèces et habitats d'intérêt communautaire – le réseau Natura 2000**

La commune est bordée au sud par le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », qui correspond localement au cours de la Garonne, et est directement concerné par le projet objet de la mise en compatibilité.

Ce site Natura 2000 couvre une superficie totale de 9 602 ha. Il comprend le cours de la Garonne et celui de ses principaux affluents dans l'ancienne région Midi-Pyrénées : Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste.

Les principales vulnérabilités de ce site viennent de l'activité d'extraction de granulats (gravières : impact encore marqué des anciennes exploitations sur les habitats aquatiques et impact des extensions de gravières encore en activité), de la présence de nombreux obstacles à la montaison / dévalaison des poissons migrateurs et de la qualité de l'eau, qui reste dégradée sur des tronçons importants.

Le site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » dans son ensemble présente surtout un grand intérêt pour les poissons migrateurs, avec la présence de zones de frayères actives et potentielles importantes pour le Saumon atlantique (*Salmo salar*), la présence de la Lamproie de planer (*Lampetra planeri*) et de la grande Alose (*Alosa alosa*). Les ripisylves et autres zones humides liées au cours d'eau abritent la Loutre (*Lutra lutra*), espèce en voie de recolonisation.

Les milieux bocagers bordant la Garonne et l'Ariège abritent par ailleurs plusieurs espèces d'intérêt communautaire, comprenant plusieurs espèces de chauves-souris dont des Rhinolophes (*Rhinolophus hipposideros*, *R. ferrumequinum*, *R. euryale*), des murins (*Myotis blythii*, *M. emarginatus*, *M. bechsteinii*, *M. myotis*) et la Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*). Plusieurs espèces de libellules protégées ont également été recensées sur le site dont la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), l'Agriion de mercure (*Coenagrion mercuriale*) et le Gomphe de Graslin (*Gomphus graslinii*).

Pour en faciliter la gestion, le site a été divisé en cinq entités, qui font chacune l'objet d'un document d'objectifs (DOCOB).

Le tronçon de la Garonne bordant la commune de Saint-Gaudens au sud se situe dans **l'entité « Garonne amont »**. Cette entité couvre l'ensemble des espèces et habitats d'intérêt communautaire situés entre le Plan d'Arem et Carbone (31) pour la Garonne, sur la Neste en aval de Vignec et sur la Pique en aval de Bagnères-de-Luchon. L'animation de ce DOCOB est assurée par le SMEAG (Syndicat Mixte d'Etude et d'Aménagement de la Garonne).

Dans son tronçon « Garonne amont », la ZSC de la Garonne recoupe deux zones de protection spéciale de la Directive Oiseaux, qui **font également l'objet d'un DOCOB** :

- La vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne (ZPS FR7312010) ;
- La vallée de la Garonne de Muret à Moissac (ZPS FR7312014).

Ces dernières se situent cependant bien en aval de la limite communale et aucun impact **n'est attendu sur les espèces d'oiseaux et habitats d'espèces qui y sont présents**.

10 habitats d'intérêt communautaire ont été identifiés au sein du tronçon « Garonne amont », dont trois habitats prioritaires.

Code Natura 2000	Nom de l'habitat
91E0*	Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
91F0	Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition
3270	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p et du Bidention p.p
9180*	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin
6120	Pelouses calcaires de sables xériques
3260	Rivières des étages planitaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion
7220*	Sources pétrifiantes avec formations tuffeuses (Cratoneurion)

Tableau 6. Liste des habitats d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura 2000 « Garonne amont ».

\* Les habitats identifiés par un astérisque sont des habitats prioritaires.

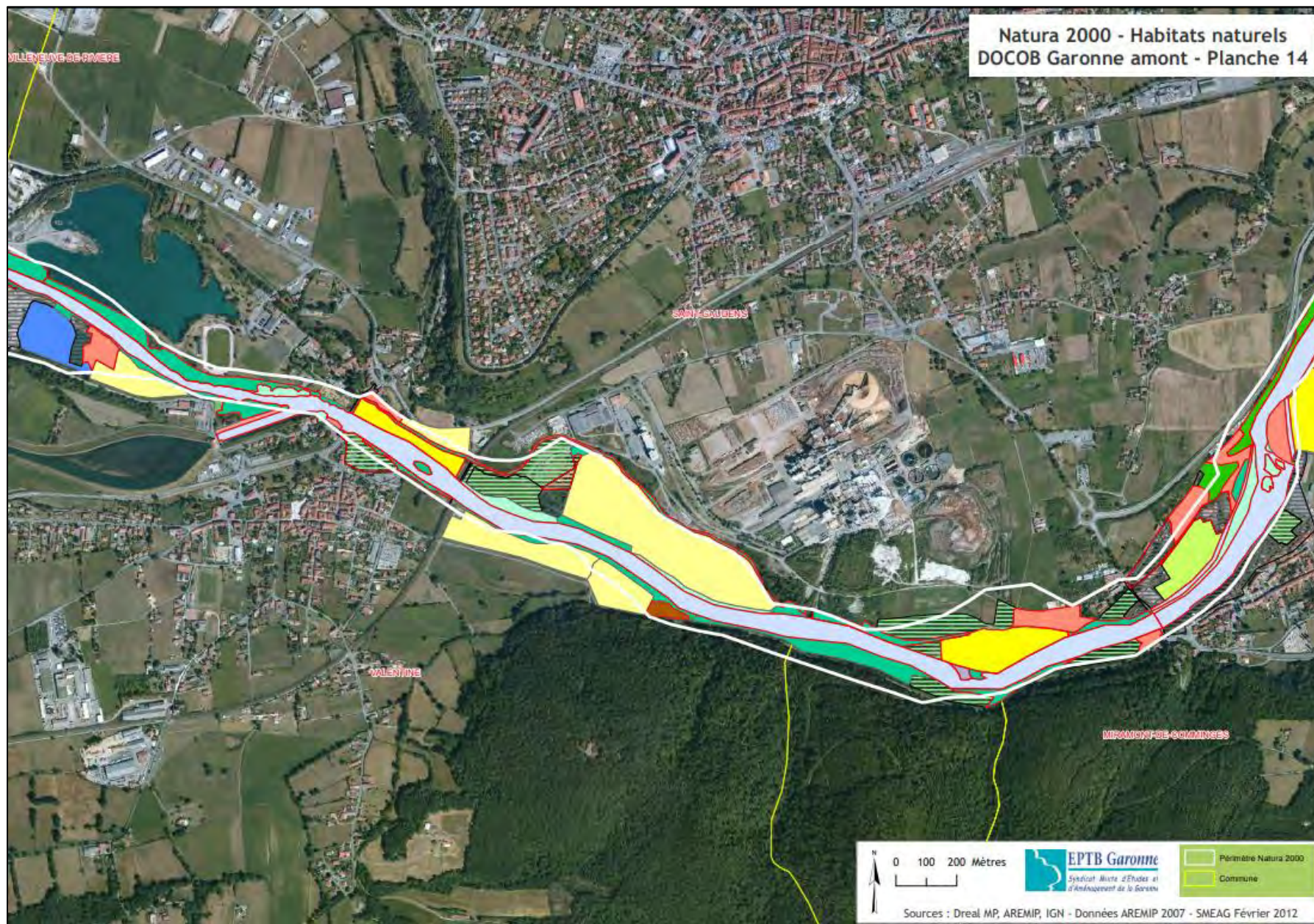
Du côté des espèces, aucune espèce végétale d'intérêt communautaire n'a été identifiée sur le site, en revanche, ce dernier (tronçon « Garonne amont ») comprend plusieurs espèces de faune de l'Annexe II de la Directive Habitats :

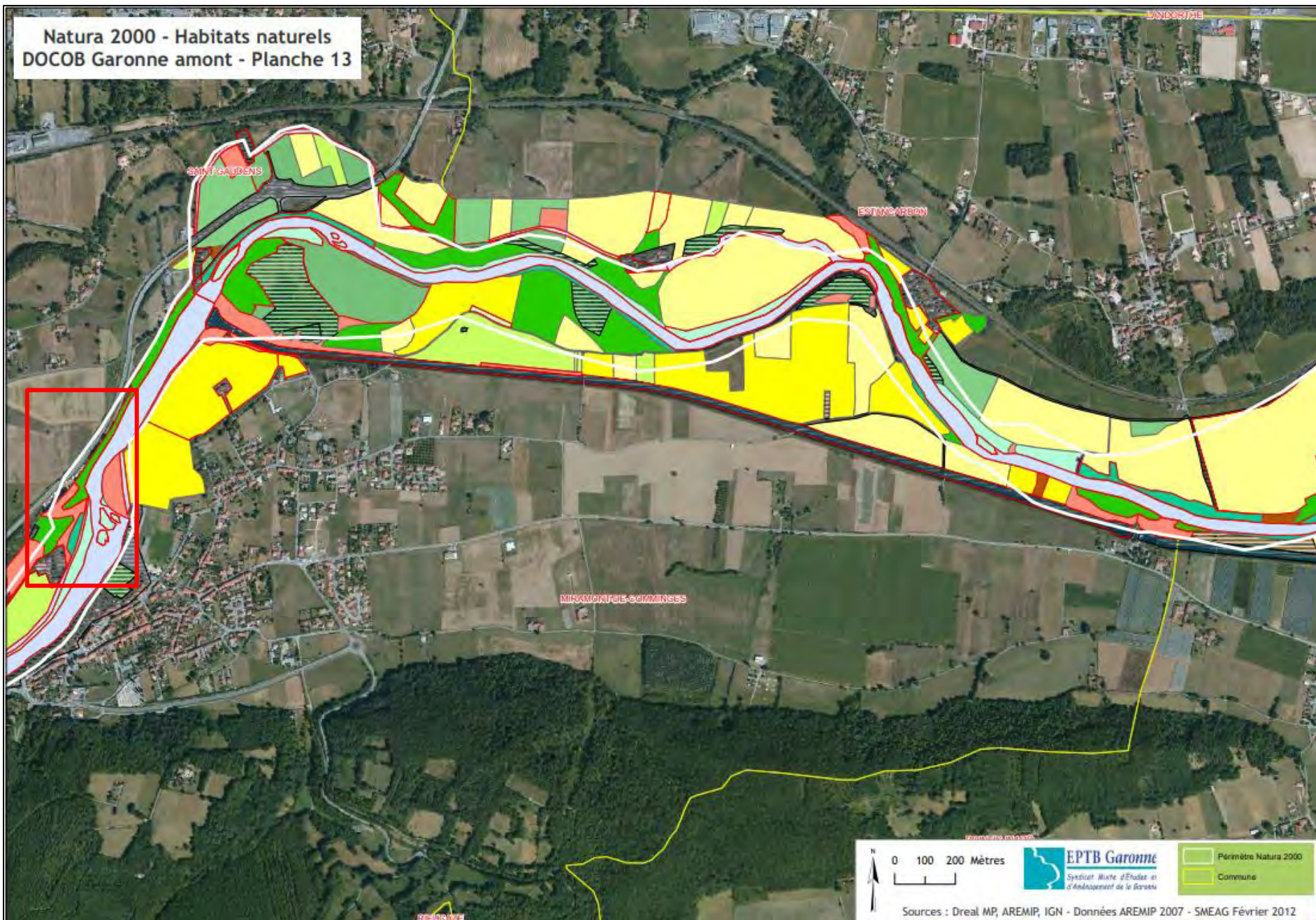
- 4 espèces d'invertébrés : la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*), le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*) et l'écrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*) ;
- 11 espèces de mammifères, dont la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), le Desman des Pyrénées (*Galemys pyreanicus*) et 9 espèces de chauves-souris ;
- 4 espèces de poissons : la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*), la Lamproie marine (*Petromyzon marinus*), le Saumon Atlantique (*Salmo salar*) et le Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*).

Le document d'objectifs comprend une cartographie précise des habitats naturels présents ainsi que des habitats d'espèces d'intérêt communautaire recensées sur le site.

Ces cartographies permettent d'identifier la présence de **plusieurs habitats d'intérêt** communautaire au droit du projet, dont un habitat d'intérêt prioritaire, des formations riveraines de saules, ainsi que la présence **d'habitats favorables au Saumon Atlantique** (rapide et courant profond). Aucun habitat favorable n'est identifié pour les autres espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 dans le DOCOB au droit du secteur de projet. Cependant, la Loutre d'Europe a été observée en 2022 sur le site d'étude, qui semble particulièrement favorable à la réalisation d'un cycle complet pour cette espèce ; il s'agit donc d'un enjeu à prendre en compte. Le Grand capricorne et le Lucane cerf-volant ont également été observés au sein du périmètre d'étude.

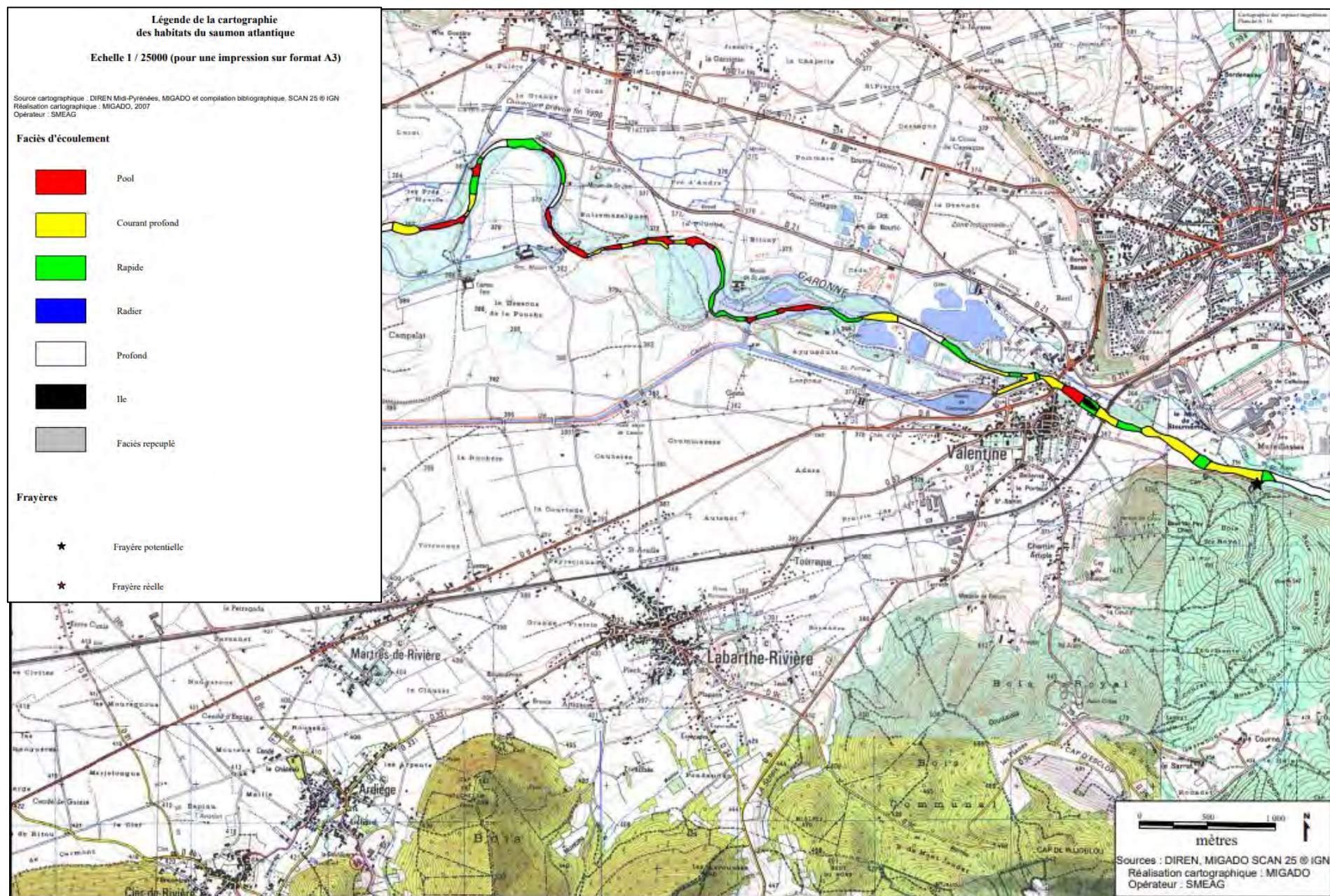
Figure 10. Cartographie des habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Garonne amont » au droit de la commune de Saint-Gaudens (source : DOCOB du site Natura 2000).



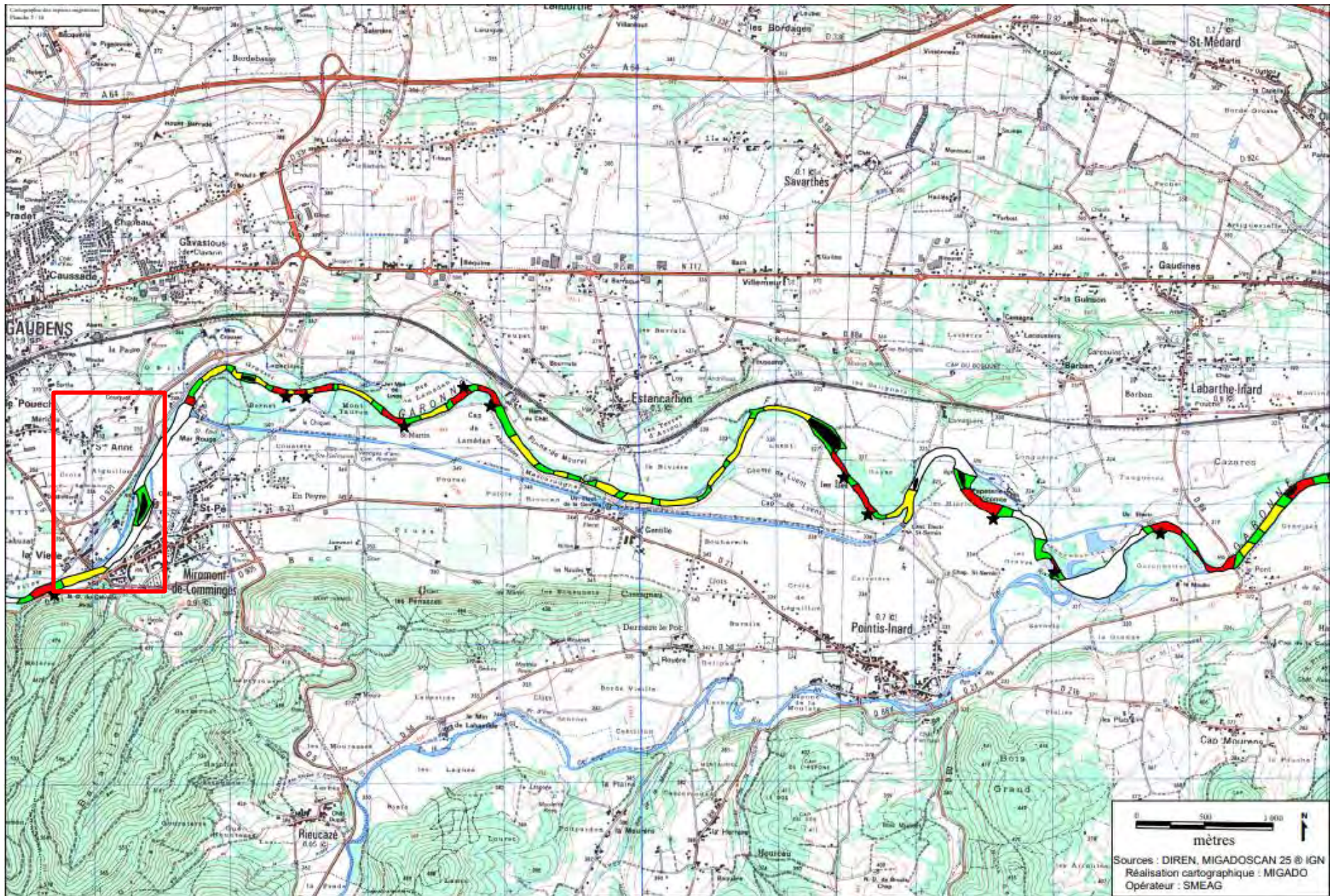


Légende		* Habitat prioritaire	
Couleur	Code Corine	Habitat naturel	Code Natura
		Polygone abritant plusieurs habitats naturels	
	22.1	Eaux stagnantes (22.12)	
	22.2	Vases ou graviers non végétalisés	
	22.4	Végétations aquatiques (22.44 à Chara)	
	24.1	Eaux courantes	
	24.2	Banc de graviers	
	24.4	Rivières des étages planitiaires à montagnard avec végétation de <i>Ranunculon fluitantis</i> et du <i>Callitriche-Batrachion</i>	3260
		24.44Herbiers de renoncules aquatiques	
	24.52	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodium rubri</i> ou du <i>Bidention</i>	3270
	31.1	Landes humides	
	31.2	Landes sèches	
	31.8	Fourrés	
	34.11	Pelouses médio-européennes sur débris rocheux	
	34.3	Prairies permanentes denses et steppes medio-européennes	
			35.21
			37.1
			37.2
			37.3
			37.7
			38.1
			38.2
			38.3
			41
			41.1
			41.2
			41.3
			41.4
			41.561
			41.7
			41.9
			41.C2
			44
			44.1
			44.3
			44.4
			44.5
			44.9
		Pelouses siliceuses de plantes annuelles naines	53.1
		Prairies humides à Reine des prés et communautés associés	53.2
		Prairies humides eutrophes	53.4
		Prairies oligotrophes humides	54.12
		Bordures humides à hautes herbes	61.3
		Pâturages mésophyles	62
		Prairies de fauche de plaine	62.1
		Prairies de fauche de montagne	62.2
		Forêts décidues à larges feuilles	62.4
		Hêtraie	65
		Chênaies- charmaies	81.1/81.2
		Frênaies	82/82.1/82.2
		<b>Forêts mélangés de ravins et de versants</b>	<b>9180</b>
		Chênaie acidiphiles pyrénéennes	83.1/83.2
		Chênaies thermophiles et supra-méditerranéenne	83.3
		Châtaigneraies	84.1/84.2/84.3
		Forêts d'aulnes glutineux	84.4
		Forêts et fourrés alluviaux et très humides	84.43
		<b>Formations riveraines de saules</b>	<b>91EO</b>
		<b>Forêts de frênes et d'aulnes des fleuves médio-européens</b>	<b>91EO</b>
		Forêts mélangées de chênes, d'ormes et de frênes des grands fleuves	91FO
		Galerées méridionales d'aulnes et de bouleaux	88
		Aulnaies, saussaies et marécages à <i>Myrica gale</i>	89.22
		Roselières	
		Communautés à grandes laïches	
		Bordures à <i>Calamagrostis</i> des eaux courantes	
		<b>Sources d'eaux dures</b>	
		Eboulis occidentaux méditerranéens et thermophiles	
		Falaises continentales et rochers exposés	
		Végétation des falaises continentales calcaires	
		Végétation des falaises continentales siliceuses	
		Falaises continentales nues	
		Grottes	
		Prairies artificielles	
		Cultures	
		Vergers	
		Plantations	
		Alignements d'arbres	
		Bocage	
		Voie de chemin de fer	
		Plantations d'arbres	
		Parcs et jardins	
		Zones urbanisées et sites industriels	
		Friches	
		Communautés rudérales	
		Mines et passages souterrains	
		Fossés et petits canaux	

Figure 94. Cartographie des habitats du Saumon Atlantique au droit de la commune de Saint-Gaudens (source : DOCOB site Natura 2000 « Garonne amont »).







### ❖ *Autres zonages de protection*

La Garonne au droit de la commune de Saint-Gaudens est également concernée par l'**Arrêté préfectoral de protection de biotope « La Garonne, l'Ariège, l'Hers vif et le Salat »**. Cet arrêté préfectoral a été mis en place pour la protection des poissons migrateurs, en particulier le Saumon Atlantique (*Salmo salar*), l'Alose feinte (*Alosa fallax fallax*) et la Truite de mer (*Salmo trutta trutta*). L'arrêté interdit : toute extraction de matériaux, tout dépôt de déchets ménagers et industriels, tout rejet d'effluents ne respectant pas les objectifs de qualité des eaux, tout aménagement de nature à modifier le milieu, toute aggravation de l'irrégularité du régime hydraulique.

➔ **Le projet a pour objectif de restaurer la circulation des espèces de poissons migrateurs, il est donc compatible avec les objectifs de l'APB.**

A noter que le site du projet se situe également en bordure du périmètre du futur PNR Comminges Barousse Pyrénées (créé en 2019, encore en préfiguration). Ce PNR couvre un territoire de 170 000 ha (195 communes) et a pour objectif d'engager le territoire dans une démarche de développement durable.

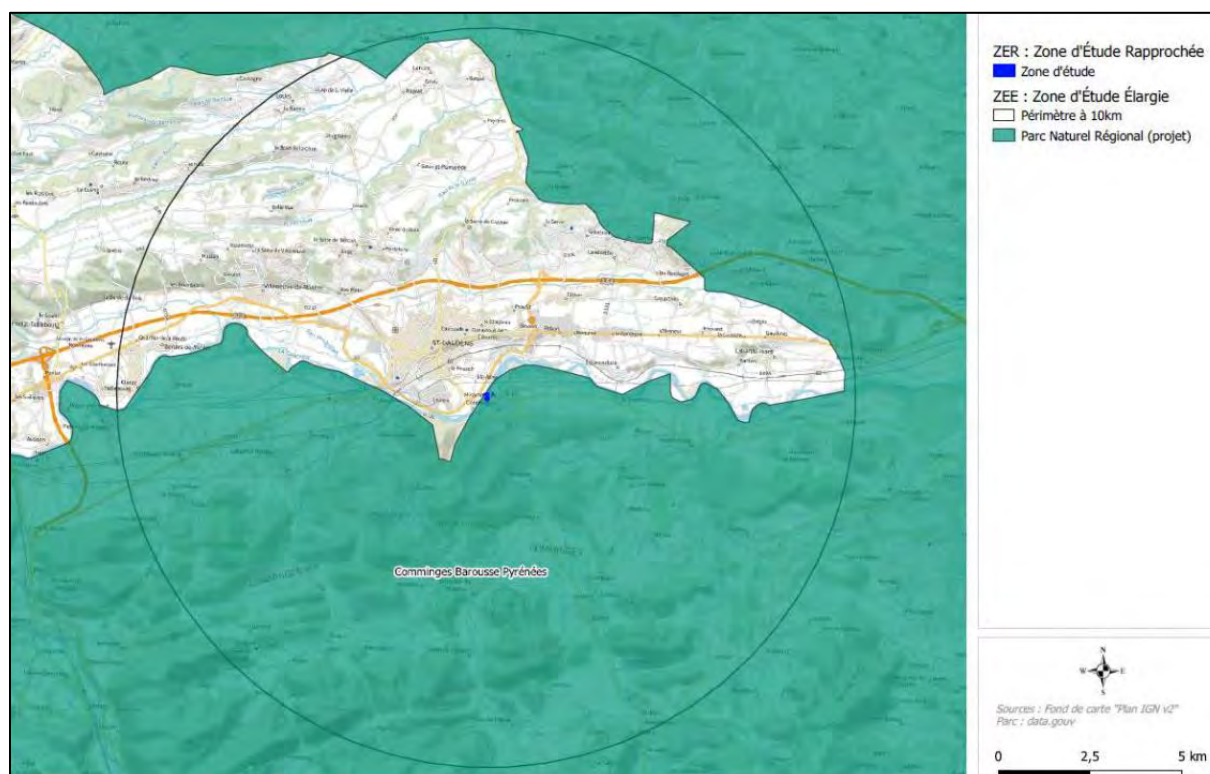


Figure 11. Localisation du secteur de projet par rapport au périmètre du futur PNR Comminges Barousse Pyrénées (source : diagnostic écologique, Ecotone).

### ❖ *Les zonages de connaissance de la biodiversité*

Le territoire communal est concerné par la présence de plusieurs zones inventoriées d'intérêt (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - ZNIEFF), dont certaines sont également liées à la présence de la Garonne :

- ZNIEFF de type 2 « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » ;

- ZNIEFF de type 1 « la Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » ;
- ZNIEFF de type 1 « Prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jô » ;
- ZNIEFF de type 2 « Affleurements calcaréo-marneux des coteaux du Saint-gaudinois », en limite nord-est du territoire communal.

Bien que ne constituant pas un outil de protection réglementaire, le classement en ZNIEFF correspond à un inventaire généralisé et régionalisé de la faune et de la flore qui a pour objectif d'encourager la prise en compte du patrimoine naturel dans la politique d'aménagement et de développement d'un territoire. Les inventaires ZNIEFF sont créés et portés à la connaissance des maîtres d'ouvrage en l'application des articles L.310-1 et L.411-5 du Code de l'Environnement. Deux types de zones sont différenciés :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat naturel de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne ;
- Les ZNIEFF de type 2 concernent des ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure plusieurs zones de type I ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre, mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

La réglementation impose la prise en compte de ces zones dans les documents d'urbanisme et dans l'analyse des impacts des projets d'aménagement sur l'environnement. En effet, elles comprennent souvent des espèces protégées en application des articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'Environnement, qui prévoient, en particulier, l'interdiction de destruction des individus ainsi que l'interdiction de destruction ou d'altération des milieux abritant ces espèces animales ou végétales protégées.

La ZNIEFF 2 « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » couvre l'essentiel du lit majeur de la partie piémontaise et de plaine de la Garonne en Midi-Pyrénées (de Montréjeau (31) à Lamagistère (82)). Les milieux riverains de la Garonne sont fortement marqués par les aménagements réalisés sur le fleuve, notamment des endiguements, l'extraction ancienne de granulats, et des pompages à vocation agricole. Cependant, les nombreux bras morts, îles, prairies inondables, forêts alluviales et mégaphorbiaies abritent des espèces faunistiques et floristiques intéressantes. Plusieurs habitats déterminants ont été recensés sur ce secteur de la Garonne, notamment des forêts alluviales. Parmi les autres habitats représentés, on trouve notamment des bois riverains de frênes et d'aulnes sur les zones inondables en rive droite, des bois marécageux d'aulnes, ainsi que des roselières (phragmitales inondées), qui sont présentes dans les enclaves des bras morts de la Garonne.

Concernant la flore, un des principaux intérêts de cette ZNIEFF est la présence de nombreuses plantes de milieux aquatiques et humides, par exemple le Butome en ombelle (*Butomus umbellatus*), protégé au niveau régional, le Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*), protégé dans le département de la Haute-Garonne, l'Utriculaire commune (*Utricularia vulgaris*), protégée en Midi-Pyrénées, et la Renoncule

aquatique (*Ranunculus aquatilis*). D'autres espèces de milieux secs telles que l'Urosperme de Daléchamps (*Urospermum dalechampii*) et le Bugle petit-pin (*Ajuga chamaepitys*) poussent sur des zones légèrement surélevées par rapport au niveau de la Garonne, sur substrat calcaire.

La Garonne héberge par ailleurs une riche faune piscicole avec notamment la présence de l'Anguille (*Anguilla anguilla*) et de la Grande Alose (*Alosa alosa*). La Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) est également présente de manière régulière.

D'autre part, les nombreux bras morts, ripisylves, îlots et plans d'eau de la Garonne accueillent un nombre important d'oiseaux migrateurs, hivernants et nicheurs. Il s'agit essentiellement de diverses espèces de canards au sens large (canards, fuligules, tadornes et sarcelles) et de limicoles (bécasseaux, chevaliers, courlis, avocettes, échasses, barges). Ces derniers sont également observés en halte migratoire, comme la Sarcelle d'été (*Anas querquedula*) et le Balbuzard pêcheur (*Pandion haliaetus*). En période de reproduction, diverses espèces de hérons (Hérons cendré, bihoreau et pourpré) ainsi que l'Aigrette garzette (*Egretta garzetta*) fréquentent la Garonne, où elles nichent dans les saules et les peupliers de la ripisylve.

Les bords de la Garonne sont également favorables à de nombreux insectes associés aux zones humides. Sept espèces d'odonates déterminantes ZNIEFF y sont représentées.

La ZNIEFF « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » concerne la partie aval de la Garonne, en particulier le lit mineur et les parties boisées du lit majeur. La dynamique fluviale et les habitats naturels présents ont été assez fortement modifiés par l'extraction ancienne de granulats dans le lit mineur et par un endiguement important des berges qui empêche toute divagation du fleuve. Cependant, ce site constitue toujours un important réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces et un corridor écologique de premier plan. Les forêts alluviales, en forte régression, hébergent une faune assez remarquable d'un point de vue avifaunistique et chiroptérologique, avec notamment la présence d'importantes colonies de Hérons cendré (*Ardea cinerea*), pourpré (*Ardea purpurea*) et bihoreau (*Nycticorax nycticorax*). Des colonies de Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*) sont également présentes sur le site.

En ce qui concerne la faune piscicole, des espèces déterminantes comme le brochet, la Bouvière, la grande Alose ou l'Anguille y sont présentes.

Les bras morts du fleuve et les anciennes gravières abritent également une biodiversité très riche, avec notamment de nombreuses espèces d'odonates comme l'Aeshne mixte (*Aeshna mixta*), la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) ainsi que des espèces protégées en Midi-Pyrénées comme le Butome en ombelle (*Butomus umbellatus*). Les oiseaux sont également très présents dans ces milieux qu'ils utilisent pour se nourrir, et leurs berges pour y nicher. Enfin, les falaises terreuses présentes le long de certaines parties du fleuve offrent une niche spécifique pour certaines espèces de faune et de flore, comme des espèces de plantes thermophiles ou des rapaces comme le Grand-duc (*Bubo bubo*).

La ZNIEFF de type 1 « Prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jô » couvre une superficie de 468 ha.

Ce site correspond aux zones inondables de la vallée du Jô, depuis sa source jusqu'à sa confluence avec la Garonne. Il englobe en outre quelques versants forestiers riverains. Une enclave comprenant une réserve d'eau, située à 500 m du lit mineur du Jô, a été prise en compte dans la ZNIEFF. Bien qu'artificielle, cette zone humide présente un intérêt faunistique marqué. Les milieux humides et les milieux forestiers renferment des espèces déterminantes. Les prairies naturelles et les boisements ont des fonctions de régulation hydraulique et un rôle naturel de protection contre l'érosion des sols. Ces milieux constituent également un corridor écologique pour la faune. La ZNIEFF est constituée de plusieurs périmètres séparés par des axes de communication.

L'enjeu majeur de cette ZNIEFF réside dans sa grande richesse en espèce végétales déterminantes liées aux prairies semi-naturelles de fauche. Deux principaux types de prairies remarquables de fauche sont présents au sein de la ZNIEFF : la prairie de fauche de l'alliance phytosociologique du Bromion racemosi (37.21) est présente sur des sols régulièrement engorgés au printemps, puis secs en été et en automne. Dans les niveaux topographiques légèrement supérieurs, on rencontre la prairie de fauche atlantique (38.21), qui est un habitat déterminant et d'intérêt communautaire. Ces types de prairies sont en régression suite à l'intensification des pratiques agricoles et, dans certains cas, à l'abandon de la fauche traditionnelle. Parmi les espèces déterminantes recensées sur le site, on note la présence de : la Colchique d'automne (*Colchicum autumnale*), l'Orchis incarnat (*Dactylorhiza incarnata subsp. incarnata*), l'Ophioglosse commun (*Ophioglossum vulgatum*), l'Oenanthe faux boucage (*Oenanthe pimpinelloides*), l'Orchis grenouille (*Coeloglossum viride*), l'Achillée ptarmique (*Achillea ptarmica subsp. ptarmica*) et, surtout, la Fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*), espèce protégée en Haute-Garonne ; 61 stations présentes au sein de la ZNIEFF. Cette espèce est en voie de raréfaction dans la vallée du Jô, comme d'ailleurs dans le reste de la France. Elle est notamment défavorisée par l'intensification de l'agriculture.

La richesse faunistique de cette ZNIEFF est également remarquable, notamment au niveau de la vallée du Jô. On note en particulier la présence de trois papillons patrimoniaux : Le Damier de la succise (*Euphydryas aurinia*), protégé en France et relevant de l'annexe II de la directive européenne 92/43/CEE, le Nacré de la filipendule (*Brenthis hecate*) et le Grand Nègre des bois (*Minois dryas*), rare en Comminges. Côté odonates, l'Aeshne affine (*Aeshna affinis*), l'Agrion mignon (*Coenagrion scitulum*) et le Leste dryade (*Lestes dryas*), trois libellules déterminantes, se reproduisent sur ce site. Enfin, dans les secteurs les plus humides des prairies, il est fréquent d'entendre chanter le Grillon des marais (*Pteronemobius heydenii*, non déterminant).

Les boisements riverains sont dominés par les chênes. Cependant, de petits peuplements de frênes et d'aulnes apparaissent au bord du cours d'eau (44.31), principalement en amont et toujours sur des surfaces réduites.

Les zones inondables et les boisements riverains ont des fonctions de régulation hydraulique. De plus, ces surfaces recouvertes de prairies et de bois jouent un rôle

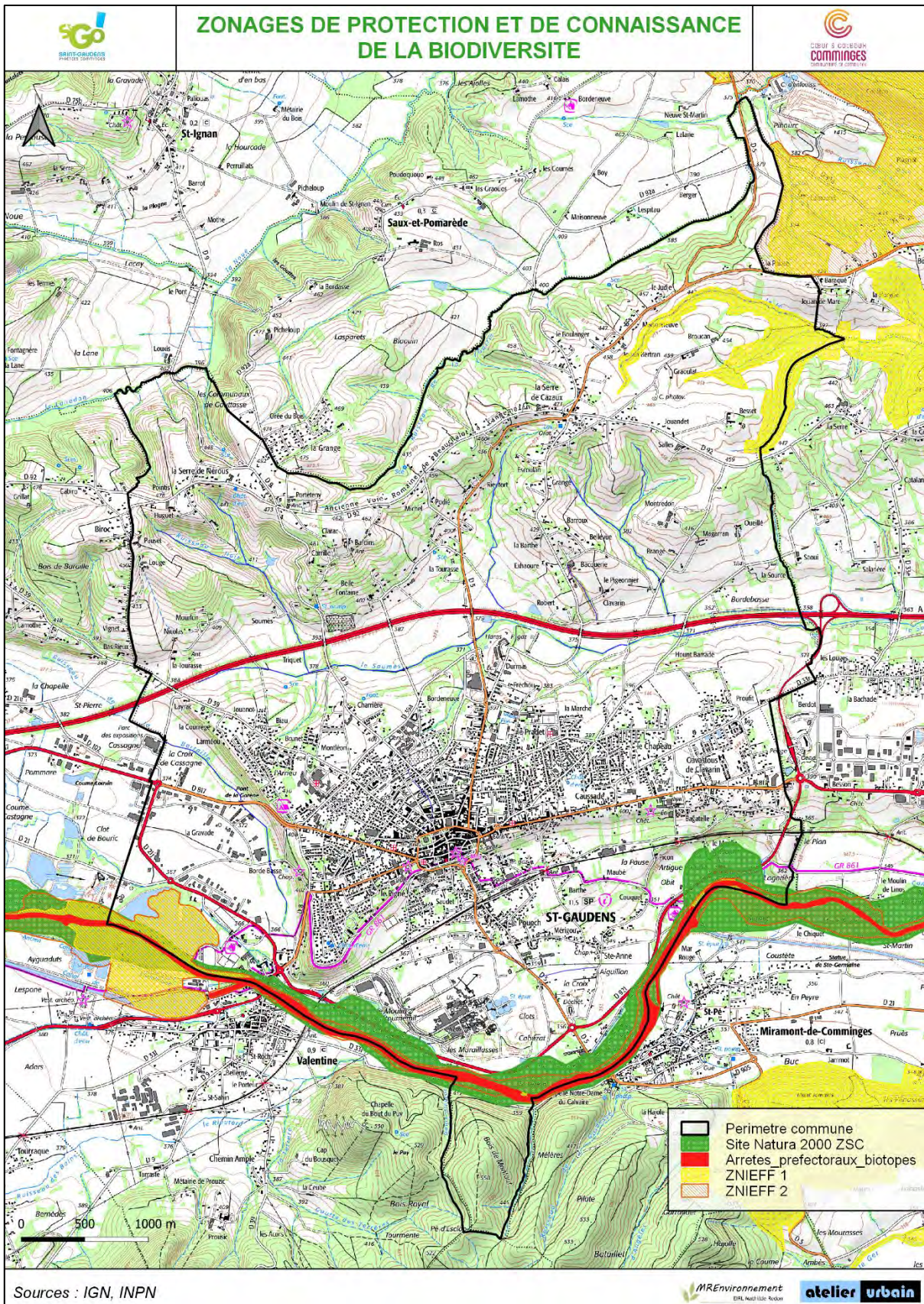
naturel de protection contre l'érosion des sols. Ces milieux constituent également un corridor écologique pour la faune.

La ZNIEFF de type 2 « Affleurements calcaréo-marneux des coteaux du Saint-gaudinois » couvre une superficie de 4 492 ha. Les contours de ce site de collines tiennent compte de la présence d'affleurements calcaréo-marneux et de la nature du paysage qui dérive de celui du bocage. Ces deux éléments de coteaux forment une entité homogène riche en espèces patrimoniales. Un fort enjeu concerne la flore calcicole qui se développe sur les pelouses basophiles, les landes et les boisements thermophiles. On note notamment la présence des espèces suivantes : la Stéhéline douteuse (*Staehelina dubia*), la Leuzée conifère (*Leuzea conifera*), protégée en Haute-Garonne, l'Épipactis brun rouge (*Epipactis atrorubens*), l'Orchis singe (*Orchis simia*), une orchidée rare en Haute-Garonne, la Lavande à larges feuilles (*Lavandula latifolia*), etc. La présence de plantes thermophiles et de répartition méditerranéenne constitue un intérêt biogéographique. L'Aphyllante de Montpellier (*Aphyllanthes monspeliensis*), par exemple, protégée en Haute-Garonne, se situe ici dans la limite orientale de son aire de répartition. C'est un site par ailleurs particulièrement riche en orchidées avec plus de 35 espèces recensées, dont certaines fleurissent dans d'autres types de milieux (prairies de fauche, landes et chênaie thermophile). Les prairies mésohygrophiles de fauche (périodiquement inondées), situées en fond de versant ou en bordure de cours d'eau, bien que recouvrant de petites surfaces, comportent également de riches cortèges en espèces avec des taxons déterminants fortement menacés dans ces zones agricoles de basses altitudes. On y rencontre par exemple l'Orchis incarnat (*Dactylorhiza incarnata* subsp. *incarnata*), l'Ophioglosse (*Ophioglossum vulgatum*), l'Orchis grenouille (*Coeloglossum viride*), ainsi que l'Oenanthe faux boucage (*Oenanthe pimpinelloides*).

On recense également des plantes messicoles rares et déterminantes dans les champs cultivés de façon extensive. Par ailleurs, le site intègre des petits bois et bosquets. Les boisements en versant nord ou ceux à proximité des cours d'eau peuvent héberger des plantes montagnardes. Ces espèces atteignent ici la limite inférieure de leur aire de répartition.

D'autre part, certains milieux ouverts sont favorables à l'avifaune, en particulier à certains rapaces patrimoniaux dont la nidification a été constatée. Le Milan royal, notamment, y hiverne et s'y reproduit. Les effectifs de cet oiseau, assez importants sur ce territoire pendant l'hiver, sont en réalité en net recul en Europe. Deux autres rapaces, le Faucon pèlerin et, probablement, le Circaète Jean-le-Blanc, nichent sur ce territoire de collines. En outre, des colonies de Guêpier d'Europe se sont établies dans des milieux ouverts et thermophiles.

Le réseau hydrographique qui structure la zone présente également des enjeux faunistiques. Au-delà des limites de la zone, le relief est moins important, les milieux globalement plus artificialisés, et les enjeux naturels identifiés à l'heure actuelle moins nombreux.



➔ Le secteur de projet se situe au sein de deux ZNIEFF : ZNIEFF de type 2 « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » et ZNIEFF de type 1 « la Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère ».

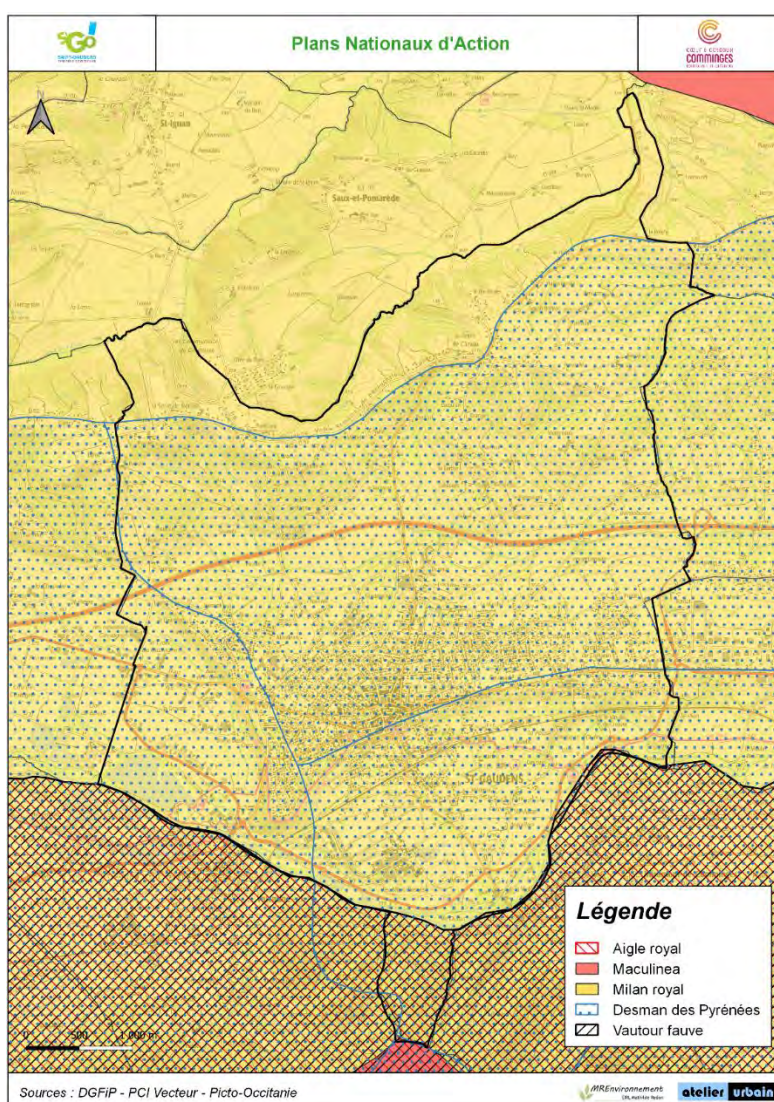
## ❖ Les plans nationaux d'action

La commune de Saint-Gaudens est couverte par quatre Plans Nationaux d'Action : l'Aigle royal, le Vautour fauve, le Milan royal (hivernage et domaines vitaux) et le Desman des Pyrénées.

Toutefois, ces espèces ne sont pas directement associées à la Garonne (même le Desman, qui affectionne plutôt les petits cours d'eau du piémont et de la haute montagne). L'Aigle royal, le Vautour fauve et le Milan royal nichent plutôt en altitude (falaises, gros arbres...), ils peuvent occasionnellement se rapprocher de la Garonne en plaine pour chasser (surtout le Milan royal) mais cette dernière ne représente pas un habitat majeur pour eux.

**Etant donnée la nature du projet, le risque d'impact sur ces espèces peut donc être considéré comme négligeable.**

La commune se situe également en limite du périmètre du PNA pour les papillons du genre *Maculinea*, qui sont associés à la présence de prairies. Cet habitat est absent du périmètre d'étude (essentiellement constitué de forêts alluviales et autres habitats riverains de la Garonne). L'enjeu peut donc être considéré comme négligeable vis-à-vis de la protection de cette espèce.





## ❖ Habitats naturels et espèces protégées

Un diagnostic écologique complet de la zone d'étude a été réalisé en 2021 – début 2022 par le bureau d'études ECOTONE dont les principaux éléments sont repris ici.

Les habitats naturels

Cette étude identifie 6 habitats naturels sur la zone de projet représentés sur la carte ci-dessous : le cours de la Garonne et ses milieux associés, la forêt alluviale, les prairies, les milieux de lisières et d'ourlets, les milieux rudéraux et enfin les milieux plus artificiels ou remaniés. Treize entités cartographiques ont été recensées dans la zone d'étude dont dix correspondent à des habitats naturels ou semi-naturels et trois sont des milieux artificiels ou remaniés.



Figure 52. Cartographie des habitats naturels sur le périmètre d'étude (source : Diagnostic écologique ECOTONE, mars 2022).



Figure 6. Enjeux écologiques représentés par les habitats naturels sur la zone d'étude (source : Diagnostic écologique ECOTONE, mars 2022).

Le lit de la Garonne et ses milieux associés, les llots de végétation mésotrophe des cours d'eau à débit rapide, et les forêts alluviales résiduelles représentent un enjeu fort sur le site d'étude.



Figure 7. a) Forêt alluviale dégradée ; b) Ancien canal envahit par un roncier ; c) Ilot à végétation mésotrophe de cours d'eau à débit rapide ; d) Seuil du barrage de la centrale.

Les espèces de faune et de flore et les espèces protégées

140 espèces de flore ont été identifiées au sein de la zone d'étude, la plupart étant liées aux milieux de sous-bois et ourlets. La proportion d'espèces hygrophiles (aquatiques à hydroclines) est assez importante du fait de la présence de la Garonne. La zone envisagée pour les travaux comprend une flore plutôt commune ainsi que des espèces envahissantes (14 espèces recensées sur la zone d'étude). A noter toutefois la présence de l'Orme lisse (*Ulmus laevis*), qui est une espèce déterminante ZNIEFF de l'ancienne région Midi-Pyrénées.

Les inventaires faune, également réalisés par le bureau d'études ECOTONE, ont permis de recenser :

- 56 **espèces d'oiseaux** (+ 2 dans la bibliographie), dont 12 à enjeux modérés : la Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*), le Cincle plongeur (*Cinclus cinclus*) et le Martin Pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), liés au canal et en connexion directe avec la Garonne, le Lorient d'Europe (*Oriolus oriolus*), le Pic épeichette (*Dendrocopos minor*), l'Epervier d'Europe (*Accipiter nisus*), la Chouette hulotte (*Strix aluco*) et le Milan noir (*Milvus migrans*) en lien avec

le milieu boisé, et enfin le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) et le Verdier d'Europe (*Chloris chloris*) sur les milieux semi-ouverts.

- 8 espèces de chauves-souris (23 dans la bibliographie), dont 8 à enjeu modéré : le Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*), la Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*), la Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), la Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*), la Pipistrelle pygmée (*Pipistrellus pygmaeus*), le Murin de Berchstein (*Myotis bechsteinii*) – donnée biblio, la Noctule commune (*Nyctalus noctula*) – donnée biblio, et la Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*) – donnée biblio. Les trois espèces de Pipistrelles, toutes trois anthropophiles, ont une activité très forte sur la zone (chasse). La Sérotine commune a une activité moyenne (chasse également), les murins une activité moyenne à forte (transit et chasse), et la barbastelle une activité modérée (transit et chasse également). Le site du projet est très favorable à l'accueil de chauves-souris du fait de la diversité des habitats présents (ripisylve avec arbres à cavités, vieilles bâtisses, etc.), qui offrent beaucoup de potentialités en termes de gîtes et d'alimentation. Une analyse détaillée des éléments bâtis et arboricoles à enjeux est proposée dans le diagnostic réalisé par ECOTONE.
- 4 espèces de mammifères dont 2 à enjeux forts : la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) et le Putois d'Europe (*Mustela putorius*), et 2 à enjeu modéré : le Crossope aquatique (*Neomys fodiens*) et la Genette commune (*Genetta genetta*). Le site d'étude est particulièrement intéressant pour la Loutre d'Europe pour laquelle une forte activité a été détectée sur la zone ; il présente plusieurs micro-habitats utiles à l'espèce permettant la réalisation de son cycle de vie complet. En outre, le site présente une bonne qualité d'eau et un faible dérangement, conditions également nécessaires à l'installation de l'espèce et à la pérennité de ses sites de reproduction.
- 4 espèces de reptiles dont trois à enjeu modéré : la couleuvre vipérine (*Natrix maura*), la Couleuvre helvétique (*Natrix helvetica*) et la Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*). La Couleuvre helvétique et la Couleuvre vipérine vont privilégier les boisements alluviaux, en lien direct avec les milieux aquatiques (canal et Garonne). La Couleuvre vipérine est fortement liée au milieu aquatique et donc au boisement alluvial, en lien avec sa ressource alimentaire essentiellement piscicole.
- **1 espèce d'amphibien (+ 3 dans la bibliographie)** : la Grenouille commune (*Pelophylax kl. esculentus*), qui est la seule espèce susceptible de se reproduire sur la zone d'étude. L'enjeu est considéré comme faible pour ce groupe.
- **37 espèces d'insectes, dont 2 à enjeu fort** : le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*) et l'Agriion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), et 1 à enjeu modéré, le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*). Deux espèces à enjeu modéré sont également citées dans la bibliographie : le Petit Mars changeant (*Apatura illia*) et la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*). Un effectif important d'Agriion de mercure a été relevé sur le site, qui comprend des habitats favorables à sa

maturation (cours d'eau avec végétation émergente ; végétation haute et ensoleillée des rives). La présence de vieux chênes permet aussi au grand capricorne de réaliser un cycle de développement complet.

De manière générale, le boisement alluvial directement connecté avec la Garonne, **représente une zone d'écotone à forte fonctionnalité écologique**, qui permet à des espèces des milieux aquatiques et forestiers de cohabiter. La biodiversité y est donc très riche, justifiant un enjeu de conservation très fort. En bordure de ce boisement, puis ponctuellement, cet enjeu de conservation se voit au contraire réduit, du fait des différentes perturbations rencontrées (dégradations, activités, altérations...).



Figure 85. Synthèse des enjeux de conservation sur le site d'étude (source : Diagnostic écologique ECOTONE, mars 2022).

En complément, concernant la faune du milieu aquatique, la Garonne fait l'objet de suivis piscicoles (réalisés par l'Office Français de la Biodiversité) en amont et en aval du secteur d'étude. Ces stations de suivi sont séparées du secteur d'étude par des ouvrages non équipés de dispositifs de franchissement, ces données donnent cependant une idée du peuplement qui peut être présent au droit du projet.

Ce secteur est caractérisé par un peuplement de type salmonicole, l'espèce repère étant la Truite fario (*Salmo trutta*). La Garonne est classée en première catégorie piscicole sur ce secteur.

Au niveau de la station de suivi amont (commune de Clarac), le peuplement est dominé par quatre espèces : le Vairon, la Loche franche, le Goujon et la Truite fario. Le Saumon atlantique, qui est une des espèces migratrices ciblées par l'APB et une des espèces d'intérêt communautaire ciblées par le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », a été inventorié à 4 reprises, et la Lamproie de Planer est également présente (également concernée par le site Natura 2000). Le Chabot est recensé sur 2015 et 2017 sur la station amont mais pas en aval.

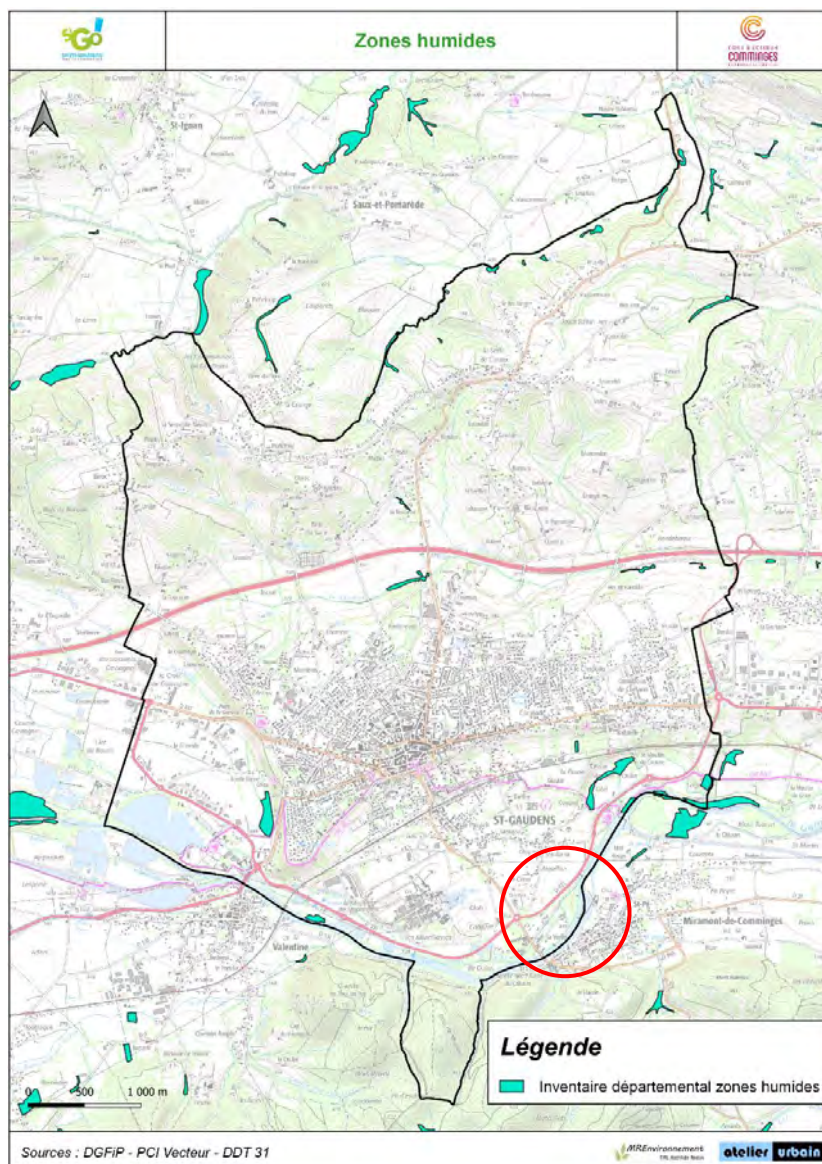
Au niveau de la station aval (commune de Montespan), 18 espèces ont été recensées. Le peuplement est dominé par 5 espèces : le Vairon, la Loche franche, le Goujon, le Barbeau et la Truite fario. La Vandoise y est également présente, ainsi que la Lamproie de Planer et le Toxostome. Le Saumon atlantique et le Chabot ne sont pas recensés sur cette station de suivi. A noter que le Saumon a été inventorié en aval et en amont du secteur d'étude, mais pas sur les tronçons amont et aval direct du barrage de Miramont.

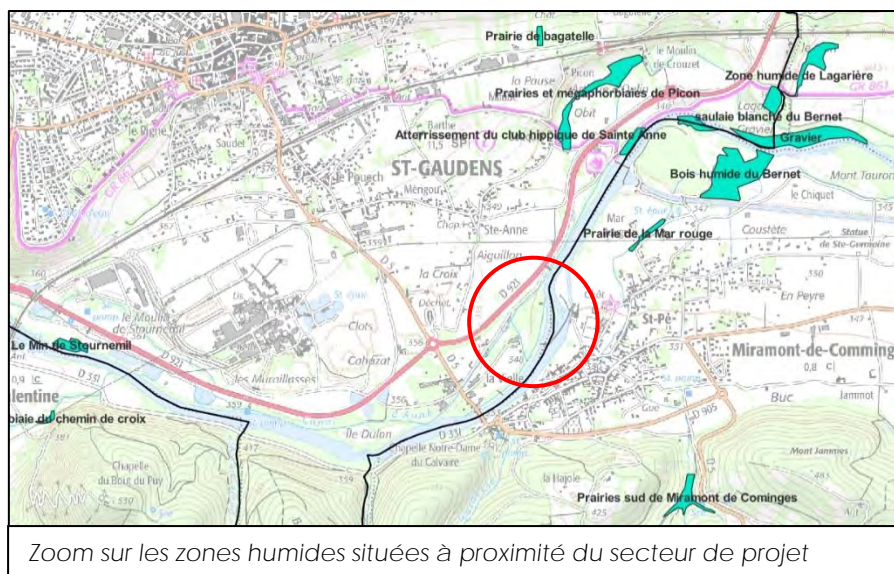
Un inventaire du peuplement piscicole a également été réalisé par le bureau d'études ASCONIT au droit du secteur de projet en 2011 (en même temps et sur les mêmes stations que l'étude de la qualité de l'eau). Cet inventaire confirme que le cortège piscicole est dominé par la Truite fario. Parmi les principales espèces inventoriées, le Chabot est présent sur le TCC mais n'a pas été inventorié sur le tronçon amont. Le Saumon a été inventorié à l'amont et à l'aval du barrage. La vandoise n'est pas recensée sur les stations amont et TCC en 2011, mais est présente sur la station de suivi aval. Le Barbeau est présent sur la station aval, ceci peut être lié à la présence à l'aval de la retenue EDF.

#### ❖ Les zones humides

De nombreuses zones humides sont identifiées dans **l'inventaire** départemental des zones humides sur la commune.

Aucune d'entre elles ne se situe à proximité immédiate de la zone de projet (la plus proche se situe à environ 800 mètres en aval, le long de la Garonne).





Cependant, le diagnostic détaillé réalisé par ECOTONE début 2022 a permis de préciser la cartographie des zones humides sur la zone de projet. Toutes les zones humides identifiées présentent un enjeu de conservation du fait de leur grande fragilité et de leurs nombreuses fonctions écologiques.

Ces zones humides correspondent aux différents milieux alluviaux liés à la Garonne : les îlots végétalisés, les fourrés hygrophiles et la forêt alluviale. Les ourlets nitrophiles bordant les lisières forestières et les chemins sont également humides.

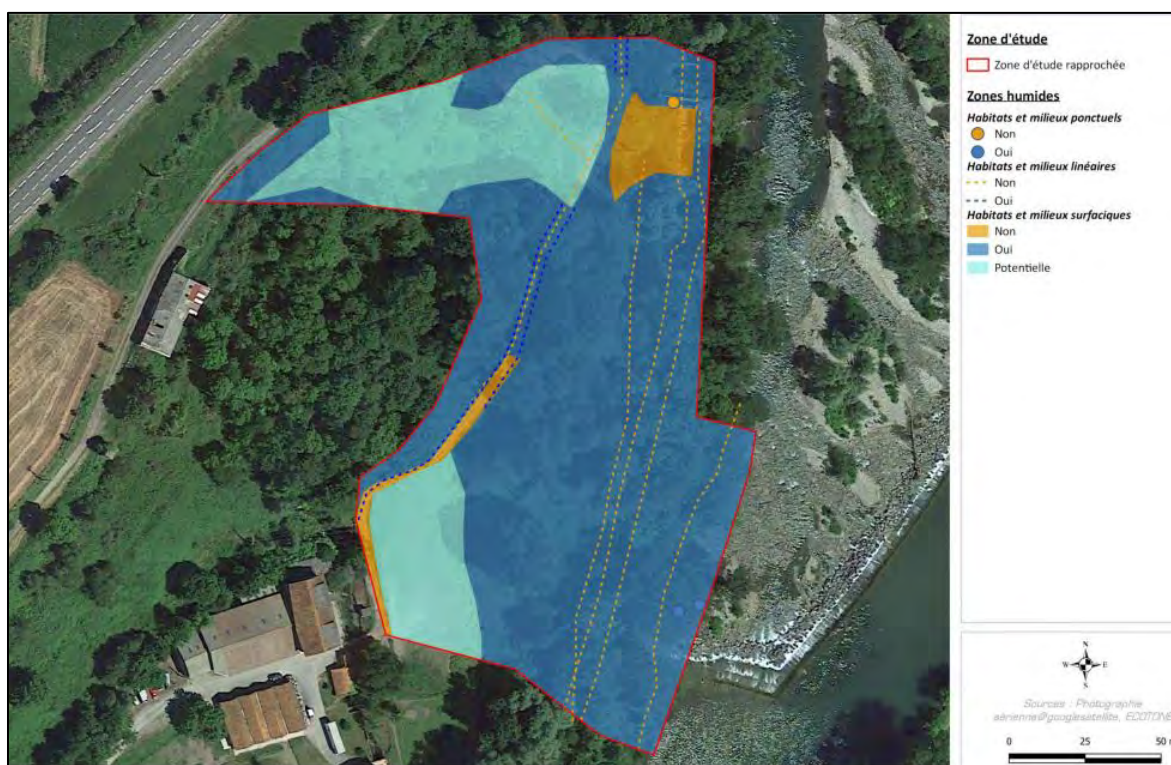


Figure 9. Cartographie des zones humides sur la zone de projet (source : Diagnostic écologique ECOTONE, mars 2022.)

➔ Le secteur de projet ne se situe pas à proximité de zones humides de **l'inventaire départemental** mais la plupart des habitats naturels présents dans la zone de projet présentent un caractère humide.

## ❖ Les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif de faciliter la prise en compte et la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

La définition de la trame verte et bleue d'un territoire s'appuie à la fois sur l'identification des réservoirs de biodiversité, qui correspondent aux habitats naturels favorables à un groupe d'espèces donné (par exemple, les espèces forestières), et des corridors écologiques assurant la connexion entre ces réservoirs.

Elle doit prendre en compte les éléments définis à l'échelle régionale dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et à l'échelle intercommunale dans la trame verte et bleue du SCoT.



Plusieurs éléments de fonctionnalité écologique du territoire sont identifiés à l'échelle régionale :

- Un réservoir de biodiversité, qui correspond au contour de la ZNIEFF de type 1 « Prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jô » ;
- Une zone de fonctionnalité de cours d'eau à préserver qui correspond à la zone de mobilité de la Garonne ;
- Un cours d'eau réservoir correspondant à la Garonne ;
- Plusieurs cours d'eau corridors qui correspondent aux principaux cours d'eau de la commune.

A noter également que le seuil de la centrale est identifié comme obstacle ponctuel à la continuité écologique de la Garonne dans le SRCE.

La Garonne est classée en liste 1 et 2 au titre de l'article L214-17 du Code de l'Environnement car il s'agit d'un axe à migrateurs. La liste 1 identifie les cours d'eau nécessitant une protection complète vis-à-vis des poissons migrateurs amphihalins. Aucun nouvel ouvrage ne peut être autorisé ou concédé sur ce cours d'eau s'il fait obstacle à la continuité écologique. Sur les cours d'eau en liste 2, il est nécessaire d'assurer un transport suffisant des sédiments et/ou la circulation des poissons migrateurs.

- ➔ Le secteur du projet est directement concerné par les éléments de fonctionnalité écologique associés à la Garonne.
- ➔ La Garonne est classée en liste 1 et 2, avec un fort enjeu de restauration de la continuité écologique pour les poissons migrateurs.

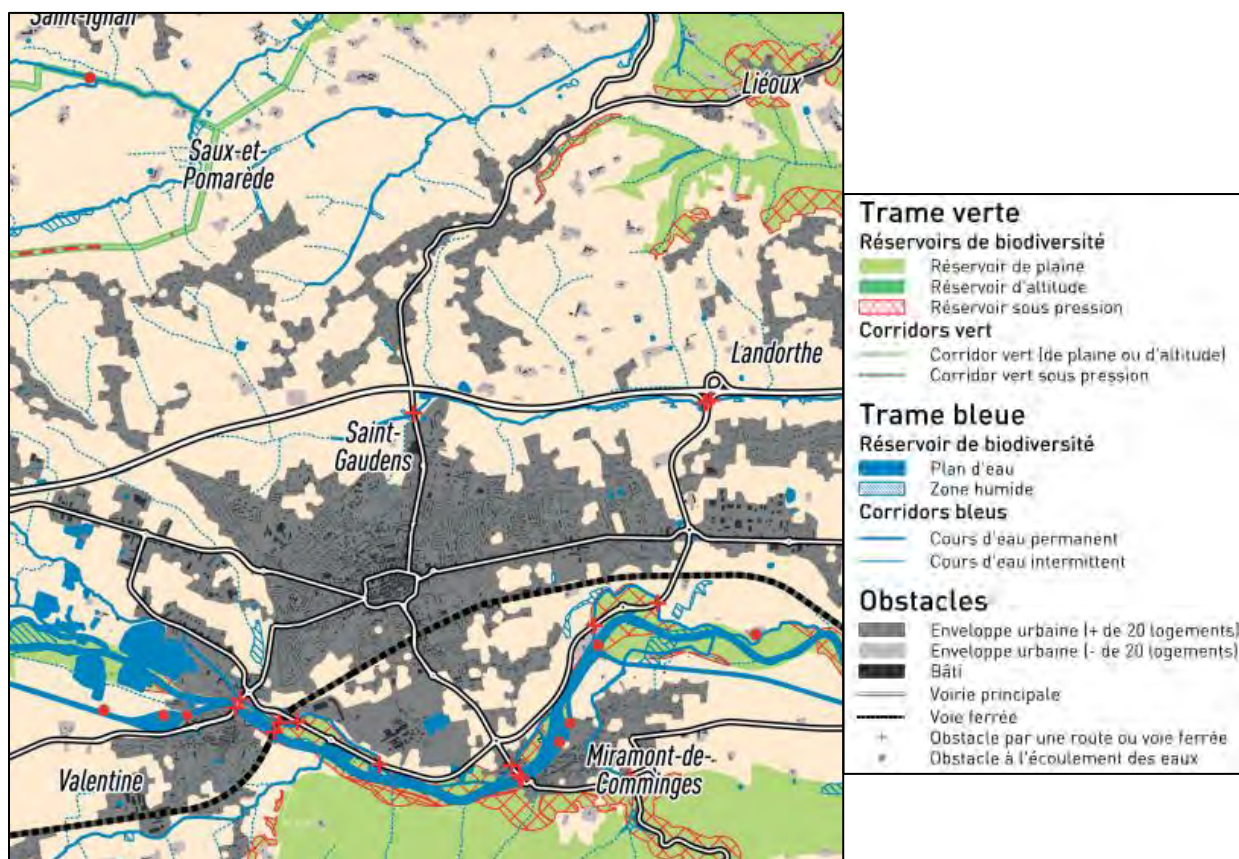


Figure 10. Extrait de la trame verte et bleue du SCoT du Pays Comminges Pyrénées sur la commune.



Dans la trame verte et bleue du SCoT, les milieux riverains de la Garonne sont identifiés comme un réservoir de biodiversité sous pression, avec des zones situées en zone de perturbation écologique forte. La Garonne elle-même est identifiée comme réservoir de biodiversité, ainsi que la ZNIEFF « Prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jô ». Les milieux associés à la Garonne jouent à la fois un rôle de corridor écologique et de réservoir de biodiversité. Ils présentent une richesse écologique et fonctionnelle particulièrement intéressante, en lien avec la présence de plusieurs cortèges d'espèces : avifaune, chiroptères, mammifères semi-aquatiques, reptiles et invertébrés. La mosaïque d'habitats présents au sein de cet espace naturel représente donc un enjeu fort ; en particulier, le boisement alluvial présent au droit du site d'étude joue un rôle fonctionnel important, par sa qualité, sa naturalité et sa densité.

➔ **Le projet se situe au sein d'un réservoir de biodiversité sous pression du SCoT.**

### 5.2.3 Les principaux aléas naturels et nuisances à prendre en compte dans la mise en compatibilité

#### ❖ *Risque sismique*

Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre (rarement en surface). Cette rupture s'accompagne de la libération soudaine d'une grande quantité d'énergie qui entraîne des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

Un séisme se caractérise notamment par sa magnitude (quantité d'énergie libérée par le séisme), son intensité (mesure des effets et dommages causés par le séisme) et sa fréquence. Il peut s'accompagner d'autres phénomènes tout aussi dévastateurs comme des glissements de terrain ou des chutes de blocs.

Le zonage sismique de la France répartit les communes dans cinq zones selon la probabilité d'occurrence des séismes, de la zone de sismicité 1 (risque très faible) à la zone de sismicité 5 (risque fort). Les zones de sismicité 2 à 5 font l'objet de règles spécifiques de construction qui s'appliquent aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens remplissant certaines conditions.

➔ *Le territoire communal est situé en zone de risque modéré (classe 3) ; le projet, dans sa réalisation technique, devra prendre en compte ce risque.*

#### ❖ **Risque d'inondation / remontée de nappe**

Une inondation peut être définie comme « une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque d'inondation est la conséquence de deux composantes :

- L'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement ou apparaître (remontées de nappes phréatiques, submersion marine...) ;
- L'homme qui s'installe dans la zone inondable pour y implanter toutes sortes de constructions, d'équipements et d'activités et qui contribue à rejeter plus vite dans les cours d'eau les eaux de précipitation (imperméabilisation des sols, réseaux d'eaux pluviales). »

La **commune est concernée pas un risque d'inondation** dans le lit majeur de la Garonne. Elle fait l'objet d'un PPRi prescrit le 9 mai 2019 (pas encore approuvé). La commune dispose également d'un Plan Communal de Sauvegarde approuvé en 1951.

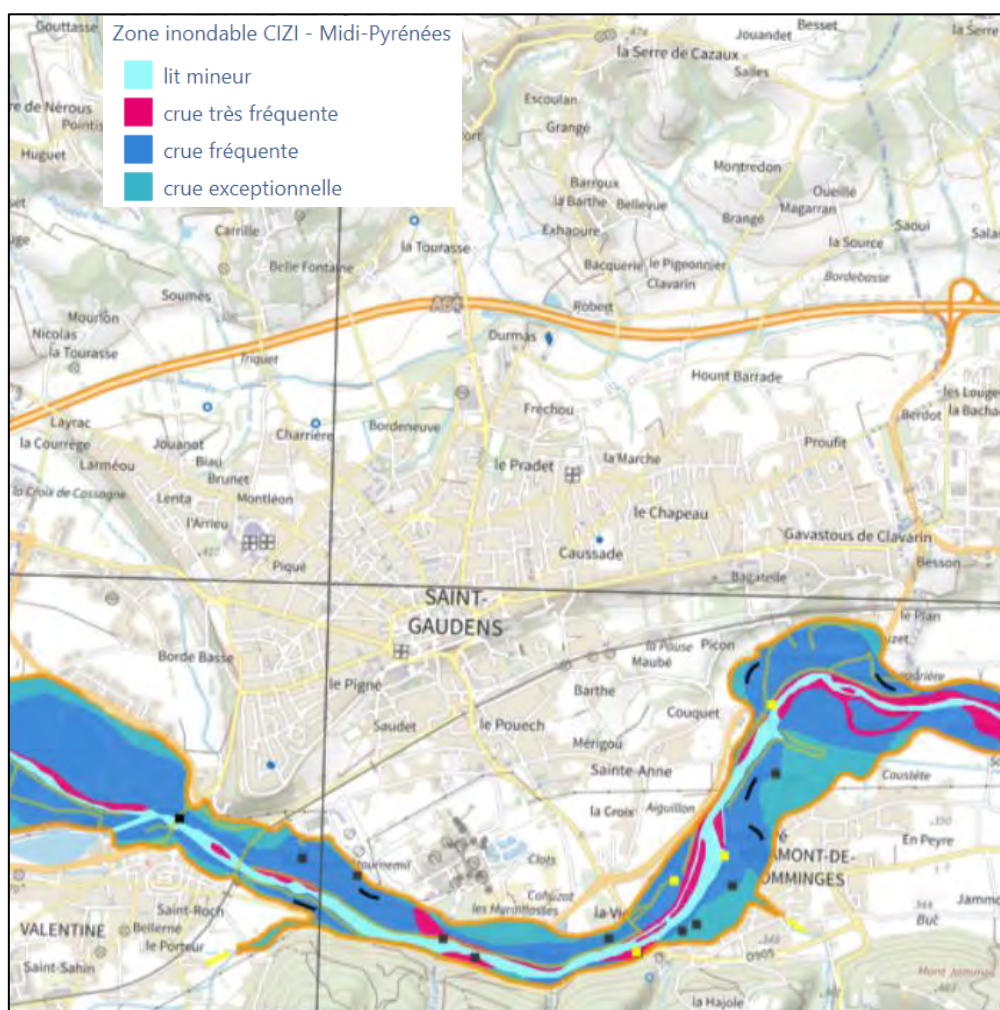


Figure 11. Cartographie Informative des Zones inondable (source : <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/>).

➔ Le secteur de projet se situe au sein de la zone inondable de la Garonne, ce **qui reste compatible avec la nature de l'ouvrage concerné.**

❖ *Risque de mouvement de terrain retrait-gonflement des argiles*

Ce risque est lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, qui se gonflent en présence d'eau et inversement se rétractent en période de sécheresse. Ce phénomène engendre des mouvements de sols créant des dommages aux habitations.

La commune est exposée à l'aléa retrait-gonflements des argiles et fait l'objet d'un PPR sécheresse – tassements différentiels approuvé en novembre 2018.

Toute la partie nord du territoire communal est concernée par un aléa fort ; la partie sud par un aléa faible à nul.

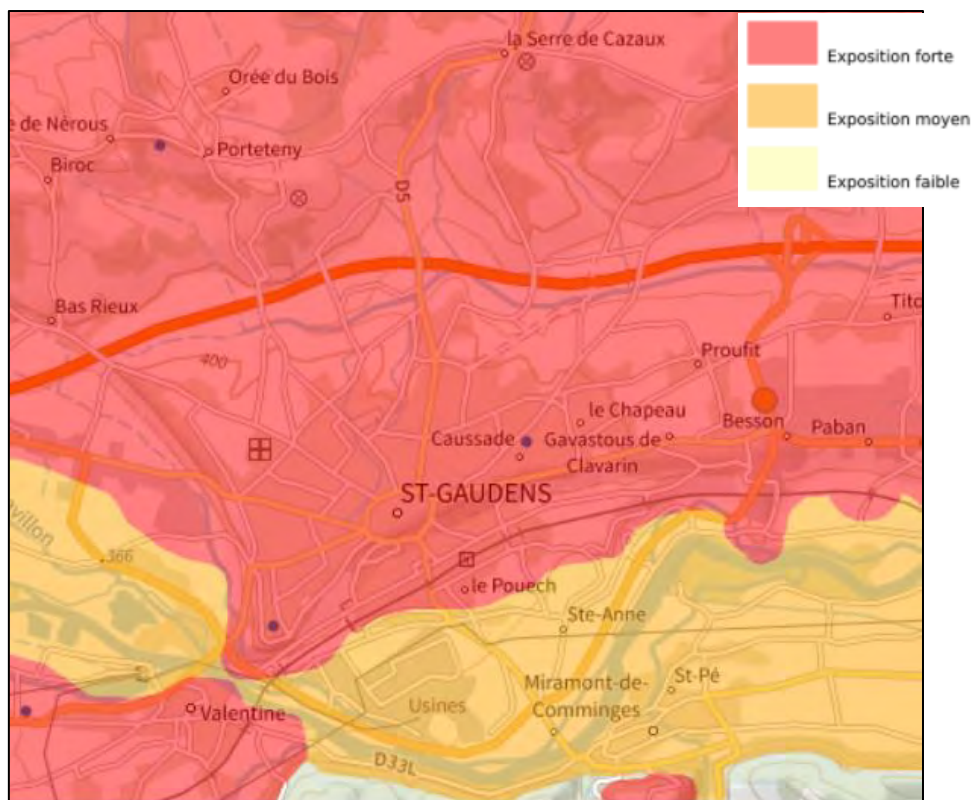


Figure 12. Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : <https://www.georisques.gouv.fr/>).

➔ Le secteur de projet est concerné par un risque faible lié au retrait-gonflement des argiles.

#### ❖ Risque de transport de matières dangereuses

La commune est concernée par un risque lié au transport de gaz naturel à haute pression dû à la présence de plusieurs canalisations de gaz.

Cependant, ces canalisations se situent à distance du secteur de projet ; il n'y a donc pas d'enjeux associés.

#### ❖ Risque industriel – les installations classées

Le risque industriel survient en cas d'accident sur un site industriel entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement. Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'enregistrement, d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Cette réglementation est complétée par la directive européenne SEVESO.

Plusieurs Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont recensées sur la commune (source : <https://www.georisques.gouv.fr/>) :



Figure 19. Localisation des installations classées à proximité du secteur de projet.

➔ Plusieurs ICPE se situent en amont ou à proximité du site du projet mais elles ne sont pas identifiées comme activités polluantes.

### ❖ Sites et sols pollués ou susceptibles de l'être

Aucun site pollué ou potentiellement pollué n'est recensé sur la commune dans la base de données BASOL (<http://www.georisques.gouv.fr>).

En revanche, la base de données BASIAS (anciens sites industriels et activités de services susceptible d'entraîner des pollutions) identifie plusieurs anciens sites industriels à proximité du secteur de projet.

Code activité	Libellé	Statut
MPY3107070	SIVOM DE SAINT GAUDENS - MONTREJEAU - ASPET / COLLECTE, TRI ET TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS	Pas d'information
MPY3106152	INTER DIFFUSION / DEPOT DE PNEUMATIQUE	En arrêt
MPY3107022	FONTANA / APPLICATION DE VERNIS SUR MEUBLES	Pas d'information

Tableau 7. Liste des activités industrielles potentiellement polluantes située à proximité immédiate du secteur de projet (source : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias>).



Figure 20. Localisation des sites BASIAS à proximité du secteur de projet (source : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias>).

➔ **Le secteur de projet se situe à proximité d'anciens sites industriels ; aucune interaction n'est cependant attendue avec le projet.**

#### ❖ *Risque de rupture de barrage*

La rupture d'un barrage correspond à la destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes peuvent être techniques (défaut de conception ou de fonctionnement), naturelles (crues exceptionnelles, glissements de terrain, etc.) ou humaines (études préalables insuffisantes, manque d'entretien, etc.).

Trois barrages sont susceptibles d'avoir un impact sur la commune en cas de rupture : Le Portillon (situé au-dessus de Bagnères-de-Luchon en Haute-Garonne), Cap de Long (situé dans le département des Hautes-Pyrénées) et l'Oule (vallée d'Aure – Hautes-Pyrénées). La surface submersible concerne la partie sud du territoire, zone agricole et espaces naturels.

➔ **Le projet se situe en zone susceptible d'être impactée en cas de rupture de barrage.**

#### ❖ *Nuisances sonores*

Les bâtiments de l'usine hydro-électrique se situent au bord de la Garonne, sur la commune de Miramont-de-Comminges. Les habitations les plus proches sont situées à moins de 200 mètres de l'usine. Cependant, elles en sont séparées par un vaste espace public comprenant la salle des fêtes, des terrains de sport et un grand parking et l'activité de la centrale génère peu de nuisances sonores. En rive gauche, le centre-bourg de Saint-Gaudens se situe à environ 2 km de la centrale, dont il est séparé par la départementale 921, fortement fréquentée, qui génère beaucoup de nuisances (classée en catégorie 3 – distance sensible au bruit de 100 mètres de part et d'autre).

➔ **L'activité de la centrale ne représente pas de nuisances sonores notables.**

## 5.2.4 Synthèse des points de vigilance à prendre en compte au cours de la mise en compatibilité

L'état initial de l'environnement permet d'identifier les points de vigilance suivants :

Thématiques	Principaux enjeux identifiés
Milieu physique	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Altération de la continuité de la Garonne qui impacte notamment la montaison du Saumon Atlantique -&gt; <i>le projet devra contribuer à restaurer en partie cette continuité</i></li> <li>. Projet situé sur un cours d'eau classé en liste 1 et 2 au titre du Code de l'Environnement -&gt; <i>le projet devra maintenir / restaurer la continuité écologique du cours d'eau pour les poissons migrateurs</i></li> <li>. Bonne qualité de l'eau amont-aval par rapport à la centrale de Miramont ; cette dernière n'a pas d'impact sur la qualité de l'eau -&gt; <i>le projet devra veiller à maintenir cette qualité</i></li> <li>. Le projet doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 et avec les objectifs du SAGE Vallée de la Garonne -&gt; <i>compatibilité à rechercher via le SCoT Intégrateur (SCoT du Pays Comminges-Pyrénées)</i></li> </ul>
Milieu naturel	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Projet situé au sein du site Natura 2000 "Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste" -&gt; <i>le projet doit veiller à maintenir l'état de conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site (principalement la forêt alluviale, et les espèces de poissons migrateur comme la Lamproie de Planer (<i>Lampetra planeri</i>), la Lamproie marine (<i>Petromyzon marinus</i>), le Saumon Atlantique (<i>Salmo salar</i>) et le Toxostome (<i>Chondrostoma toxostoma</i>)) -&gt; le projet devra veiller à maintenir / restaurer la continuité écologique pour ces espèces</i></li> <li>. Projet situé au sein de <b>l'APB « La Garonne, l'Ariège, l'Hers vif et le Salat »</b>. Cet arrêté préfectoral a été mis en place pour la protection des poissons migrateurs, en particulier le Saumon Atlantique (<i>Salmo salar</i>), <b>l'Alose feinte (<i>Alosa fallax fallax</i>)</b> et la Truite de mer (<i>Salmo trutta trutta</i>) -&gt; <i>le projet devra veiller à maintenir / restaurer la continuité écologique pour ces espèces</i></li> <li>. Projet situé au sein de deux ZNIEFF : ZNIEFF de type 2 « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » et ZNIEFF de type 1 « la Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » -&gt; <i>la présence d'espèces déterminantes doit être prise en compte dans le projet pour limiter les impacts sur la biodiversité</i></li> <li>. Présence d'habitats naturels à enjeux forts représentés par le lit de la Garonne et ses milieux associés, les llots de végétation mésotrophe <b>des cours d'eau à débit rapide, et les forêts alluviales résiduelles</b>. La forêt alluviale représente un enjeu très fort du fait de sa position d'écotone très riche en biodiversité entre le milieu boisé et le milieu aquatique -&gt; <i>la fonctionnalité de ces habitats doit être maintenue par le projet</i></li> <li>. Présence d'une espèce végétale déterminante ZNIEFF : l'Orme lisse -&gt; <i>cette espèce ne doit pas être impactée par le projet</i></li> <li>. Présence d'une biodiversité très riche, qui inclut plusieurs espèces à enjeu modéré à fort dont des espèces saproxyliques liées aux vieux arbres, la Loutre d'Europe, qui peut réaliser la totalité de son cycle de vie sur le site, l'Agrion de mercure -&gt; <i>le projet ne doit pas dégrader les habitats de ces espèces</i></li> <li>. Confirmation de la présence du Saumon Atlantique en amont et en aval du barrage -&gt; <i>le projet doit maintenir / restaurer la continuité des habitats de cette espèce (intérêt communautaire)</i></li> </ul>

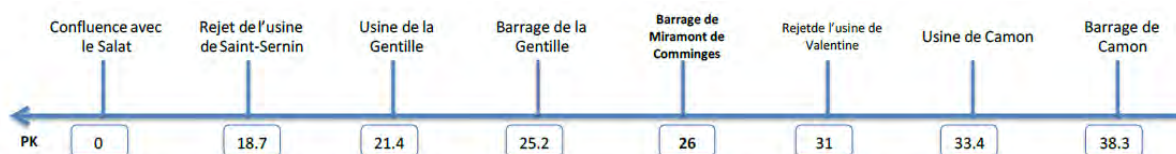
Thématiques	Principaux enjeux identifiés
	<p>. Projet situé au sein d'un corridor écologique d'importance régionale, le seuil de la centrale est identifié comme un obstacle à la continuité écologique de la Garonne -&gt; <i>le projet devrait permettre de restaurer partiellement cette continuité</i></p> <p>. Le projet se situe au sein d'un réservoir sous pression du SCoT (la Garonne) -&gt; <i>le projet devra être compatible avec les prescriptions du SCoT relatives aux réservoirs de biodiversité.</i></p>
Risques et nuisances	<p>. Toute la commune est concernée par un risque sismique modéré -&gt; <i>le projet, dans sa réalisation technique, devra prendre en compte ce risque</i></p> <p>. Projet situé en zone inondable -&gt; <i>le projet ne devrait pas être impacté par ce risque ni l'aggraver</i></p> <p>. Projet situé en zone à risque de rupture de barrage -&gt; <i>le projet doit veiller à ne pas aggraver ce risque.</i></p>

Le secteur du projet est très sensible d'un point de vue environnemental, notamment au regard des enjeux de biodiversité présents et de la fragilité / dégradation de la continuité écologique observée localement au niveau du cours de la Garonne.

### 5.2.5 Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de réalisation du projet

L'ouvrage actuel possède un dispositif de dévalaison au niveau de l'usine en rive droite (et le barrage surverse une grande partie de l'année, principalement pendant la période propice à la dévalaison) mais pas de montaison, ce qui peut poser un problème pour la circulation des poissons migrateurs, et notamment pour la reproduction du Saumon Atlantique, espèce d'intérêt communautaire qui est présente dans le secteur.

Toutefois, la centrale de Miramont se situe sur la Garonne, entre deux centrales gérées par EDF : l'usine de la Gentille et l'usine de Camon. A noter également la présence en aval de la centrale de Miramont d'un petit seuil qui alimente le canal du moulin.



Ces barrages gérés par EDF ne disposent pas de passes à poissons ; les espèces migratrices sont prélevées à la pêche électrique puis transportées par camion à l'amont ou à l'aval en fonction des besoins. Cette action est menée dans le cadre d'une convention dite « Convention EDF Garonne » signée en 1996 entre l'Etat, la Région Midi-Pyrénées, l'Agence de l'Eau d'une part et EDF d'autre part.

Cette convention a pour objectif de tester un dispositif de piégeage-transport des poissons permettant de capturer :

- Les espèces amphibiotiques et holobiotiques<sup>1</sup>, en migration de montaison, au niveau de l'usine hydroélectrique de Carbone et de les transporter soit à

l'amont immédiat de la retenue de Carbone (holobiotiques) soit à l'amont de la chaîne hydroélectrique sur les zones de reproduction et de grossissement (amphibiotiques). Les transports sont effectués soit dans une cuve de camion, soit en caisse dans une poche gonflée à l'oxygène dans une voiture (Illustrations ci-dessous).

- Les juvéniles de saumon dévalants (smolts), au niveau des usines de Pointis-de-Rivière et de Camon et de les transporter à l'aval de la chaîne hydroélectrique afin de leur éviter le passage dans les turbines des usines successives (le cumul des pertes engendrées par les différentes turbines équipant la Garonne hydroélectrique s'élève en moyenne à 64 % de mortalité jusqu'à Toulouse - de 76 % à 34 % de mortalité calculés en fonction de l'hydrologie rencontrée en période de dévalaison entre 1989 et 1998, Bosc & Larinier, 2000).

Ce système permet de court-circuiter la Garonne hydroélectrique (entre les barrages de Carbone et d'Ausson) en vue de réduire les handicaps prévisibles de déplacement et de survie sur ce secteur très anthropisé : nombre de barrages important, présence de grandes retenues, fonctionnalité du milieu déficiente en de nombreux points.

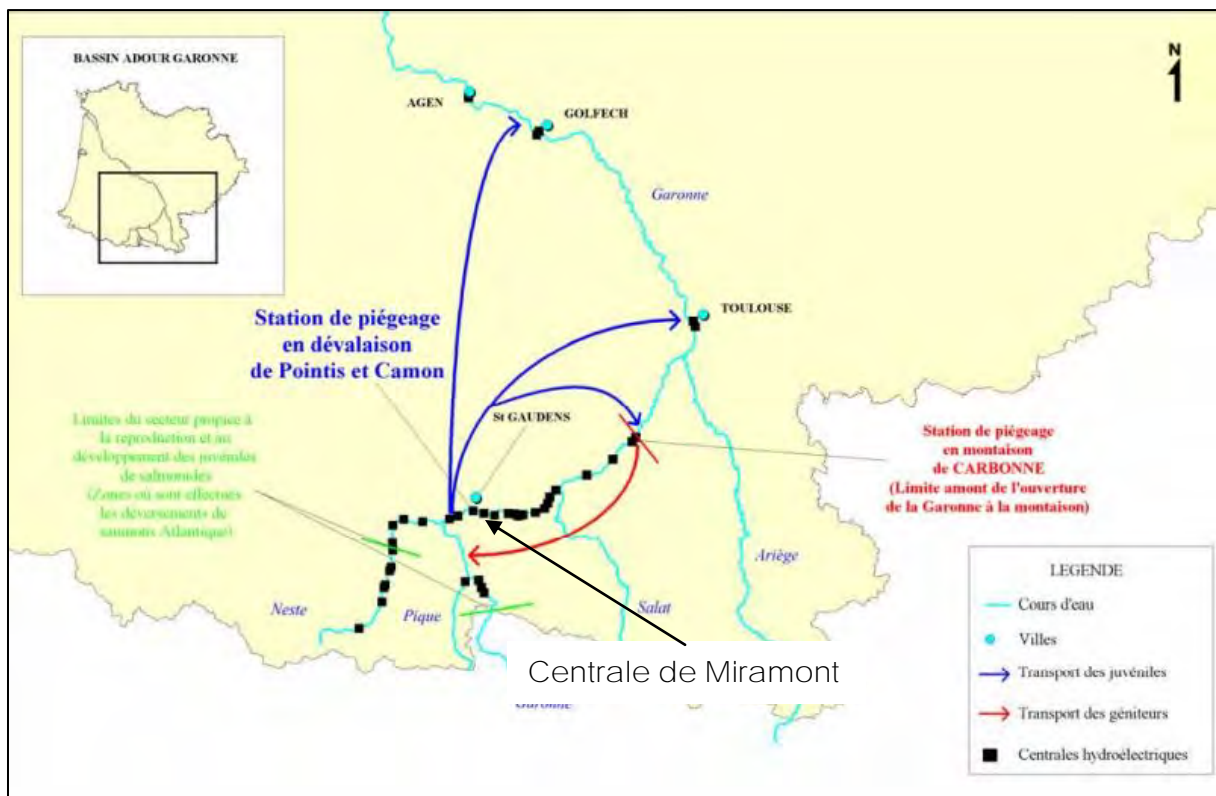


Figure 13. Cartographie du dispositif de piégeage établi dans le cadre de la convention EDF Garonne (source : LE PROGRAMME DE RESTAURATION DU SAUMON SUR LA GARONNE, MIGADO)

La centrale de Miramont-de-Comminges se situe entre les points de piégeage et de relâcher des espèces migratrices cibles ; l'enjeu de restauration de la continuité piscicole au niveau de ce barrage est donc limité pour ces espèces. La présence du Saumon Atlantique a cependant été confirmée en amont et en aval du barrage actuel de Miramont en 2011 par des inventaires réalisés par le bureau d'études ASCONIT. De plus, les barrages EDF devront, à terme, être mis en transparence pour la faune. L'installation d'une passe à poissons au niveau de la centrale de Miramont reste donc pertinente pour l'amélioration de la fonctionnalité écologique de la



Garonne et pour la circulation d'autres espèces, comme la truite, qui ne bénéficient pas directement du système de transport.

**En l'absence d'aménagement de passe à poissons** à Miramont, la plupart des espèces migratrices parviennent à effectuer leur cycle de vie grâce au dispositif de piégeage-transport mis en place en partenariat avec EDF ; la restauration de la continuité piscicole reste tout de même intéressante au niveau de la centrale actuelle **car elle contribue à restaurer la fonctionnalité du fleuve et permet d'anticiper la mise en transparence, à terme, des barrages EDF en amont et en aval.** Elle facilitera **également la circulation d'autres espèces qui ne bénéficient pas** directement du dispositif de piégeage-transport.

### 5.3 Analyse de la cohérence entre la mise en compatibilité et le SCoT du Pays Comminges Pyrénées

Le SCoT du Pays Comminges Pyrénées a été approuvé en 2019 ; son territoire couvre 235 communes.

L'un des objectifs du SCoT est d'identifier, de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques. Plus particulièrement, le SCoT prévoit de préserver le réservoir de biodiversité que constitue la Garonne. Afin de prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le SCoT définit des modalités de remise en bon état des continuités écologiques sur son périmètre. Il cherche également à préserver les continuités écologiques existantes et à assurer les conditions de création de nouvelles continuités entre les différents espaces à enjeux.

Le DOO du SCoT identifie les milieux riverains de la Garonne comme un réservoir de biodiversité sous pression, avec des secteurs situés en zone de perturbation écologique forte. Le cours de la Garonne est identifié comme réservoir de biodiversité.

Concernant les réservoirs sous pression (prescription C07), le SCoT précise que pour ces derniers, les documents d'urbanisme doivent mettre en place des principes de gestion des interfaces entre fonctions (milieux, aménagements, infrastructures, agriculture, urbanisation, etc.) pour réduire les risques de dégradation (bande tampon de protection sur les lisières des boisements par exemple).

Dans les réservoirs de biodiversité, sont notamment autorisés (prescription C05):

- « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »,
- « Les liaisons douces (cheminements piétonniers, pistes cyclables) »
- « Les aménagements légers nécessaires à des activités participant à l'entretien et à la gestion écologique des espaces ».

Le projet de passe à poisson entre dans le cadre des « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ». L'impact sur les milieux riverains est limité (voir chapitre sur l'analyse des incidences ci-dessous) et la finalité de l'ouvrage est positive vis-à-vis des espèces migratrices ciblées par les zonages de protection mis en place sur la Garonne.

D'autre part, la prescription C06 indique que les documents d'urbanisme « mettent en œuvre, le cas échéant, les mesures nécessaires à la remise en état des continuités écologiques ».

Le projet participe directement à la mise en œuvre de cette prescription.

→ **L'objet de la mise en compatibilité du PLU est pleinement conforme aux prescriptions du SCoT.**

## 5.4 Justification des choix retenus au regard de la prise en compte de l'environnement

### 5.4.1 Alternatives étudiées pour la localisation des nouvelles installations

Quatre scénarios ont été étudiés quant à la localisation de la passe à poissons :

- Scénario initial : passe à poissons en rive gauche, avec un accès engins lourds par le chemin de la vielle puis passage sous la ligne électrique EDF puis le long de l'ancien canal de l'usine hydroélectrique EDF aujourd'hui désaffectée ;
- Scénario initial, variante sans engins lourds : passe à poissons en rive gauche, avec un accès engins lourds par une piste en pied de barrage depuis la rive droite. L'accès pour l'entretien et les engins légers se fait en rive gauche par le chemin de la vielle puis passage sous la ligne électrique EDF puis par le chemin rural existant avant de bifurquer vers la rive. Franchissement de l'ancien canal de l'usine hydroélectrique EDF, aujourd'hui désaffectée, par dalot (pas de comblement du canal dans ce scénario) ;
- Alternative 1 : passe à poissons en rive gauche, avec accès par le centre équestre ;
- Alternative 2 : passe à poissons en rive droite au niveau des installations existantes de la Régie avec mutualisation des ouvrages de dévalaison, montaison et de dégravement.

Chaque scénario présente des avantages et des inconvénients, qui sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Scénarios	Principaux avantages	Principaux inconvénients
Scénario initial	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Passe en rive gauche ; localisation plus favorable pour le passage des poissons (point d'attrait situé côté rive gauche au niveau de l'angle du seuil actuel)</li> <li>. Séparation des ouvrages de montaison et dévalaison (moins compliqué techniquement)</li> <li>. Accès par des terrains publics avec présence d'ouvrages existants (chemin de la Vielle, ligne électrique, etc.) permettant de réduire les défrichements et</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Impacts sur l'Espace Boisé Classé (défrichements nécessaires, mais pas d'abattage) -&gt; nécessité de déclasser une partie du boisement dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU (environ 2 400 m<sup>2</sup>)</li> <li>. Impacts sur la faune (amphibiens et odonates protégés notamment) occupant l'ancien canal d'amenée quand celui-ci est en eau -&gt; remblaiement du canal nécessaire pour passage engins</li> </ul>

Scénarios	Principaux avantages	Principaux inconvénients
	abattages nécessaires pour créer l'accès à l'ouvrage	lourds . Impacts possibles mais faibles sur l'habitat de la Loutre d'Europe, espèce protégée à fort enjeu . Quelques abattages nécessaires pour accès au site (hors EBC cependant)
Scénario initial, variante sans engins lourds	. Même scénario avec un accès des engins lourds qui se fait par <b>création d'une piste en pied de barrage</b> depuis la rive droite. . Parking des engins et zone de stockage de matériel / matériaux également en rive droite sur des terrains déjà artificialisés . <b>Chemin d'accès par le chemin de la vielle</b> puis passage sous la ligne électrique puis par le chemin rural existant puis bifurcation vers la rive : évite le remblaiement du canal <b>d'aménée de l'ancienne centrale hydroélectrique</b> (franchissement par dalot à la place).	. Impacts sur l'Espace Boisé Classé (défrichements nécessaires, mais pas d'abattage) -> nécessité de déclasser une partie du boisement dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU (environ 2 400 m <sup>2</sup> ) . Quelques abattages nécessaires pour accès au site (hors EBC cependant) . Impacts possibles mais faibles sur l'habitat de la Loutre d'Europe, espèce protégée à fort enjeu
Alternative 1	. Passe en rive gauche ; localisation plus favorable pour le passage des poissons (point d'attrait situé côté rive gauche au niveau de l'angle du seuil actuel) . Séparation des ouvrages de montaison et dévalaison (moins compliqué techniquement) . Aucun impact sur la ripisylve et sur l'espace boisé classé -> passage sur des terrains déjà en grande partie artificialisés du <b>centre équestre (voie d'accès à la maison / bâtiments puis chemin rural)</b>	. Passage par des terrains privés (centre équestre) ; nécessité d'installer la base de vie du chantier sur les terrains du centre équestre
Alternative 2	. Passage en rive droite : aucun enjeu écologique car site déjà artificialisé (usine hydroélectrique actuelle) / aucun impact sur la rive gauche	. Nécessite de revoir complètement le fonctionnement actuel de l'ouvrage pour permettre de combiner les ouvrages de dévalaison, montaison et de dégravement . Passage moins attrayant pour les poissons -> incertitude sur l'efficacité de l'ouvrage

**C'est le scénario initial** variante sans engins lourds qui a été retenu, après échanges avec la DREAL (consultée à l'automne 2022 puis début 2023) et avec la DDT.

**L'alternative 1** a dû être écartée car malgré plusieurs tentatives pour trouver un accord, aucun compromis n'a pu être trouvé avec le propriétaire du centre équestre.

**L'alternative 2** a été écartée en raison de la trop grande incertitude sur l'efficacité du dispositif, le débit d'attrait pour les poissons étant côté rive gauche.

Le scénario initial a finalement été écarté après de nombreux échanges entre la régie, Ecotone, bureau d'études en charge des inventaires naturalistes, ISL sur les aspects techniques et la DDT. Ce scénario entraînait en effet des impacts non négligeables sur l'environnement qui auraient nécessité la mise en place de mesures de compensation complexes à dimensionner et à mettre en œuvre.

A noter que la réalisation de la passe à canoës n'entraînera pas d'impacts supplémentaires, s'agissant uniquement d'une « encoche » réalisée dans le seuil du barrage.

Le scénario retenu intègre de nombreuses mesures de réduction des impacts, qui permettent de réduire suffisamment les incidences possibles sur les milieux naturels et la faune pour éviter la mise en place de mesures de compensation. Ces mesures sont détaillées dans le chapitre suivant.

## 5.5 Analyse des incidences de la mise en compatibilité

### 5.5.1 Description détaillée des travaux envisagés selon le scénario retenu

Le chantier consiste en la réalisation d'une passe à poissons en rive gauche de la Garonne, la création d'accès pour les engins de chantier puis pour l'entretien de l'ouvrage et la création d'une plateforme de stockage / manœuvre pour la durée du chantier.

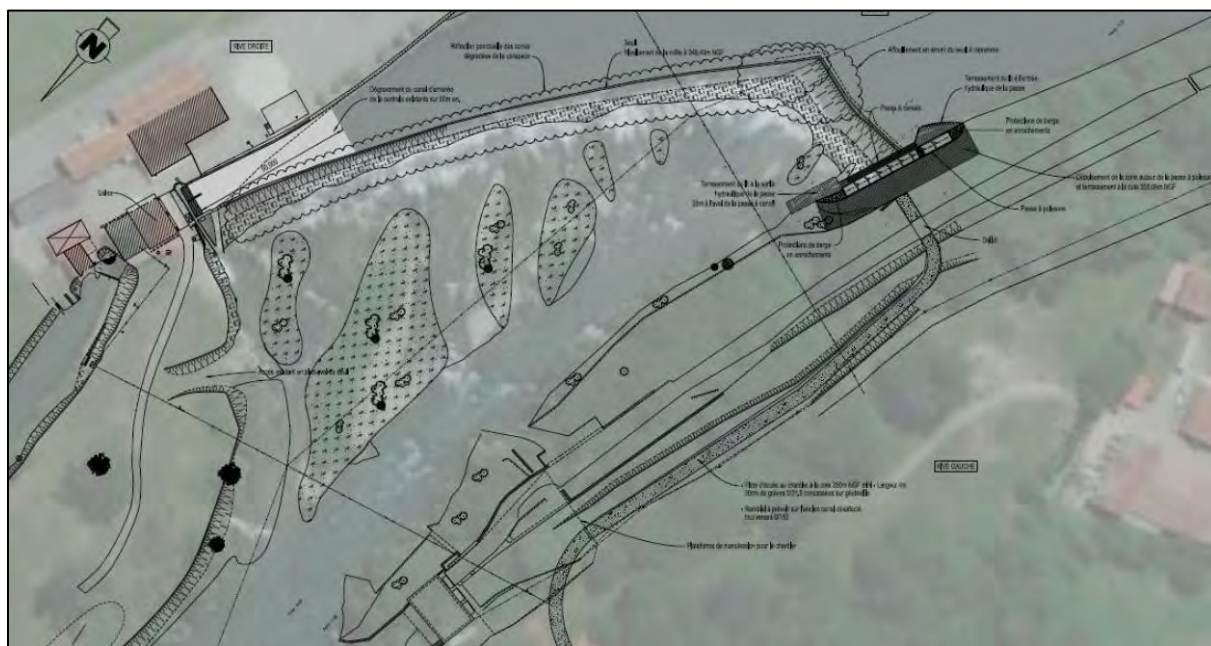


Figure 14. Plan des aménagements à créer (source : dossier cas par cas, ISL Ingénierie, 2021).

Les principales interventions dans le lit du cours d'eau pour la création de l'ouvrage consistent en des travaux de terrassement et des travaux de dérochement / enrochement pour la protection des berges et la création de la passe.

Les travaux nécessitent un accès des engins de chantier dans le lit du cours d'eau : ils doivent donc être réalisés à l'étiage. La mise en place d'un batardeau de chantier en terre ou de type big-bags est prévue pour mettre le chantier à sec. L'utilisation de pompes pourra être envisagée si cela s'avère nécessaire pour mettre les fouilles hors d'eau : le risque d'inondation du chantier est particulièrement fort, ce dernier étant localisé dans le lit mineur du cours d'eau.

Le scénario retenu prévoit la mise en place de deux accès au chantier :

- Un accès en rive gauche pour les engins légers et plus tard les véhicules légers pour l'entretien de la passe à poissons ;
- Un accès par la rive droite (nouvelle piste à créer en pied de barrage) pour les engins lourds. Le stockage du matériel et le stationnement des engins se fera également en rive droite sur un espace déjà artificialisé.

Les aménagements en rive droite sont situés sur la commune de Miramont-de-Comminges et sortent donc du cadre de la présente évaluation environnementale. L'analyse se concentrera donc sur les aménagements prévus en rive gauche et leurs impacts éventuels.



Figure 15. Localisation du batardeau et de l'accès au chantier (source : dossier de demande d'autorisation, ISL Ingénierie, mars 2021).

Il n'y a pas d'accès existant en rive gauche, le projet nécessite donc la **création d'une** piste (non-imperméabilisée), qui permettra l'accès des engins légers pendant le chantier puis l'entretien de la passe à poissons (vérification et retrait des embâcles notamment).

Le chemin d'accès prévu emprunte d'abord le chemin communal de la vielle (en bon état mais quelques reprises seront nécessaires pour le chantier), puis passe au-dessus du canal d'Auné (franchissement à créer) puis sous la ligne électrique actuelle (défrichements mineurs nécessaires), puis au niveau du chemin rural existant dans la

ripisylve (nécessite la réalisation de franchissements au-dessus des vestiges du canal d'amenée de l'ancien moulin et enfin débouche sur la berge (quelques abattages nécessaires – hors EBC + création d'une plateforme pour le chantier).



Figure 16. Tracé de l'accès envisagé pour le chantier de la passe à poissons (source : ISL Ingénierie, mars 2023) et zonage correspondant dans le PLU.

Un éclaircissement de la végétation et des débroussaillages ciblés seront nécessaires pour créer l'accès. Toute la zone sous la ligne électrique (située au sein du boisement classé en EBC) est déjà entretenue régulièrement pour assurer la maintenance de cette dernière, il s'agira donc simplement de réaliser un débroussaillage complémentaire.



Figure 17. Cartographie des habitats naturels au droit de la zone d'étude (Ecotone, mars 2022).

L'ancien canal d'amenée est principalement occupé par un roncier, il s'agira donc de débroussailler localement pour créer le franchissement nécessaire au projet. Ce

canal est exclu du boisement classé. En revanche, il est en eau une partie de l'année et présente un intérêt pour la faune locale. Un « simple » débroussaillage devrait être nécessaire en vue de son aménagement pour le chantier, sans impact significatif sur les habitats d'amphibiens, odonates et autres espèces liées aux milieux humides. Pour rappel, le scénario initial avec accès engins lourds en rive gauche prévoyait le comblement de ce canal puisque le chemin d'accès empruntait son tracé, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui (le tracé retenu se contente de franchir l'ancien canal pour se raccorder sur le chemin rural existant).

Sur la rive gauche (parcelle 94), un éclaircissement de la végétation sera nécessaire, incluant quelques abattages (nombre d'arbres à abattre estimé à 4). Cette zone se situe en dehors du boisement classé (on est vraiment sur la berge) au niveau de l'habitat « lit de la Garonne et milieux associés » qui représente un enjeu fort dans le diagnostic écologique réalisé en mars 2022.

La réalisation du chantier nécessite aussi **l'identification d'aires de stationnement pour** les engins et de stockage de matériel. Les aires les plus propices se situent en rive droite, sur la commune de Miramont-de-Comminges, où des surfaces déjà imperméabilisées existent. Contrairement à ce qui était prévu dans le scénario initial avec engins lourds, aucun stockage d'engins et de matériel ne sera réalisé en rive gauche afin de préserver les milieux naturels. Le stockage se fera uniquement en rive droite.



Figure 18. Identification des zones disponibles pour stationner les engins et stocker du matériel (source : dossier de demande d'autorisation, ISL Ingénierie, mars 2021).

## 5.5.2 Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels

La réalisation du chantier va entraîner trois principaux types d'impacts négatifs sur les milieux naturels :

- Des défrichements / débroussaillages pour créer le chemin d'accès, qui vont impacter notamment la forêt alluviale dégradée et le lit de la Garonne et milieux associés ;
- Une dégradation localisée des habitats présents dans le canal d'amenée de l'ancienne centrale hydroélectrique pour la création du dalot de franchissement, avec un impact possible sur la faune associée ;
- Une destruction des habitats du fond du fleuve au droit de la passe à poissons, des terrassements amont et aval et de la zone d'affouillement en amont du seuil à reprendre.

### **Impacts sur l'intégrité des boisements de la ripisylve**

Concernant les défrichements, une partie du boisement concerné est classée en EBC dans le PLU en vigueur, le périmètre de l'EBC va donc devoir être réduit pour permettre la réalisation du projet.

Le tracé du chemin d'accès a été réfléchi de manière à réduire le plus possible les coupes et débroussaillages nécessaires : le chemin emprunte d'abord le chemin de la vielle, avant de suivre la ligne électrique existante (déjà débroussaillée régulièrement), puis de franchir l'ancien canal d'amenée de la centrale EDF désaffectée (occupé par un roncier : pas de gros arbres présents, impact très localisé sur les habitats d'espèces protégées), pour déboucher sur le bord de la Garonne (défrichement d'environ 4 arbres prévu).

Aucun gros arbre à enjeux pour les coléoptères saproxyliques ou les chauves-souris arboricoles d'intérêt communautaire ne devrait être impacté par les travaux. Les dégâts sur la forêt alluviale seront limités, les zones concernées étant déjà en partie dégradées. Seule la zone située sur la berge au niveau de la future plateforme n'est pas artificialisée et pourra être affectée par des impacts sur la végétation. Toutefois, il est prévu que les travaux de terrassement restent circonscrits strictement à la zone qui supportera la future plateforme ; les terrains autour seront protégés par la mise en place de clôtures de chantier. Ces secteurs seront balisés et mis en défens avec l'aide de l'écologue en charge du suivi du chantier. Les habitats de ripisylve et le canal en eau seront évités le plus possible. La surface affectée par les débroussaillages est d'environ 1 260 m<sup>2</sup> pour le chemin d'accès (4 mètres de large sur 315 mètres de long) et d'environ 325 m<sup>2</sup> pour la plateforme elle-même. Il est prévu que le chemin d'accès reste perméable (graves concassées sur géotextile) et de laisser repousser les arbres en bordure à la suite du chantier pour maximiser son insertion paysagère. A noter qu'il est prévu que la plateforme soit également revêtue de matériaux naturels (graves) et non-imperméabilisée.

Des habitats de type murets avaient été identifiés en aval lors de l'étude de 2017 (premier dossier de demande d'autorisation) ; ces habitats seront préservés dans cette nouvelle version du projet.



Afin de réduire encore les impacts résiduels inhérents au projet, la Régie, qui est propriétaire de l'ensemble de la parcelle 94, envisage de mettre en défens la zone amont de cette parcelle (amont prise d'eau), afin de permettre à la faune sauvage et à la flore de pérenniser son installation et son développement.

Un plan de gestion établi par un écologue permettra d'optimiser cette zone naturelle par plantation d'arbres ou tout simplement par un libre développement. Un reboisement des zones non arborées ou une protection des pousses actuelles sera envisagé et soumis à avis de l'écologue. L'objectif est notamment de favoriser le développement de la flore remarquable et de préserver les habitats d'espèces associées aux milieux humides (amphibiens par exemple).

A noter que comme les travaux entraînent un impact sur un boisement de plus de 0,5 ha, **une demande d'autorisation de défrichement sera nécessaire**, ce qui pourra amener à la mise en place de mesures de réduction complémentaires.

Toutes ces mesures devraient permettre de limiter fortement les impacts sur la végétation, qui concerneront, comme dit plus haut, essentiellement la zone située sur la berge au niveau de la future plateforme.



Figure 27. Zone proposée pour mise en place d'une gestion écologique par la commune de Miramont (source : dossier de demande d'autorisation, ISL Ingénierie, mars 2021).

### **Impacts sur les habitats d'espèces présents au niveau de l'ancien canal d'amenée**

Le canal d'amenée de l'ancienne usine hydroélectrique n'est aujourd'hui plus entretenu. Il est embroussaillé et à sec la plus grande partie de l'année ; d'un point de vue écologique, il fait partie intégrante de la forêt alluviale dégradée.

Ce canal est bétonné et ne semblait pas présenter d'enjeux particuliers de premier abord. Cependant, il est en eau une partie de l'année et on y retrouve par endroit une végétation et une faune caractéristique des milieux semi-aquatiques. Il fournit de ce fait des conditions favorables à la reproduction de plusieurs espèces dont le Crossope aquatique (*Neomys fodiens*) ou le Putois d'Europe (*Mustela putorius*) chez les mammifères, ou la Couleuvre helvétique (*Natrix helvetica*) et la Couleuvre vipérine (*Natrix maura*) chez les reptiles. Ces espèces peuvent toutefois trouver des conditions favorables dans une grande partie de la ripisylve ; elles ne dépendent donc pas spécifiquement des habitats situés dans le canal.

Ce canal représente cependant un enjeu fort pour les libellules, dont plusieurs espèces protégées (Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*), possiblement la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*)...).

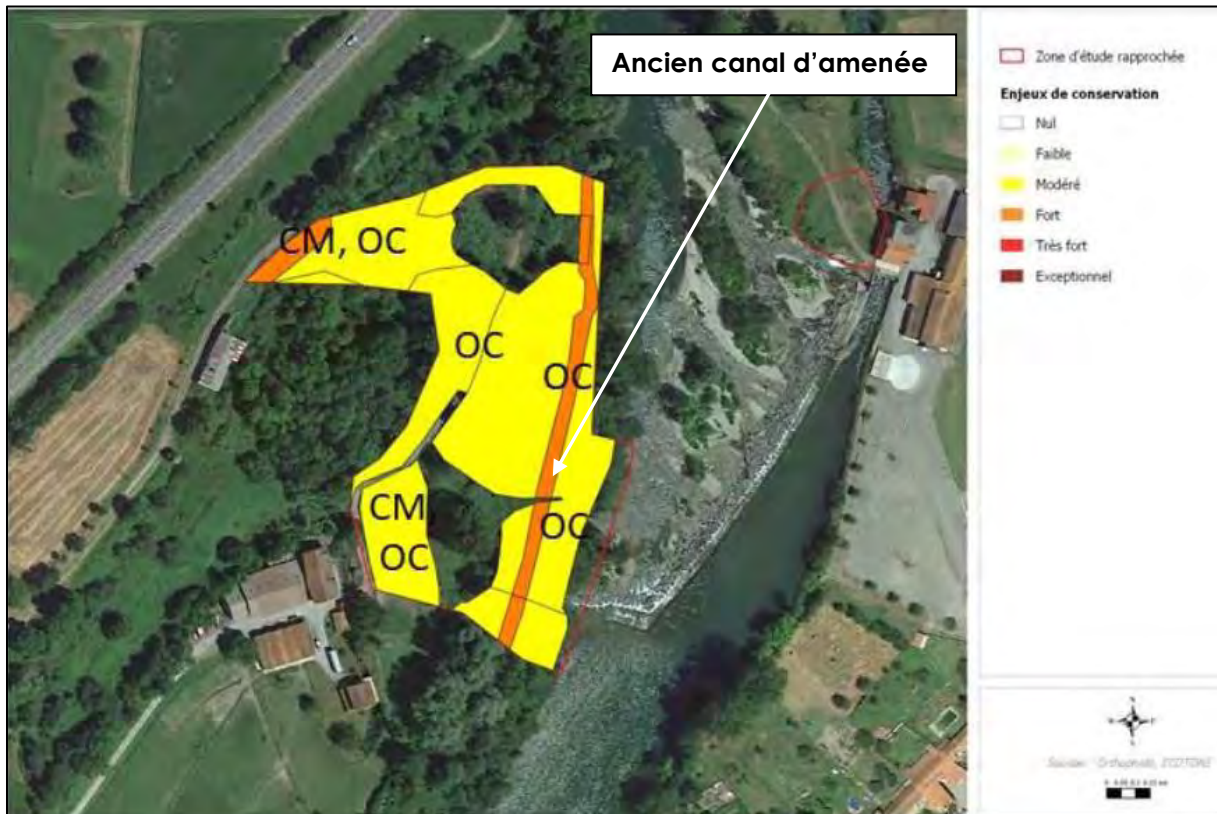


Figure 198. Localisation des enjeux pour les libellules (Odonates) – source : Diagnostic écologique Ecotone, mars 2022.



Figure 209. Localisation des enjeux pour les mammifères (à gauche) et pour les reptiles (à droite) – source : Diagnostic écologique Ecotone, mars 2022.

Le franchissement par dalot de l'ancien canal pour créer l'accès à la passe à poissons ne devrait entraîner qu'un impact localisé et temporaire sur les habitats favorables à la reproduction d'espèces protégées.

Pour rappel, le franchissement du canal par dalot est une mesure de réduction des impacts, puisque le scénario initial prévoyait le passage de la piste d'accès sur l'emprise de l'ancien canal, ce qui aurait nécessité le comblement de ce dernier et entraîné un impact majeur sur les habitats d'espèces protégées identifiées.

Le dossier de demande d'autorisation qui devra être réalisé pour la réalisation des travaux permettra aussi la proposition de mesures d'évitement et de réduction complémentaires.

#### Impacts sur **la biodiversité le long du tracé du chemin d'accès**

En ce qui concerne la biodiversité, les principaux impacts attendus sont un **dérangement d'espèces nichant dans la végétation** qui va être impactée par la création de la dernière portion du chemin (oiseaux nicheurs, petits mammifères, chauves-souris arboricoles, risque de destruction de larves de coléoptères saproxyliques, etc.), et la destruction d'espèces peu mobiles terrestres de la berge ou aquatiques logeant dans le fond du fleuve, ou encore d'espèces végétales.

Afin de réduire l'impact lié au dérangement, il est prévu que les zones à débroussailler soient balisées préalablement au démarrage du chantier afin d'éviter toute intervention au-delà de la zone prédéfinie. Les défrichements seront réalisés en dehors des périodes les plus sensibles pour la faune (période de nidification notamment). Des actions d'effarouchement sont également prévues en amont du chantier pour réduire temporairement l'attractivité de la zone pour la faune (éviter la nidification de l'avifaune et vérifier l'absence d'insectes saproxyliques protégés ou de gîtes à chiroptères sur les arbres à couper – environ 4 abattages prévus pour rappel).

Il n'est cependant pas possible d'écarter tout impact possible sur la faune ; des suivis naturalistes sont donc prévus pendant la phase chantier pour pouvoir prendre des mesures adaptées si nécessaire et pour la vérification de la bonne mise en œuvre des mesures qui seront proposées dans le cahier des charges pour la sélection des entreprises suite à la réalisation du dossier de demande d'autorisation. Ces investigations viseront particulièrement des groupes sensibles comme les amphibiens, les reptiles, les lépidoptères (papillons), les odonates (libellules) au bord des canaux en RG, l'avifaune (oiseaux) et les chiroptères (chauves-souris), voire les insectes saproxyliques, dans les arbres. Un écologue naturaliste doit être mandaté avant le démarrage du chantier afin d'établir les périmètres de protection des milieux naturels non affectés par les travaux et pour défavoriser les zones d'intervention. Des mesures complémentaires pourront alors être proposées en lien avec le référent environnement afin de prendre en compte des évolutions du milieu avant travaux.

#### Impacts sur les habitats situés sur la berge et dans le lit du fleuve

La construction de la passe à poissons va nécessairement entraîner la destruction des habitats aquatiques benthiques situés au droit de l'ouvrage. La mise en place du batardeau et l'accès des engins est également susceptible d'impacter lourdement le fond du cours d'eau aux abords immédiats du chantier.

Le principal impact identifié sur les habitats de la faune benthique est lié à la remobilisation du substrat et à un phénomène temporaire de colmatage, qui peut également impacter les frayères susceptibles d'être présentes au sein de la zone de chantier ou les habitats d'amphibiens identifiés au niveau de l'ancien canal d'amenée. Ces impacts devraient cependant rester temporaires. De plus, un dispositif de filtration est prévu juste à l'aval de la zone de travaux (type filtre à paille) pour prévenir tout risque de colmatage : l'objectif est de bloquer l'essentiel des terres, limons, etc. en cas d'épisode de forte pluie.

Une destruction pure et simple des habitats présents au droit de la passe à poisson est à prévoir. La surface concernée est cependant réduite (moins de 200 m<sup>2</sup>) et l'impact global sur les communautés benthiques locales devrait être limité par la qualité du milieu par ailleurs très bonne, qui permettra aux individus survivants de retrouver aisément un habitat adapté.

Afin de préserver la qualité de l'eau et les habitats benthiques, la zone de chantier doit de plus être isolée par un batardeau afin d'éviter toute pollution du milieu à l'aval. Il est également prévu que les opérations de nettoyage, entretien, réparation et ravitaillement des engins de chantier et du matériel soient réalisées hors zone de travaux, sur des aires étanches éloignées des canaux et du fleuve, à l'écart des axes d'écoulement et de ruissellement, sur des zones ne présentant pas d'enjeux forts du point de vue des espèces et des milieux naturels. De nombreuses autres mesures sont prévues pour réduire le risque d'impact sur la qualité de l'eau et des habitats naturels ; il s'agit de mesures usuelles prises dans le cadre de chantiers en milieu aquatique (exemple : approvisionnement en carburant hors zone chantier, aucun stockage de produits polluants sur le site, etc. ; ces dernières seront détaillées dans le dossier de demande d'autorisation (elles étaient déjà mentionnées dans le dossier de 2021).

*En conclusion, le projet présente des impacts résiduels faibles sur la biodiversité et les **habitats d'espèces protégées présents dans l'emprise du projet**. Les mesures d'évitement et de réduction mises en place sont synthétisées dans le chapitre sur les mesures ERC.*

**La réalisation d'un dossier de demande de dérogation à la destruction d'habitats d'espèces protégées n'est ainsi pas nécessaire et aucune mesure de compensation n'est à prévoir.**

### 5.5.3 Incidences sur les paysages

La passe à poissons va s'intégrer à un ouvrage déjà existant sur la Garonne. Elle pourra être en partie visible depuis la rive droite, au niveau de la centrale hydroélectrique de Miramont-de-Comminges, mais sa construction devrait rester relativement discrète au regard de l'ouvrage existant (seuil).

Elle ne sera pas visible depuis la rive gauche (à moins d'emprunter spécifiquement le chemin d'accès qui va être créé pour son entretien), cette dernière étant occupée par de la forêt alluviale qui masque le barrage depuis le chemin de la vielle.

En ce qui concerne le chemin d'accès, les débroussaillages et défrichements vont être limités au strict nécessaire et principalement réalisés sur des emprises déjà entretenues (ligne électrique notamment) ou au niveau d'une zone partiellement ouverte (chemin rural), ce qui devrait contribuer à fortement diminuer l'impact paysager du chemin. Par ailleurs, ce dernier restera non-imperméabilisé, ce qui devrait contribuer à son intégration paysagère. La plateforme sera également revêtue de matériaux naturels (graves). Par ailleurs, il est prévu de laisser repousser la végétation autant que possible le long des accès (sauf sous la ligne électrique), ce qui contribuera à assurer l'insertion paysagère du projet.

**Le projet ne devrait donc pas avoir d'impact notable sur le paysage.**

#### 5.5.4 Incidences sur la consommation d'espace et l'activité agricole

**Le projet n'engendre pas à proprement parler de consommation d'espace.** En effet, l'accès au chantier (et, plus tard, à la passe à poissons pour son entretien) emprunte sur la plus grande partie de son linéaire des zones déjà artificialisées et/ou en partie défrichées régulièrement (chemin de la vielle, ligne électrique, ancien canal d'amenée, chemin rural). Seule une zone supplémentaire va être dégagée en bord de rivière pour permettre l'accès aux engins légers pour le chantier et, plus tard, de garer les véhicules pour l'entretien de l'ouvrage (plateforme d'environ 325 m<sup>2</sup>) ; la plateforme, tout comme le chemin d'accès, ne sera pas imperméabilisée mais revêtue de graves. Il est prévu que les terrains autour soient maintenus en l'état et préservés des actions de terrassement. Cette zone est indiquée dans le zonage du PLU comme étant située dans le lit du fleuve. La passe à poissons elle-même est construite dans le lit mineur du cours d'eau.

**Il n'y a pas de consommation d'espaces agricoles.**

#### 5.5.5 Incidences sur la ressource en eau

##### **Les impacts sur la qualité de l'eau**

Les analyses de qualité de l'eau réalisées en amont et en aval du barrage actuel montrent que le fonctionnement de ce dernier n'a pas d'impact sur les paramètres physico-chimiques ou biologiques de la Garonne et que la qualité de l'eau est bonne au droit au projet.

La construction de la passe à poissons ne devrait pas remettre en cause cette situation. Le chantier sera protégé par des batardeaux, ce qui devrait prévenir l'augmentation de la turbidité par les matières en suspension pendant les travaux. D'autre part, une aire de lavage des véhicules est prévue, à distance du cours d'eau, ainsi que des cuves de récupération des liquides polluants issus des véhicules pour éviter tout rejet dans la rivière. De nombreuses autres mesures sont prévues pour réduire le risque d'impact en aval sur la qualité de l'eau ; il s'agit de mesures habituellement mises en place dans le cadre de travaux en milieux aquatiques, qui seront détaillées dans le dossier de demande d'autorisation.

Par ailleurs, afin d'anticiper tout impact imprévu sur la qualité de l'eau, des suivis sont prévus en phase chantier, avec des prélèvements en début et en fin de phase de travaux. Un suivi est également prévu au niveau de deux stations de prélèvement dans la Garonne : une station de référence située 170 mètres en amont du site du chantier ; et une station de contrôle située à environ 300 mètres en aval de l'ouvrage.

Une attention particulière sera portée lors de la mise en place des batardeaux et de leur retrait, ainsi que lors de la mise en place de la temporaire en pied de barrage pour réaliser les travaux. Des valeurs guides et valeurs d'alerte ont été définies pour différents paramètres de qualité de l'eau (pH, oxygène dissous, matière organique en suspension, etc.).

**Ces mesures devraient réduire significativement le risque d'impact sur la qualité de l'eau.**

Les impacts sur le débit et le fonctionnement hydrologique de la Garonne

Concernant l'impact sur le débit et l'hydrologie de la Garonne, le projet prévoit de conserver un débit d'étiage de 6,63 m<sup>3</sup>/s, avec un arrêt de la turbine de la centrale en deçà de 9,83 m<sup>3</sup>/s. En deçà de ce seuil de 9,83 m<sup>3</sup>/s, la totalité du débit entrant s'écoule dans le bras court-circuité (TCC - celui où va être construite la passe à poissons). Au-delà de 22,63 m<sup>3</sup>/s, le débit supplémentaire se déverse dans le TCC et vient compléter le débit réservé.

Sur le plan du transport sédimentaire, la réalisation de la passe à poissons ne modifiera pas le fonctionnement actuel : une vanne de dégrèvement située en rive droite dans le canal de dégrèvement au niveau des grilles d'entrée d'eau permet actuellement d'évacuer les principaux dépôts, qui sont alors restitués dans le bras court-circuité puis en aval dans la retenue EDF. Il est également prévu un curage ponctuel du canal d'amenée et remise à disposition en aval lors des crues.

A noter par ailleurs que le projet de passe à poissons n'est pas soumis à autorisation au regard de la rubrique 3.1.5.0 de la Loi sur l'eau car la surface de frayères potentiellement impactées est < 200 m<sup>2</sup>. De plus, les travaux concernent un ouvrage existant, sans modification du débit.

En revanche, les modifications envisagées de la centrale actuelle (qui ne concernent pas directement la mise en compatibilité), restent soumises à la rubrique 3.1.1.0 :

« 3.1.1.0. Installations, ouvrages, remblais et épis, dans le lit mineur d'un cours d'eau, constituant :

1° Un obstacle à l'écoulement des crues (Autorisation) ;

2° Un obstacle à la continuité écologique :

- a) Entraînant une différence de niveau supérieure ou égale à 50 cm, pour le débit moyen annuel de la ligne d'eau entre l'amont et l'aval de l'ouvrage ou de l'installation (Autorisation) ;

La passe à poissons elle-même nécessite une procédure de déclaration au titre des rubriques 3.1.2.0 et 3.1.4.0. En effet, sa construction nécessite des travaux de reprise des berges en amont et en aval du seuil actuel pour l'ancrage de l'ouvrage en rive gauche et une modification du lit du fleuve au droit de l'ouvrage :

3.1.2.0. Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3.1.4.0, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau :

1° Sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m (Autorisation) ;

2° Sur une longueur de cours d'eau inférieure à 100 m (Déclaration).

Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.

3.1.4.0. Consolidation ou protection des berges, à l'exclusion des canaux artificiels, par des techniques autres que végétales vivantes :

1° Sur une longueur supérieure ou égale à 200 m (Autorisation) ;

2° Sur une longueur supérieure ou égale à 20 m mais inférieure à 200 m (Déclaration)»

La mise en œuvre de ces procédures complétera l'analyse des incidences et proposera, le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction-complémentaires.

**L'impact sur le débit et le fonctionnement hydrologique de la Garonne est négligeable.**

### 5.5.6 Incidences sur les risques et les nuisances

Le risque principal qui peut être associé au projet est un **risque d'inondation** du chantier.

Différents dispositifs sont prévus pour mettre le chantier hors d'eau : réalisation du chantier pendant la période d'étiage, installation de batardeaux en terre ou big-bags (dont la hauteur est définie pour mettre hors d'eau le chantier en période d'étiage et sur la base d'une crue de la Garonne sur la période de chantier), et possibilité d'installer des pompes. **Le chantier se situant dans le lit mineur du cours d'eau, tout risque d'inondation ne peut être écarté** ; un certain niveau de risque de submersion reste donc toléré pour le déroulement du chantier.

Concernant les nuisances sonores, il est prévu que les horaires du chantier soient adaptés pour réduire l'impact sur le voisinage. En particulier, les travaux seront réalisés uniquement en semaine entre 7h et 19h et arrêtés les jours fériés.

### 5.5.7 Incidences sur la consommation d'énergie et le changement climatique

Les principales incidences négatives attendues des travaux sur les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie sont les incidences liées à la circulation des engins de chantier et aux déplacements des intervenants vers et depuis la zone de chantier. Cet impact est difficile à quantifier puisqu'il n'est pas possible à ce stade de savoir combien de personnes seront impliquées dans la réalisation du chantier. Cet impact devrait rester limité puisque les engins de chantier resteront localisés à proximité du chantier.

Cependant, le chantier, de par sa nature, permet le **maintien d'une production d'énergie renouvelable non carbonée**. La prise d'eau et la turbine actuelles ne sont pas modifiées par le projet ; la capacité de production reste < 500 kW (basse chute sans conduite forcée, puissance installée de 443 kVA).

## 5.6 Evaluation des incidences Natura 2000

Le décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 indique que tous les documents de planification soumis à évaluation environnementale doivent également faire l'objet d'une analyse des incidences Natura 2000. Il s'agit de prévenir les atteintes aux objectifs de conservation des habitats naturels, habitats d'espèces, espèces végétales et animales des sites Natura 2000, désignés au titre, soit de la directive « Oiseaux », soit de la directive « Habitats ». Cette analyse concerne uniquement les incidences sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites. Elle doit être proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces présents.

Le projet objet de la mise en compatibilité se situe au sein de la Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ».

Sur la commune, d'après les données du document d'objectif du site Natura 2000, les principaux enjeux de ce site sont liés à la présence de plusieurs espèces de poissons

migrateurs amphihalins (Saumon atlantique - *Salmo salar*, Lamproie de planer - *Lampetra planeri* et grande Alose - *Alosa alosa*).

Parmi ces espèces d'intérêt communautaire, le site comprend la présence d'habitats favorables au Saumon atlantique (identifiés comme « rapides et îlets »). La présence de l'espèce en amont et en aval du barrage actuel a été confirmée en 2011 par des inventaires réalisés par le bureau d'études ASCONIT, malgré la présence de barrages EDF non équipés de passes à poissons en amont et en aval et l'existence du dispositif de piégeage-transport qui court-circuite ce tronçon de la Garonne (voir le chapitre « Perspective d'évolution de l'environnement en l'absence de réalisation du projet » pour plus de détails).

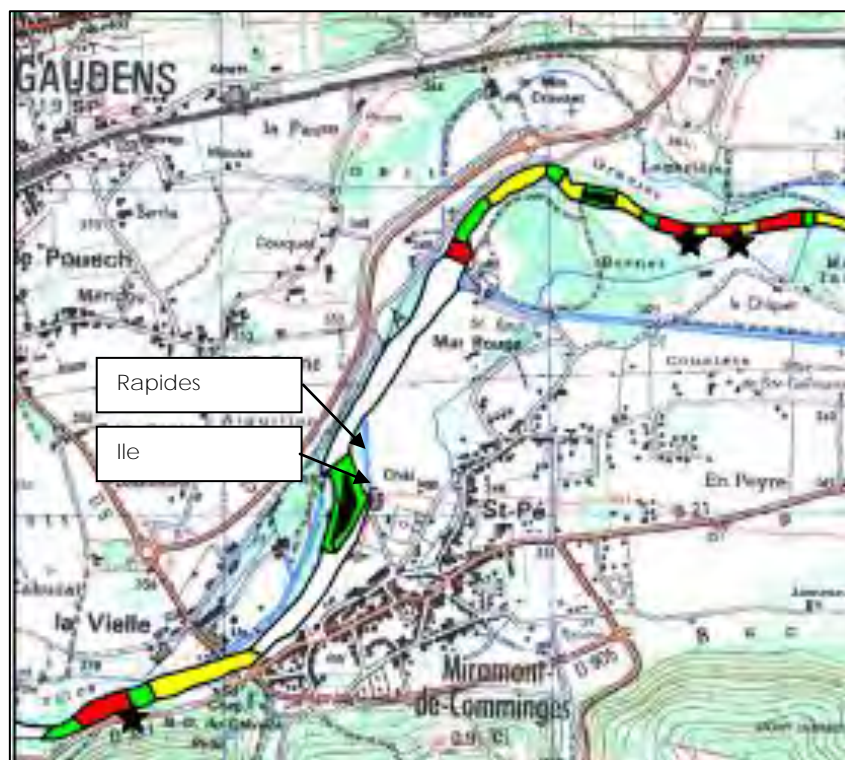


Figure 30. Localisation des habitats favorables au Saumon atlantique au droit du secteur du projet (source : DOCOB du site Natura 2000).

La réalisation de la passe à poissons au niveau de la centrale de Miramont reste donc intéressante pour l'espèce malgré le faible nombre d'individus susceptibles de transiter par la centrale. Elle permettra en effet de rétablir une capacité de franchissement vers l'amont des salmonidés pour la recherche de frayères et de décroiser l'aval du barrage pour le peuplement piscicole de la retenue d'EDF – usine de Camon (qui remonte jusqu'au barrage de Miramont).

La réalisation du projet va certainement entraîner la **destruction localisée d'habitats** favorables comme une partie de l'habitat de rapides (le fond du fleuve va être fortement modifié au droit de la passe à poissons). Cependant, cet impact va concerner une petite surface (< 200 m<sup>2</sup>) et **doit être relativisé d'une part au regard du faible nombre d'individus susceptibles** de transiter par le barrage, **et d'autre part au regard de l'intérêt de la construction de la passe à poissons pour l'espèce, qui permettra d'assurer sa montaison localement, ce qui n'était pas possible jusque-là.**



De plus, la réalisation de la passe à poissons permettra le transit d'autres espèces, non protégées ou ne présentant pas un intérêt communautaire mais contribuant elles aussi à la fonctionnalité de l'écosystème rivière, comme la Truite fario.

D'autres espèces d'intérêt communautaire ont été observées sur le site en 2022 : la Loutre d'Europe et deux coléoptères saproxyliques : le Lucane cerf-volant et le Grand Capricorne. Comme présenté précédemment et mentionné dans le tableau ci-dessous, des mesures sont prises pour réduire le plus possible les impacts sur les milieux naturels riverains de la Garonne et la faune associée. Des effarouchements seront notamment réalisés avant la phase de travaux pour réduire l'attractivité de la zone pour la faune. La présence ou l'absence de coléoptères saproxyliques sera également vérifiée. De plus, l'impact des travaux restera temporaire et localisé, puisque l'emprise des nouveaux ouvrages et du chemin d'accès sont déjà situées majoritairement sur des zones artificialisées/entretenuées et sera très réduite (plateforme d'ancrage de la passe à poissons). Des suivis sont aussi prévus en phase travaux pour anticiper tout impact non prévu sur la biodiversité et prendre des mesures adaptées le cas échéant, comme détaillé dans le chapitre présentant les impacts du projet sur la biodiversité.

Espèce	Présence	Impact du projet	Mesures
Minioptères de Schreibers	Recensée sur les berges de la Garonne sur la commune de Miramont-de-Comminges	Phase travaux - dérangement	Période de travaux
Loutre	Présence avérée à 6 km en aval du site	Faible en phase travaux - dérangement	Aucune
Lucane cerf-volant	Présence avérée sur la commune de Miramont-de-Comminges	Phase travaux – coupe d'arbres, destruction d'habitats potentiels	Repérage préalable des arbres concernés et marquage, coupe sélective au préalable des travaux
Grand-Capricorne	Habitats potentiel sur la commune de Miramont-de-Comminges	Phase travaux - coupe d'arbres, destruction d'habitats potentiels	Repérage préalable des arbres concernés et marquage, coupe sélective au préalable des travaux
Odonates	Site d'intérêt recensé à 6 km en aval du site	Phase travaux	Mesure de réduction des pollutions, mise en place de batardeaux, système de suivi de la qualité des eaux, période de travaux (eau / colmatage)
Toxostome Saumon atlantique Chabot Lamproie de planer	Présence avérée	Phase travaux et exploitation	Mesure de réduction des pollutions, mise en place de batardeaux, système de suivi de la qualité des eaux, période de travaux (eau / colmatage) Rétablissement de la continuité piscicole (à la montaison par passe à bassins, à la dévalaison au droit de la centrale).

Tableau 8. Quelques mesures prises pour limiter les impacts sur les espèces d'intérêt communautaire présentes au droit du site (source : dossier de demande d'autorisation, ISL Ingénierie, mars 2021).

En ce qui concerne les habitats naturels d'intérêt communautaire, un impact est à attendre sur l'habitat « Formations riveraines de saules », qui est un habitat d'intérêt prioritaire (91EO) localisé au niveau de la zone du projet située le long de la Garonne (ancrage pour la passe à poissons et plateforme de travail). Le projet prévoit de réduire au maximum les débroussaillages et coupes d'arbres nécessaires à la mise en

place de la plateforme (environ 4 abattages prévus). Les zones à préserver seront délimitées en amont du chantier et des protections mises en place pour éviter tout dégât sur la végétation.

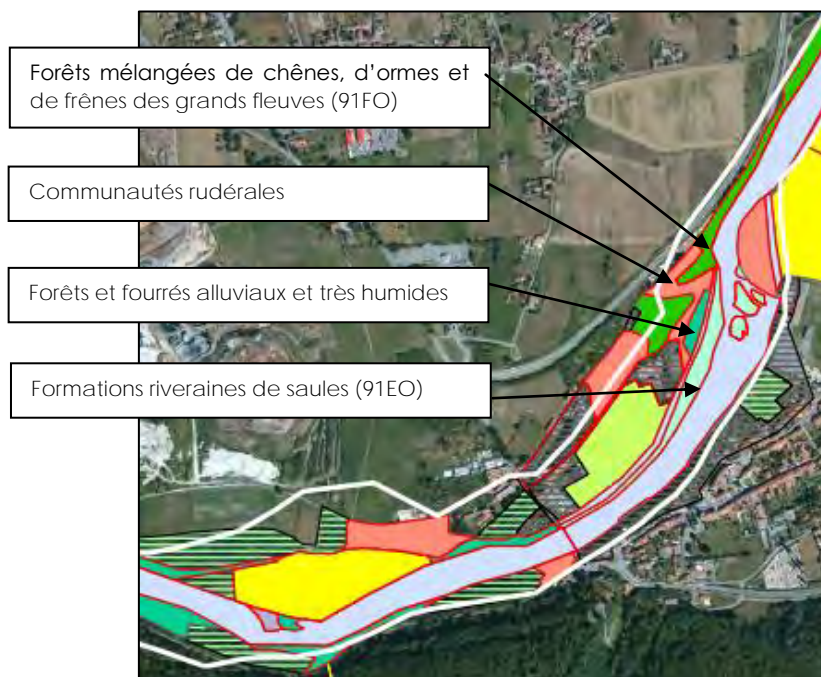


Figure 21. Zoom sur les habitats d'intérêt communautaire situés au droit du site du projet (source : DOCOB du site Natura 2000).

Habitats naturel	Présence dans la zone d'emprise du projet	Impact du projet	Mesures
Eaux courantes	Oui	Phase travaux	Mesure de réduction des pollutions, mise en place de batardeaux, système de suivi de la qualité des eaux, période de travaux (eau / colmatage)
Pâturages mésophiles	A côté	Absence d'impact	
Prairies de fauche de plaine	A côté	Absence d'impact	
Chênaies-charmaies	Oui	Phase travaux	Voie d'accès par la trouée végétale existante et l'ancien canal. Coupe sélective si présence au droit de la passe à poisson et de la partie terminale de la piste d'accès
Formations riveraines de saules*	Oui	Phase travaux	Coupe sélective si présence au droit de la passe à poisson et de la partie terminale de la piste d'accès
Forêt de frênes et d'aulnes des fleuves médio-européens*	Oui	Phase travaux	Voie d'accès par la trouée végétale existante et l'ancien canal. Coupe sélective si présence au droit de la passe à poisson et de la partie terminale de la piste d'accès
Cultures	A côté	Absence d'impact	
Parcs et jardins	A côté	Absence d'impact	
Zones urbanisées et sites industriels	Oui	Absence d'impact	
Communautés rudérales	Oui	Phase travaux	Mesure de réduction des emprises sur ces communautés et des risques de pollutions accidentelles en phase travaux

Tableau 9. Quelques mesures prises pour limiter les impacts sur les habitats d'intérêt communautaire présentes au droit du site (source : dossier de demande d'autorisation, ISL Ingénierie, mars 2021).

## 5.7 Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si nécessaire, compenser les conséquences **dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement**

Le projet objet de la mise en compatibilité du PLU concerne un ouvrage hydraulique situé au sein d'un site Natura 2000 et dans le lit mineur de la Garonne. De plus, l'accès au chantier puis à l'ouvrage pour son entretien traverse la ripisylve, habitat hautement sensible pour la faune. La réalisation du projet est donc susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement.

La mise en compatibilité du PLU entraîne notamment **le déclassement d'une zone classée en EBC sur une superficie d'environ 2 200 m<sup>2</sup>**.

Les principales **mesures d'évitement et de réduction** prévues pour la réalisation du chantier sont synthétisées dans le tableau suivant :

Impacts possibles	Mesures d'évitement	Mesures de réduction
Imperméabilisation des sols		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Piste d'accès à l'ouvrage perméable</li> <li>. Plateforme revêtue de matériaux naturels et non-imperméabilisée</li> </ul>
Abattages et défrichements dans la ripisylve, dont une partie est classée en Espace Boisé Classé dans le PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Abattages réduits au strict minimum au niveau du débouché de l'accès sur la berge</li> <li>. Travaux de terrassement strictement circonscrits à l'emprise du futur accès et de la future plateforme : espaces naturels autour mis en défens et balisés</li> </ul>	<p>Le tracé de l'accès à l'ouvrage emprunte un itinéraire déjà en partie artificialisé et qui limite le plus possible les interventions dans la partie classée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Passage sous la ligne électrique EDF, située dans le bois classé mais déjà régulièrement entretenue</li> <li>. Franchissement au niveau de l'ancien canal d'amenée (ouvrage bétonné recouvert de végétation pionnière (ronces principalement)</li> <li>. Passage le long d'un chemin rural existant</li> </ul>
Impacts sur un habitat d'intérêt communautaire « lit de la Garonne et milieux associés » qui représente un enjeu fort		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Abattages réduits au strict minimum au niveau du débouché de l'accès sur la berge (seulement 4 abattages prévus)</li> </ul>
Autres dégradations possibles d'habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Préservation des murets présents sur le site</li> </ul>	

Impacts possibles	Mesures d'évitement	Mesures de réduction
Dérangement de la faune le long du tracé du chemin d'accès / risque de destruction d'espèces	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Balisage des zones à débroussailler</li> <li>. Réalisation d'actions d'effarouchement en amont du démarrage du chantier pour rendre la zone moins attractive pour la faune</li> <li>. Modification du scénario <b>permettant d'éviter le comblement de l'ancien canal d'amenée.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Défrichements réalisés en dehors des périodes les plus sensibles pour la faune</li> <li>. Réalisation de suivis naturalistes pendant le chantier</li> <li>. Suivi environnemental du chantier par un écologue naturaliste</li> </ul>
Remobilisation du substrat le long de la berge et colmatage de frayères ou d'autres habitats benthiques		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Mise en place d'un système de filtration permettant de bloquer l'essentiel des terres, limons, etc.</li> </ul>
Destruction des habitats benthiques au droit de la passe à poissons (terrassements)		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Surface impactée réduite, réduction des terrassements au strict nécessaire. La qualité du milieu environnant est très bonne, ce qui devrait permettre aux individus de trouver d'autres habitats favorables à proximité.</li> </ul>
Pollution de l'eau par des hydrocarbures, eaux résiduelles de chantier, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Installation d'un batardeau en aval de la zone de chantier</li> <li>. Opérations d'entretien, nettoyage, réparation, ravitaillement des engins de chantier en dehors de la zone de chantier, sur une zone étanche éloignée des canaux et du fleuve.</li> <li>. Aucun stockage de produits polluants sur le site</li> </ul>	
Destruction d'habitats d'espèces protégées au droit de l'ancien canal d'amenée (libellules notamment)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Modification du scénario <b>permettant d'éviter le comblement de l'ancien canal d'amenée.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Balisage des emprises du chantier pour éviter tout impact périphérique</li> <li>. Intervention en période la moins favorable pour la faune</li> </ul>
Dégradation de la qualité de l'eau pendant les travaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Installation d'un batardeau en aval de la zone de chantier</li> <li>. Opérations d'entretien, nettoyage, réparation, ravitaillement des engins de chantier en dehors de la zone de chantier, sur une zone étanche éloignée des canaux et du fleuve.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Autres mesures habituellement mises en place dans le cadre de travaux en milieu aquatique</li> <li>. Réalisation de prélèvements pour le suivi de la qualité de l'eau en début et fin de phases de travaux + suivis au niveau de stations existantes en amont et en aval du chantier sur la Garonne</li> <li>. Définition de valeurs guides et valeurs d'alerte pour la qualité de l'eau</li> </ul>
Modification du débit d'étiage et du transit sédimentaire		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Arrêt de la turbine en deçà de 9,63 m3/s ; débits &gt; 12 m3/s en période de migration</li> </ul>

Impacts possibles	Mesures d'évitement	Mesures de réduction
		. Présence d'une vanne de dégravement qui restera inchangée au niveau des grilles d'entrée d'eau et permet d'évacuer les principaux dépôts.
Risque d'inondation du chantier		. Chantier réalisé pendant la période d'étiage . Dimensionnement des batardeaux afin de protéger le chantier en cas de crue susceptible d'advenir pendant la période du chantier . Possibilité d'installer des pompes si cela s'avère nécessaire . Organisation du chantier de manière à tolérer un certain niveau de submersion
Risque de nuisances sonores pendant le chantier	. Travaux réalisés en semaine, entre 7h et 19h.	
Destruction localisée potentielle de frayères (Saumon Atlantique notamment)		. Faible surface concernée (< 200 m <sup>2</sup> ); impact à relativiser au regard de l'intérêt de la construction de la passe à poissons pour l'espèce : permet la montaison localement, ce qui n'était pas possible jusque-là + permettra le transit d'autres espèces

La mise en place de ces mesures permet de réduire suffisamment les incidences sur l'environnement. **La mise en œuvre du projet ne nécessitera donc pas la mise en œuvre de mesures de compensation.**

## 5.8 Critères, indicateurs et modalités de suivi

Le projet présente des impacts résiduels faibles sur l'environnement. Le respect de la réglementation devrait permettre d'assurer la conformité des équipements et de la conduite du chantier, notamment en matière de sécurité, de protection de la qualité de l'eau et des milieux naturels environnants.

Cependant, il est important de pouvoir suivre dans le temps l'évolution de l'environnement sur le site afin d'anticiper tout impact négatif susceptible d'intervenir.

Ainsi, le suivi des effets de la mise en compatibilité du PLU va consister d'une part en un suivi des travaux et aménagements qui permettra au maître d'ouvrage d'assurer la vérification :

- de la conformité des ouvrages au regard des informations techniques établies ;
- du respect des dispositions mentionnées dans les autorisations préalables nécessaires pour la réalisation du projet.

D'autre part, un suivi des effets sur l'environnement doit être mis en place. Les impacts attendus du projet sont principalement liés à la phase travaux et à la localisation de l'ouvrage ; les indicateurs proposés ont donc vocation à comparer la situation avant travaux et après travaux pour vérifier que les impacts identifiés correspondent à ceux qui avaient été anticipés et de pouvoir appréhender d'éventuels impacts négatifs supplémentaires. Seules les thématiques sur lesquelles un impact significatif est possible ont été considérées.

Thématique	Impacts pressentis	Indicateur	Surface / linéaire initial(e)	Situation après réalisation du projet	Sources
Milieux naturels / biodiversité	. Destruction localisée de frayères et autres habitats benthiques	Surface d'habitats benthiques impactés par la réalisation du projet	< 200 m <sup>2</sup>	A définir à la réception du chantier	Bilan du suivi environnemental du chantier
Milieux naturels / biodiversité	. Destruction localisée de la végétation (défrichements / abattages)	Surface à défricher et nombre d'arbres abattus	1 260 m <sup>2</sup> / environ 4 arbres à abattre	A définir à la réception du chantier	Bilan du suivi environnemental du chantier
Trame verte et bleue	. Réduction de la surface classée en EBC	Surface d'EBC impactée par le projet	2 402 m <sup>2</sup>	A définir à la réception du chantier	Bilan du suivi environnemental du chantier
Trame verte et bleue	. Amélioration de la continuité piscicole	Nombre de poissons transitant par la passe à poissons	0	A définir lors du suivi après chantier	Bilan du suivi environnemental du chantier
Qualité de l'eau	. Possible impact du chantier sur la qualité de l'eau (turbidité, pollution)	. Turbidité de l'eau, matières organiques en suspension, présence de polluants	Absence de pollution et de turbidité	Suivi pendant le chantier	Données collectées en phase chantier + au niveau des stations de mesures amont et aval
Fonctionnement hydrologique et débit	. Possible impact de la mise en place de la passe à poissons sur le fonctionnement hydrologique de la Garonne	. Débit moyen / débit d'étiage	Débit d'étiage : 6,63 m <sup>3</sup> /s, avec un arrêt de la turbine de la centrale en deçà de 9,83 m <sup>3</sup> /s	Le projet ne devrait pas modifier le débit ; le débit d'étiage devrait augmenter	Données collectées au niveau de la centrale hydroélectrique

## 6 Résumé non-technique et méthode de réalisation de l'évaluation environnementale

### 6.1 Résumé de l'état initial de l'environnement

Les points de vigilance identifiés dans l'état initial de l'environnement sont synthétisés dans le tableau suivant :

Thématiques	Principaux enjeux identifiés
Milieu physique	<p>. Altération de la continuité de la Garonne qui impacte notamment la montaison du Saumon Atlantique -&gt; le projet devra contribuer à restaurer en partie cette continuité</p> <p>. Projet situé sur un cours d'eau classé en liste 1 et 2 au titre du Code de l'Environnement -&gt; le projet devra maintenir / restaurer la continuité écologique du cours d'eau pour les poissons migrateurs</p> <p>. Bonne qualité de l'eau amont-aval par rapport à la centrale de Miramont ; cette dernière n'a pas d'impact sur la qualité de l'eau -&gt; le projet devra veiller à maintenir cette qualité</p> <p>. Le projet doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 et avec les objectifs du SAGE Vallée de la Garonne -&gt; compatibilité à rechercher via le SCoT intégrateur (SCoT du Pays Comminges-Pyrénées)</p>
Milieu naturel	<p>Projet situé au sein du site Natura 2000 "Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste" -&gt; le projet doit veiller à maintenir l'état de conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site (principalement la forêt alluviale, et les espèces de poissons migrateur comme la Lamproie de Planer (<i>Lampetra planeri</i>), la Lamproie marine (<i>Petromyzon marinus</i>), le Saumon Atlantique (<i>Salmo salar</i>) et le Toxostome (<i>Chondostroma toxostoma</i>)) -&gt; le projet devra veiller à maintenir / restaurer la continuité écologique pour ces espèces</p> <p>. Projet situé au sein de l'APB « La Garonne, l'Ariège, l'Hers vif et le Salat ». Cet arrêté préfectoral a été mis en place pour la protection des poissons migrateurs, en particulier le Saumon Atlantique (<i>Salmo salar</i>), l'Alose feinte (<i>Alosa fallax fallax</i>) et la Truite de mer (<i>Salmo trutta trutta</i>) -&gt; le projet devra veiller à maintenir / restaurer la continuité écologique pour ces espèces</p> <p>. Projet situé au sein de deux ZNIEFF : ZNIEFF de type 2 « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » et ZNIEFF de type 1 « la Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » -&gt; la présence d'espèces déterminantes doit être prise en compte dans le projet pour limiter les impacts sur la biodiversité</p> <p>. Présence d'habitats naturels à enjeux forts représentés par le lit de la Garonne et ses milieux associés, les llots de végétation mésotrophe des cours d'eau à débit rapide, et les forêts alluviales résiduelles. La forêt alluviale représente un enjeu très fort du fait de sa position d'écotone très riche en biodiversité entre le milieu boisé et le milieu aquatique -&gt; la fonctionnalité de ces habitats doit être maintenue par le projet</p> <p>. Présence d'une espèce végétale déterminante ZNIEFF : l'Orme lisse -&gt; cette espèce ne doit pas être impactée par le projet</p> <p>Présence d'une biodiversité très riche, qui inclut plusieurs espèces à enjeu modéré à fort dont des espèces saproxyliques liées aux vieux arbres, la Loutre d'Europe, qui peut réaliser la totalité de son cycle de vie sur le site, l'Agrion de mercure -&gt; le projet ne doit pas dégrader les habitats de ces espèces</p>

Thématiques	Principaux enjeux identifiés
Milieu naturel (suite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Confirmation de la présence du Saumon Atlantique en amont et en aval du barrage -&gt; <i>le projet doit maintenir / restaurer la continuité des habitats de cette espèce (intérêt communautaire)</i></li> <li>. Projet situé au sein d'un corridor écologique d'importance régionale, le seuil de la centrale est identifié comme un obstacle à la continuité écologique de la Garonne -&gt; <i>le projet devrait permettre de restaurer partiellement cette continuité</i></li> <li>. Le projet se situe au sein d'un réservoir sous pression du SCoT (la Garonne) -&gt; <i>le projet devra être compatible avec les prescriptions du SCoT relatives aux réservoirs de biodiversité.</i></li> </ul>
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Toute la commune est concernée par un risque sismique modéré -&gt; <i>le projet, dans sa réalisation technique, devra prendre en compte ce risque</i></li> <li>. Projet situé en zone inondable -&gt; <i>le projet ne devrait pas être impacté par ce risque ni l'aggraver</i></li> <li>. Projet situé en zone à risque de rupture de barrage -&gt; <i>le projet doit veiller à ne pas aggraver ce risque.</i></li> </ul>



Enjeux écologiques représentés par les habitats naturels sur la zone d'étude (source : Diagnostic écologique ECOTONE, mars 2022)

## 6.2 Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de réalisation du projet

En l'absence d'aménagement de la passe à poissons à Miramont, la plupart des espèces migratrices parviennent à effectuer leur cycle de vie grâce au dispositif de piégeage-transport mis en place entre les barrages de Carbone et d'Ausson en partenariat avec EDF, qui permet de court-circuiter la Garonne « hydroélectrique ».



La restauration de la continuité piscicole au niveau de la centrale de Miramont reste tout de même intéressante car elle contribue à restaurer la fonctionnalité du fleuve et permet d'anticiper la mise en transparence, à terme, des barrages EDF en amont et en aval. Elle facilitera également la circulation d'autres espèces qui ne bénéficient pas directement du dispositif de piégeage-transport.



Cartographie du dispositif de piégeage établi dans le cadre de la convention EDF Garonne (source : LE PROGRAMME DE RESTAURATION DU SAUMON SUR LA GARONNE, MIGADO)

### 6.3 Articulation avec les documents cadres s'imposant au projet

La mise en compatibilité du PLU doit être compatible avec les dispositions du SCoT du Pays Comminges Pyrénées.

Le DOO du SCoT identifie les milieux riverains de la Garonne comme un réservoir de biodiversité sous pression, avec des secteurs situés en zone de perturbation écologique forte. Le cours de la Garonne est identifié comme réservoir de biodiversité.

Le projet de passe à poissons entre dans le cadre des « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », qui sont autorisées à l'intérieur des réservoirs de biodiversité. L'impact sur les milieux riverains est limité (voir chapitre sur l'analyse des incidences ci-dessous) et la finalité de l'ouvrage est positive vis-à-vis des espèces migratrices ciblées par les zonages de protection mis en place sur la Garonne.

D'autre part, la prescription C06 indique que les documents d'urbanisme « mettent en œuvre, le cas échéant, les mesures nécessaires à la remise en état des continuités écologiques ».

Le projet participe directement à la mise en œuvre de cette prescription.

## 6.4 Justification des choix retenus au regard de l'environnement

Quatre scénarios ont été étudiés quant à la localisation de la passe à poissons :

- Scénario initial : passe à poissons en rive gauche, avec un accès engins lourds par le chemin de la vielle puis passage sous la ligne électrique EDF puis le long de l'ancien canal de l'usine hydroélectrique EDF aujourd'hui désaffectée ;
- Scénario initial, variante sans engins lourds : passe à poissons en rive gauche, avec un accès engins lourds par une piste en pied de barrage depuis la rive droite. L'accès pour l'entretien et les engins légers se fait en rive gauche par le chemin de la vielle puis passage sous la ligne électrique EDF puis par le chemin rural existant avant de bifurquer vers la rive. Franchissement de l'ancien canal de l'usine hydroélectrique EDF, aujourd'hui désaffectée, par dalot (pas de comblement du canal dans ce scénario) ;
- Alternative 1 : passe à poissons en rive gauche, avec accès par le centre équestre ;
- Alternative 2 : passe à poissons en rive droite au niveau des installations existantes de la Régie avec mutualisation des ouvrages de dévalaison, montaison et de dégravement.

**C'est le scénario initial variante sans engins** lourds qui a été retenu, après échanges avec la DREAL (consultée à l'automne 2022 puis début 2023) et avec la DDT.

**L'alternative 1** a dû être écartée car malgré plusieurs tentatives de trouver un accord, aucun compromis n'a pu être trouvé avec le propriétaire du centre équestre.

**L'alternative 2** a été écartée en raison de la trop grande incertitude sur l'efficacité du dispositif, le débit d'attrait pour les poissons étant côté rive gauche.

Le scénario initial a finalement été écarté après de nombreux échanges entre la régie, Ecotone, bureau d'études en charge des inventaires naturalistes, ISL Ingénierie sur les aspects techniques et la DDT. Ce scénario entraînait en effet des impacts non négligeables sur l'environnement qui auraient nécessité la mise en place de mesures de compensation complexes à dimensionner et à mettre en œuvre.

A noter que la réalisation de la passe à canoës n'entraînera pas d'impacts supplémentaires, s'agissant uniquement d'une « encoche » réalisée dans le seuil du barrage.

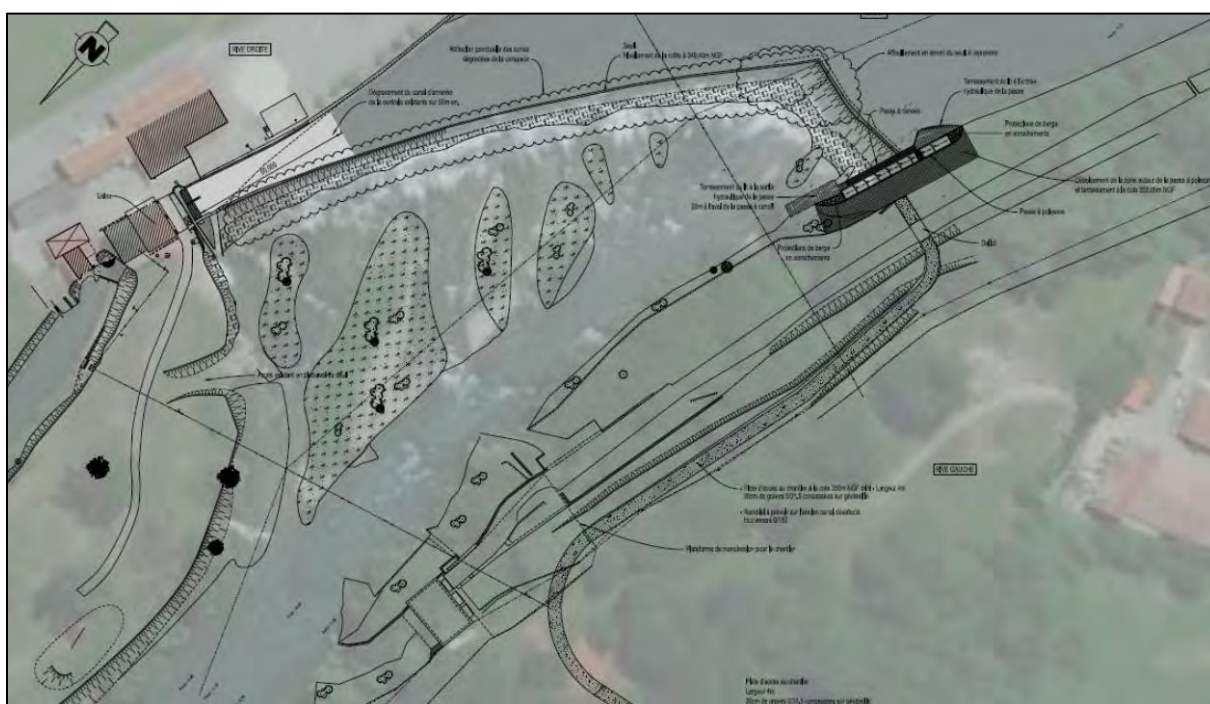
Le scénario retenu intègre de nombreuses mesures de réduction des impacts, qui permettent de réduire suffisamment les incidences possibles sur les milieux naturels et la faune pour éviter la mise en place de mesures de compensation. Ces mesures sont détaillées dans les paragraphes suivants.

## 6.5 Analyse des incidences du scénario retenu sur l'environnement

### 6.5.1 Description détaillée des travaux envisagés selon le scénario retenu

Le chantier consiste en la réalisation d'une passe à poissons en rive gauche de la Garonne, la création d'accès pour les engins de chantier puis pour l'entretien de l'ouvrage et la création d'une plateforme de stockage / manœuvre pour la durée du chantier.

Les principales interventions dans le lit du cours d'eau pour la création de l'ouvrage consistent en des travaux de terrassement et des travaux de dérochement / enrochement pour la protection des berges et la création de la passe.



Plan des aménagements à créer (source : dossier cas par cas, ISL Ingénierie, 2021).

Le scénario retenu prévoit la mise en place de deux accès au chantier :

- Un accès en rive gauche pour les engins légers et plus tard les véhicules légers pour l'entretien de la passe à poissons ;
- Un accès par la rive droite (nouvelle piste à créer en pied de barrage) pour les engins lourds. Le stockage du matériel et le stationnement des engins se fera également en rive droite sur un espace déjà artificialisé.

Les aménagements en rive droite sont situés sur la commune de Miramont-de-Comminges et sortent donc du cadre de la présente évaluation environnementale. L'analyse s'est donc concentrée sur les aménagements prévus en rive gauche et leurs impacts éventuels.

## 6.5.2 Principales incidences négatives identifiées

Thématiques environnementales	Principales incidences identifiées
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	Le projet présente des impacts résiduels faibles sur la biodiversité et les habitats d'espèces protégées présents dans l'emprise du projet.  La réalisation d'un dossier de demande de dérogation à la destruction d'habitats d'espèces protégées n'est ainsi pas nécessaire et aucune mesure de compensation n'est à prévoir.
<b>Natura 2000</b>	L'impact sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire est négligeable.
<b>Paysages</b>	Bonne insertion paysagère du projet ; aucun impact notable attendu sur la qualité paysagère du site.
<b>Consommation d'espace</b>	Le projet n'engendre pas à proprement parler de consommation d'espace : l'emprise concerne essentiellement des zones déjà artificialisées, à l'exception de la future plateforme d'accès en bord de Garonne.  Il n'y a pas de consommation d'espaces agricoles.
<b>Ressource en eau</b>	Les analyses de qualité de l'eau réalisées en amont et en aval du barrage actuel montrent que le fonctionnement de ce dernier n'a pas d'impact sur les paramètres physico-chimiques ou biologiques de la Garonne et que la qualité de l'eau est bonne au droit du projet. Aucun impact supplémentaire n'est attendu sur la qualité de l'eau.  L'impact éventuel sur le débit et le fonctionnement hydrologique de la Garonne est négligeable.
<b>Risques et nuisances</b>	Le chantier se situant dans le lit mineur du cours d'eau, tout risque d'inondation ne peut être écarté ; un certain niveau de risque de submersion reste donc toléré pour le déroulement du chantier.  Les horaires du chantier seront adaptés pour éviter tout risque de nuisances sonores pour les riverains.
<b>Consommation d'énergie et changement climatique</b>	Le projet a pour objectif in fine de maintenir une production d'énergie renouvelable non carbonée (puissance installée de 443 kilovoltampères) ; avec un impact positif en termes d'atténuation du changement climatique (moins d'émissions de gaz à effet de serre par l'utilisation d'une énergie moins carbonée).

## 6.6 Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si nécessaire, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement

La mise en compatibilité du PLU entraîne notamment le déclassement d'une zone classée en EBC sur une superficie d'environ 2 400 m<sup>2</sup>.

Les principales mesures d'évitement et de réduction prévues pour la réalisation du chantier sont synthétisées dans le tableau suivant :

Impacts possibles	Mesures d'évitement	Mesures de réduction
Imperméabilisation des sols		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Piste d'accès à l'ouvrage perméable</li> <li>. Plateforme revêtue de matériaux naturels et non-imperméabilisée</li> </ul>
Impacts sur un habitat d'intérêt communautaire "« lit de la Garonne et milieux associés » qui représente un enjeu fort		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Abattages réduits au strict minimum au niveau du débouché de l'accès sur la berge (seulement 4 abattages prévus)</li> </ul>
Abattages et défrichements dans la ripisylve, dont une partie est classée en Espace Boisé Classé dans le PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Abattages réduits au strict minimum au niveau du débouché de l'accès sur la berge</li> <li>. Travaux de terrassement strictement circonscrits à l'emprise du futur accès et de la future plateforme : espaces naturels autour mis en défens et balisés</li> </ul>	<p>Le tracé de l'accès à l'ouvrage emprunte un itinéraire déjà en partie artificialisé et qui limite le plus possible les interventions dans la partie classée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Passage sous la ligne électrique EDF, située dans le bois classé mais déjà régulièrement entretenue</li> <li>. Franchissement au niveau de l'ancien canal d'amenée (ouvrage bétonné recouvert de végétation pionnière (ronces principalement)</li> <li>. <b>Passage le long d'un chemin rural existant</b></li> </ul>
Impacts sur un habitat d'intérêt communautaire "« lit de la Garonne et milieux associés » qui représente un enjeu fort		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Abattages réduits au strict minimum au niveau du débouché de l'accès sur la berge (seulement 4 abattages prévus)</li> </ul>
Autres dégradations possibles d'habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Préservation des murets présents sur le site</li> </ul>	
Dérangement de la faune le long du tracé du chemin d'accès / risque de destruction d'espèces	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Balisage des zones à débroussailler</li> <li>. Réalisation d'actions d'effarouchement en amont du démarrage du chantier pour rendre la zone moins attractive pour la faune</li> <li>. Modification du scénario permettant d'éviter le comblement de l'ancien canal d'amenée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Défrichements réalisés en dehors des périodes les plus sensibles pour la faune</li> <li>. Réalisation de suivis naturalistes pendant le chantier</li> <li>. Suivi environnemental du chantier par un écologue naturaliste</li> </ul>
Remobilisation du substrat le long de la berge et colmatage de frayères ou d'autres habitats benthiques		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Mise en place d'un système de filtration permettant de bloquer l'essentiel des terres, limons, etc.</li> </ul>
Destruction des habitats benthiques au droit de la passe à poissons (terrassements)		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Surface impactée réduite, réduction des terrassements au strict nécessaire. La qualité du milieu environnant est très bonne, ce qui devrait permettre aux</li> </ul>

Impacts possibles	Mesures d'évitement	Mesures de réduction
		individus de trouver d'autres habitats favorables à proximité.
Pollution de l'eau par des hydrocarbures, eaux résiduaires de chantier, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Installation d'un batardeau en aval de la zone de chantier</li> <li>. Opérations d'entretien, nettoyage, réparation, ravitaillement des engins de chantier en dehors de la zone de chantier, sur une zone étanche éloignée des canaux et du fleuve.</li> <li>. Aucun stockage de produits polluants sur le site</li> </ul>	
Destruction d'habitats d'espèces protégées au droit de l'ancien canal d'aménée (libellules notamment)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Modification du scénario permettant <b>d'éviter le comblement de l'ancien canal d'aménée.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Balisage des emprises du chantier pour éviter tout impact périphérique</li> <li>. Intervention en période la moins favorable pour la faune</li> </ul>
Dégradation de la qualité de l'eau pendant les travaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Installation d'un batardeau en aval de la zone de chantier</li> <li>. Opérations d'entretien, nettoyage, réparation, ravitaillement des engins de chantier en dehors de la zone de chantier, sur une zone étanche éloignée des canaux et du fleuve.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Autres mesures habituellement mises en place dans le cadre de travaux en milieu aquatique</li> <li>. Réalisation de prélèvements pour le suivi de la qualité de l'eau en début et fin de phases de travaux + suivis au niveau de stations existantes en amont et en aval du chantier sur la Garonne</li> <li>. Définition de valeurs guides et valeurs d'alerte pour la qualité de l'eau</li> </ul>
Modification du débit d'étiage et du transit sédimentaire		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Arrêt de la turbine en deçà de 9,63 m<sup>3</sup>/s ; débits &gt; 12m<sup>3</sup>/s en période de migration</li> <li>. Présence d'une vanne de dégrèvement qui restera inchangée au niveau des grilles d'entrée d'eau et permet d'évacuer les principaux dépôts.</li> </ul>
Risque d'inondation du chantier		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Chantier réalisé pendant la période d'étiage</li> <li>. Dimensionnement des batardeaux afin de protéger le chantier en cas de crue susceptible d'advenir pendant la période du chantier</li> <li>. Possibilité d'installer des pompes si cela s'avère nécessaire</li> <li>. Organisation du chantier de manière à tolérer un certain niveau de submersion</li> </ul>
Risque de nuisances sonores pendant le chantier	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Travaux réalisés en semaine, entre 7h et 19h.</li> </ul>	

Impacts possibles	Mesures d'évitement	Mesures de réduction
Destruction potentielle localisée de frayères (Saumon Atlantique notamment)		. Faible surface concernée (< 200 m <sup>2</sup> ); impact à relativiser au regard de l'intérêt de la construction de la passe à poissons pour l'espèce : permet la montaison localement, ce qui n'était pas possible jusque-là + permettra le transit d'autres espèces

La mise en place de ces mesures permet de réduire suffisamment les incidences sur l'environnement. **La mise en œuvre du projet ne nécessitera donc pas la mise en œuvre de mesures de compensation.**

## 6.7 Critères, indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs proposés pour suivre les effets attendus du chantier sur l'environnement sont synthétisés dans le tableau suivant :

Thématique	Impacts pressentis	Indicateur	Surface / linéaire initial(e)	Sources
Milieux naturels / biodiversité	. Destruction localisée de frayères et autres habitats benthiques	Surface d' <b>habitats</b> benthiques impactés par la réalisation du projet	< 200 m <sup>2</sup>	Bilan du suivi environnemental du chantier
Milieux naturels / biodiversité	. Destruction localisée de la végétation (défrichements / abattages)	Surface à défricher et nombre d' <b>arbres</b> abattus	1 260 m <sup>2</sup> / environ 4 arbres à abattre	Bilan du suivi environnemental du chantier
Trame verte et bleue	. Réduction de la surface classée en EBC	Surface d' <b>EBC</b> impactée par le projet	2 402 m <sup>2</sup>	Bilan du suivi environnemental du chantier
Trame verte et bleue	. Amélioration de la continuité piscicole	Nombre de poissons transitant par la passe à poissons	0	Bilan du suivi environnemental du chantier
Qualité de l'eau	. Possible impact du chantier sur la <b>qualité de l'eau</b> (turbidité, pollution)	. Turbidité de l' <b>eau, matières</b> organiques en suspension, présence de polluants	Absence de pollutions et de turbidité	Données collectées en phase chantier + au niveau des stations de mesures amont et aval
Fonctionnement hydrologique et débit	. Possible impact de la mise en place de la passe à poissons sur le fonctionnement	. Débit moyen / <b>débit d'étiage</b>	Débit d' <b>étiage</b> : 6,63 m <sup>3</sup> /s, avec un arrêt de la	Données collectées au niveau de la centrale hydroélectrique

Thématique	Impacts pressentis	Indicateur	Surface / linéaire initial(e)	Sources
	hydrologique de la Garonne		turbine de la centrale en deçà de 9,83 m3/s	

## 6.8 Méthode mise en œuvre pour la réalisation de l'évaluation environnementale

### 6.8.1 Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement a été réalisé sur la base d'une synthèse de la documentation existante (Diagnostic du PLU actuel, documents disponibles décrivant le projet, analyses cartographiques, consultation de bases de données sur la biodiversité, Plans de Prévention des Risques Naturels, etc.). Une visite de terrain a également été réalisée en 2022, permettant d'avoir une vision plus précise des enjeux écologiques présents.

### 6.8.2 Analyse de la compatibilité du projet avec les objectifs des documents cadres sur le territoire

Selon l'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme et l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme, le PLU doit être compatible, lorsqu'ils existent sur le territoire concerné, avec :

- Le schéma de cohérence territoriale,
- Les schémas de mise en valeur de la mer,
- Les plans de mobilité,
- Le programme local de l'habitat.

La commune de Saint-Gaudens se situe dans le périmètre du SCoT du Pays Comminges-Pyrénées, approuvé en 2019. Le rôle de l'évaluation environnementale a donc été de vérifier la compatibilité entre les prescriptions du SCoT et le projet, objet de la mise en compatibilité.

### 6.8.3 Justification des choix d'aménagement retenus au regard de l'environnement

L'objectif de cette partie est d'expliquer en quoi le site d'implantation retenu pour la réalisation du projet se justifie du point de vue de la prise en compte de l'environnement.

Dans le cas présent, quatre scénarios ont été étudiés et comparés au regard de leurs avantages et de leurs inconvénients. Cette analyse est résumée dans le tableau ci-dessous.



Scénarios	Principaux avantages	Principaux inconvénients
Scénario initial	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Passe en rive gauche ; localisation plus favorable pour le passage des poissons (point d'attrait situé côté rive gauche au niveau de l'angle du seuil actuel)</li> <li>. Séparation des ouvrages de montaison et dévalaison (moins compliqué techniquement)</li> <li>. Accès par des terrains publics avec présence d'ouvrages existants (chemin de la Vielle, ligne électrique, etc.) permettant de réduire les défrichements et abattages nécessaires pour créer l'accès à l'ouvrage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Impacts sur l'Espace Boisé Classé (défrichements nécessaires, mais pas d'abattage) -&gt; nécessité de déclasser une partie du boisement dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU (environ 2 400 m<sup>2</sup>)</li> <li>. Impacts sur la faune (amphibiens et odonates protégés notamment) occupant l'ancien canal d'aménée quand celui-ci est en eau -&gt; remblaiement du canal nécessaire pour passage engins lourds</li> <li>. Impacts possibles mais faibles sur l'habitat de la Loutre d'Europe, espèce protégée à fort enjeu</li> <li>. Quelques abattages nécessaires pour accès au site (hors EBC cependant)</li> </ul>
Scénario initial, variante sans engins lourds	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Même scénario avec un accès des engins lourds qui se fait par <b>création d'une piste en pied de barrage</b> depuis la rive droite.</li> <li>. Parking des engins et zone de stockage de matériel / matériaux également en rive droite sur des terrains déjà artificialisés</li> <li>. <b>Chemin d'accès par le chemin de la vielle</b> puis passage sous la ligne électrique puis par le chemin rural existant puis bifurcation vers la rive : évite le remblaiement du canal <b>d'aménée de l'ancienne centrale hydroélectrique</b> (franchissement par dalot à la place).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Impacts sur l'Espace Boisé Classé (défrichements nécessaires, mais pas d'abattage) -&gt; nécessité de déclasser une partie du boisement dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU (environ 2 400 m<sup>2</sup>)</li> <li>. Quelques abattages nécessaires pour accès au site (hors EBC cependant)</li> <li>. Impacts possibles mais faibles sur l'habitat de la Loutre d'Europe, espèce protégée à fort enjeu</li> </ul>
Alternative 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Passe en rive gauche ; localisation plus favorable pour le passage des poissons (point d'attrait situé côté rive gauche au niveau de l'angle du seuil actuel)</li> <li>. Séparation des ouvrages de montaison et dévalaison (moins compliqué techniquement)</li> <li>. Aucun impact sur la ripisylve et sur l'espace boisé classé -&gt; passage sur des terrains déjà en grande partie artificialisés du <b>centre équestre (voie d'accès à</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Passage par des terrains privés (centre équestre) ; nécessité d'installer la base de vie du chantier sur les terrains du centre équestre</li> </ul>

Scénarios	Principaux avantages	Principaux inconvénients
	la maison / bâtiments puis chemin rural)	
Alternative 2	. Passage en rive droite : aucun enjeu écologique car site déjà artificialisé (usine hydroélectrique actuelle) / aucun impact sur la rive gauche	. Nécessite de revoir complètement le fonctionnement actuel de l'ouvrage pour permettre de combiner les ouvrages de dévalaison, montaison et de dégravement . Passage moins attrayant pour les poissons -> incertitude sur l'efficacité de l'ouvrage

#### 6.8.4 Analyse des incidences positives et négatives prévisibles du PLU sur l'environnement

L'analyse des incidences du projet retenu a pour objectif de mettre en évidence ses impacts positifs et négatifs sur l'ensemble des thématiques environnementales détaillées dans l'état initial de l'environnement pour pouvoir, par la suite, envisager des mesures permettant de supprimer ou de limiter les incidences négatives identifiées.

L'analyse des incidences a été réalisée par thématiques environnementales, chacune faisant l'objet d'un paragraphe descriptif.

#### 6.8.5 Dispositif de suivi

Le projet présente des impacts résiduels faibles sur l'environnement. Le respect de la réglementation devrait permettre d'assurer la conformité des équipements et de la conduite du chantier, notamment en matière de sécurité, et de protection de la qualité de l'eau et des milieux naturels environnants.

Cependant, il est important de pouvoir suivre dans le temps l'évolution de l'environnement sur le site afin d'anticiper tout impact négatif susceptible d'intervenir.

Ainsi, le suivi des effets de la mise en compatibilité du PLU va consister d'une part en un suivi des travaux et aménagements qui permettra au maître d'ouvrage d'assurer la vérification :

- de la conformité des ouvrages au regard des informations techniques établies ;
- du respect des dispositions mentionnées dans les autorisations préalables nécessaires pour la réalisation du projet.

D'autre part, un suivi des effets sur l'environnement doit être mis en place. Les impacts attendus du projet sont principalement liés à la phase travaux et à la localisation de l'ouvrage ; les indicateurs proposés ont donc vocation à comparer la situation avant travaux et après travaux pour vérifier que les impacts identifiés correspondent à ceux qui avaient été anticipés et de pouvoir appréhender d'éventuels impacts négatifs supplémentaires. Seules les thématiques sur lesquelles un impact significatif est possible ont été considérées.



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



# 1<sup>ère</sup> Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Gaudens Approuvée le 14 mars 2024



## Suivi administratif de la procédure



**atelier urbain** SEGUI & COLOMB

23, impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | [contact@atelierurbain.net](mailto:contact@atelierurbain.net)



## Délibération / Arrêté

---



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**N°2021-141**

**Objet : Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens**

Conseillers communautaires		EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
En exercice	<b>140</b>	
Présents	<b>96</b>	Date de la convocation : <b>25 juin 2021</b>
Suffrages exprimés	<b>117</b>	

L'an deux mille vingt et un, le cinq juillet, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges se sont réunis en Conseil Communautaire, à Villeneuve de Rivière, sur la convocation qui leur a été adressée.

**Présents / Excusés / Absents / Procurations / Suppléances**

	Commune	Nom	Prénom	
1	AGASSAC	ANE	Serge	Procuration à DAVEZAC Alain
2	ALAN	BEUSOR	Francis	Suppléé par BRANA Guillaume
3	AMBAX	MIQUEL	Daniel	Présent
4	ANAN	BRIOL	Laurent	Présent
5	ASPRET-SARRAT	ABADIE	Claude	Présent
6	AULON	DURROUX	Jean-Claude	Présent
7	AURIGNAC	LOSEGO	Jean-Michel	Présent
8	AURIGNAC	FLAMBEAUX	Émillie	Présente
9	AUSSON	BARRAU	Yves-Pierre	Présent
10	BACHAS	BRINI	Bouzlane	Absent
11	BALESTA	DASQUE	Jean-Charles	Présent
12	BENQUE	LASSERRE	Jean-Claude	Présent
13	BLAJAN	CASTEX	Jean-Bernard	Suppléé par CAVAILLE Jean-Claude
14	BOISSÈDE	FRECHOU	Alain	Présent
15	BORDES DE RIVIÈRE	CAPERAN-LORENZI	Geneviève	Absente
16	BOUDRAC	CLARENS	Gilles	Absent
17	BOULOGNE SUR GESSE	BOUBEE	Alain	Présent
18	BOULOGNE SUR GESSE	CAUBET	Fabienne	Présente
19	BOULOGNE SUR GESSE	ADOUE	Jérôme	Présent
20	BOUSSAN	BOUBE	Patrick	Suppléé par LAPUYADE Didier
21	BOUZIN	PASSAMENT	Alain	Présent
22	CARDEILHAC	BOYER	Raymond	Présent
23	CASSAGNABÈRE-TOURNAS	VIGNES	Philippe	Présent
24	CASTELGAILLARD	LARRIEU	Christiane	Suppléée par DUCLOS Robert
25	CASTERA VIGNOLLES	POUZOL	Thierry	Présent
26	CAZAC	PRIAULT	Françoise	Présente
27	CAZARIL-TAMBOURÈS	LEFRANC	Gérard	Absent
28	CAZENEUVE-MONTAUT	TESSER	Christian	Présent
29	CHARLAS	DUCLOS	Jean-Pierre	Procuration à Raymond BOYER

30	CIADOUX	TOUBERT	Thierry	Présent
31	CLARAC	MANENT-MANENT	Jean-Paul	Présent
32	COUEILLES	FABARON	Bernard	Absent
33	CUGURON	SANTAMARIA	Christine	Présente
34	EOUX	REY	Monique	Présente
35	ESCANECRABE	ARSEGUET	Jean-Claude	Absent
36	ESPARRON	MASSARIN	André	Présent
37	ESTANCARBON	SOUPENE	Daniel	Présent
38	FABAS	DAMIENS	Gérald	Présent
39	FRANQUEVIELLE	NICOLAS	Virginie	Procuration à FOURTIES Gilles
40	FRONTIGNAN-SAVÈS	SALLES	Thierry	Absent
41	GENSAC DE BOULOGNE	SABATHE	Daniel	Absent
42	GOUDEX	MANAVIT	Laurent	Présent
43	LABARTHE-INARD	ALBENQUE	Jacques	Suppléé par FRANCO Guy
44	LABARTHE-RIVIERE	VOUGNY	Claire	Procuration à DAVAND Sébastien
45	LABARTHE-RIVIERE	DAVAND	Sébastien	Présent
46	LABASTIDE-PAUMÈS	BRUMAS	Catherine	Présente
47	LALOURET-LAFFITEAU	LAFFORGUE	Jean-Claude	Présent
48	LANDORTHE	CORTINAS	Lucienne	Présente
49	LANDORTHE	RAMOS	Jacqueline	Présente
50	LARCAN	FOURMENT	Henri	Suppléé par ROGER Isabelle
51	LARROQUE	RENON	Jean-Louis	Suppléé par GRAMOND Robert
52	LATOUE	BOSC	Pierre	Présent
53	LE CUIING	DUPUY	David	Présent
54	LECUSSAN	MALET	Bernard	Présent
55	LES TOURREILLES	SARRAQUIGNE	Denls	Présent
56	LESPITEAU	AUBERDIAC	Michel	Présent
57	LESPUGUE	FOIX	Jean-François	Présent
58	LIEUX	BARUTAUT	Alain	Présent
59	LILHAC	SIOUTAC	Gilbert	Présent
60	L'ISLE EN DODON	WELTER	Lionel	Procuration à Julien LACROIX
61	L'ISLE EN DODON	GAUTHIER	Chrystelle	Procuration à MONFERRAN Michel
62	L'ISLE EN DODON	MONFERRAN	Michel	Présent
63	LODES	BERREBI	Véronique	Présente
64	LOUDET	ATHIEL	Hervé	Absent
65	MARTISSERRE	TOULON	Maryse	Présente
66	MAUVEZIN	PLANTE	Thierry	Procuration à MANAVIT Laurent
67	MIRAMBEAU	DE MARCHI	Joslane	Présente
68	MIRAMONT DE COMMINGES	VIGNEAUX	Laure	Présente
69	MOLAS	MEDOUS	Joëlle	Présente
70	MONDILHAN	GASPARD	Joseph	Présent
71	MONTBERNARD	COUMES	Pascal	Présent
72	MONTESQUIEU-GUITTAUT	ALVIN	Phillippe	Présent
73	MONTGAILLARD SUR SAVE	CHAINET	Julien	Excusé
74	MONTMAURIN	AMIEL	Gabriel	Présent
75	MONTOULIEU SAINT-BERNARD	SORS	Camille	Présent
76	MONTRÉJEU	MIQUEL	Eric	Absent
77	MONTRÉJEU	DUMOULIN	Maryse	Procuration à Philippe BRILAUD
78	MONTRÉJEU	BRILAUD	Phillippe	Présent
79	MONTRÉJEU	TARISSAN	Martine	Procuration à Alain FRECHOU
80	MONTRÉJEU	CAPOMASI	Michel	Présent
81	NÉNIGAN	CRESPIN	Damien	Absent
82	NIZAN SUR GESSE	SOLLE	Mathieu	Absent
83	PÉGUILHAN	LAURENTIES-BARRERE	Céline	Présente
84	PEYRISSAS	LOUBEYRE	Guy	Présent
85	PEYROUZET	LAGRANGE	Phillippe	Présent
86	POINTIS-INARD	TREINQUE	Didier	Présent

87	PONLAT-TAILLEBOURG	FOURTIES	Gilles	Présent
88	PUYMAURIN	BIASON	Valentin	Présent
89	RÉGADES	GASTO	Marlène	Procuration à Magali GASTO OUSTRIC
90	RIEUCAZE	CAZAUX	Jean-François	Absent
91	RIOLAS	DUPRAT	Michel	Présent
92	SAINT-ANDRE	CASTETS	David	Présent
93	SAINT-ELIX SEGLAN	SUSPENE	Nicolas	Suppléé par Danielle ADER
94	SAINT-FERRÉOL	BOUAS	Thierry	Absent
95	SAINT-FRAJOU	DAVEZAC	Alain	Présent
96	SAINT-GAUDENS	DUCLOS	Jean-Yves	Présent
97	SAINT-GAUDENS	GASTO OUSTRIC	Magali	Présente
98	SAINT-GAUDENS	SOUYRI	Jean-Luc	Procuration de Marie-Pierre BITEAU
99	SAINT-GAUDENS	RAULET	Isabelle	Procuration de Didier LACOUZATTE
100	SAINT-GAUDENS	HEUILLET	Eric	Absent
101	SAINT-GAUDENS	CAZES	Josette	Présente
102	SAINT-GAUDENS	PINET	Alain	Procuration à Céline RICOUL
103	SAINT-GAUDENS	RIERA	Evelyne	Procuration à Manuel ISASI
104	SAINT-GAUDENS	GUILLEMIN	Joël	Procuration à Béatrice MALET
105	SAINT-GAUDENS	BITEAU	Marie-Pierre	Présente
106	SAINT-GAUDENS	SAFORCADA	Pierre	Présente
107	SAINT-GAUDENS	MALET	Béatrice	Présente
108	SAINT-GAUDENS	AGNES	Jean-François	Présente
109	SAINT-GAUDENS	NAVARRÉ	Annie	Procuration à Céline LAURENTIES
110	SAINT-GAUDENS	PUYMEGE	Vincent	Absent
111	SAINT-GAUDENS	RICOUL	Céline	Présente
112	SAINT-GAUDENS	ISASI	Manuel	Présent
113	SAINT-GAUDENS	ANTUNES	Armlinda	Procuration à CAZES Josette
114	SAINT-GAUDENS	LACOUZATTE	Didier	Présent
115	SAINT-GAUDENS	FINI	Laura	Excusée
116	SAINT-GAUDENS	CAMPO-CASTILLO	Benoît	Absent
117	SAINT-GAUDENS	LOUIS	Yves	Présent
118	SAINT-GAUDENS	FAUVERNIER	Annabelle	Présente
119	SAINT-GAUDENS	IMBERT	Frédéric	Procuration à Annabelle FAUVERNIER
120	SAINT-IGNAN	ROUEDE	Elisabeth	Présente
121	SAINT-LARY-BOUJEAN	FARRE	Régis	Présent
122	SAINT-LAURENT-SUR-SAVE	PITOUT	Daniel	Présent
123	SAINT-LOUP EN COMMINGES	BOUZIGUES	Denis	Présent
124	SAINT-MARCEY	MILLET	Chantal	Absente
125	SAINT-PÉ-DELBOSC	FORTASSIN	Jean-Pierre	Absent
126	SAINT-PLANCARD	FONTANEAU	Marie-Hélène	Procuration à Magali GASTO OUSTRIC
127	SALHERM	de GAULEJAC	Michel	Présent
128	SAMAN	LACROIX	Julien	Présent
129	SAMOUILLAN	DANGLA	Jean-Paul	Présent
130	SARRECAVE	BOUBEE	Evelyne	Procuration à Régis FARRE
131	SARREMEZAN	ENEL	Catherine	Présente
132	SAUX ET POMARÈDE	SANSONETTO	Evelyne	Présente
133	SAVARTHÈS	GILLY	Martine	Présente
134	SÉDEILHAC	CASTERAN	Philippe	Excusé
135	TERREBASSE	FERRERE	Jean	Présent
136	VALENTINE	NADALET	Marie	Présente
137	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	SUBRA	Émille	Procuration à Nadine VERDIER
138	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	HERY	Patrick	Présent
139	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	VERDIER	Nadine	Présente
140	VILLENEUVE-LÉCUSSAN	BATMALE	Lionel	Absent



Délibération

N° 2021-141

**ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS**

Monsieur le Vice-Président Jean FERRERE présente le rapport suivant :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, R.153-15 et suivants, L.300-1 et L.300-6 concernant une déclaration de projet menée par la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, compétente en matière de PLU/PLUi, documents en tenant lieu et carte communale ;

Vu la délibération n°2017-53 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu l'arrêté n°2018-21 en date du 23 mars 2018 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer le Schéma directeur d'assainissement des eaux usées ;

Vu l'arrêté n°2018-59 en date du 18 décembre 2018 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;

Vu l'arrêté n°2019-28 en date du 04 décembre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer l'arrêté préfectoral n°DREAL-2019-31-139 Instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu la délibération n°2019-180 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 03 octobre 2019 portant engagement de la modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT-GAUDENS afin de modifier le règlement de la zone AUf, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2019-243 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2019 portant engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de SAINT-GAUDENS afin de modifier le règlement des zones A et N, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n°2020-06 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS ;

Vu l'arrêté n°2020-07 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges prescrivant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS ;

Vu la délibération n°2020-199 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu la délibération n°2020-200 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;



Vu la prorogation de l'autorisation d'exploitation de la centrale hydroélectrique appartenant à la Régie municipale d'Électricité de MIRAMONT DE COMMINGES accordée sous réserve de la construction d'une passe à poissons ;

Considérant qu'il est d'intérêt général de permettre la réalisation d'une passe à poissons sur la rive gauche de la Garonne afin de répondre à l'obligation d'assurer la libre circulation des poissons migrateurs ;

Vu les enjeux environnementaux présents sur le secteur concerné par le projet : Site Natura 2000, Arrêté préfectoral de Protection de Biotope, zone inondable, Espace Boisé Classé ;

Considérant la nécessité de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'autoriser, sur les parcelles cadastrées BP24, BP27, BP28, BP29, BP30, BP93, BP94, BP95 et BP97, la création d'un chemin d'accès jusqu'à la passe à poissons liée à la centrale hydroélectrique de Miramont-de-Comminges ;

Considérant que la réalisation de cet équipement nécessite de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS qui ne peut être mise en œuvre que dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet, avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS par la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire DÉCIDE :**

- **D'ENGAGER** une procédure de déclaration de projet ;
- **DE FAIRE** évoluer le règlement écrit et graphique du plu
- **DE PRÉCISER** les objectifs poursuivis par cette procédure :
  - Étudier et démontrer le caractère d'intérêt général du projet.
  - Mettre en compatibilité le PLU de SAINT-GAUDENS afin de permettre la réalisation d'une passe à poissons et un chemin d'accès depuis la rue de la Vielle (adaptation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (axe 6), règlement écrit et graphique).
- **DE PRÉCISER** les modalités de la concertation avec la population, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme :
  - Mise à disposition d'un dossier au fur et à mesure de l'avancée des études à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx) ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges (4 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens), accompagné d'un registre permettant à toute personne de formuler ses observations sur chaque lieu.
  - Mise à disposition des dossiers sur les sites Internet de la commune de Saint-Gaudens ([www.stgo.fr](http://www.stgo.fr)) et de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges ([www.coeurcoteaux-comminges.fr](http://www.coeurcoteaux-comminges.fr)).
  - Organisation d'une réunion publique afin de présenter le projet de déclaration de projet.
- **DE DIRE** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration de la déclaration de projet sont inscrits au budget de l'exercice considéré.

La présente délibération sera transmise à Madame la Sous-Préfète du département de la Haute-Garonne, arrondissement de Saint-Gaudens et notifiée à :

- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Occitanie ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) chargé du SCoT Comminges Pyrénées ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Le projet fera l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à l'article L.104-1 du Code de l'Urbanisme. Une réunion d'examen conjoint sera organisée avec les services de l'État et les différentes Personnes Publiques Associées.

L'ensemble du dossier de déclaration de projet sera ensuite soumis à enquête publique qui portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21, la présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges et à la mairie de SAINT-GAUDENS pendant un mois ;
- D'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges.

**POUR :** 117

**CONTRE :** /

**ABSTENTIONS :** /

**ADOPTÉ**

Fait et délibéré le 05 juillet 2021

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour extrait conforme,

La Présidente,  
Magali GASTO OUSTRIC





CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 17/10/2023

Reçu en préfecture le 17/10/2023

Publié le 17/10/2023

ID : 031-200072643-20231016-AR202329-AR

## ANNEXE 1

**ARRÊTÉ**  
**N°2023-29**

### ARRÊTÉ

**prescrivant une enquête publique sur le projet de mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens (réalisation d'une passe à poissons à la centrale hydro électrique de Miramont de Comminges)**

La Présidente,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-11, L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-9, L.123-10, R.123-9 et L.123-6, R.123-7 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 05 juillet 2021 ayant engagé une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 06 juillet 2023 approuvant le bilan de la concertation ;

Vu la décision du 12 juin 2023 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Mr RAYNAUD Yves en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

### ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>.** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens (réalisation d'une passe à poissons à la centrale hydro électrique de Miramont de Comminges) ;

Cette enquête publique a pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens afin d'autoriser, sur les parcelles cadastrées BP24, BP28, BP29, BP30, BP93, BP94, BP95, et BP97, la création d'un chemin d'accès jusqu'à la passe à poissons liée à la centrale hydro électrique de Miramont-de-Comminges ;

**Article 2.** La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours, soit du lundi 13 novembre 2023 à 9h au mercredi 13 décembre 2023 à 17h inclus à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx, 31800 Saint-Gaudens), sauf prolongation décidée par le commissaire enquêteur dans des conditions fixées à l'article L.123-9 du code de l'environnement.



**Article 3.** A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la communauté de communes Coteaux Comminges délibérera pour approuver le projet de mise en compatibilité (PLU) de Saint-Gaudens (réalisation d'une passe à poissons à la centrale hydro électrique de Miramont de Comminges)

Le dossier approuvé sera transmis au Préfet de la Haute-Garonne ;

**Article 4.** Mr RAYNAUD Yves a été nommé en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse ;

#### **Article 5. Publicité de l'enquête**

##### Par voie de presse

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et l'objet de l'enquête sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

##### Par voie d'affichage

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, lisible et visible depuis la voie publique, en application de l'article R 123-11 3° du code de l'environnement, a minima, par voie d'affiches, sur le site concerné, à la mairie de Saint-Gaudens et tous lieux habituels d'affichage sur la commune.

M. le Maire de Saint-Gaudens assurera dans la commune cette diffusion d'information, certifiera l'accomplissement de ces formalités et annexera au dossier d'enquête toutes justifications utiles.

L'avis sera également affiché au siège de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges – 4 rue de la République à Saint-Gaudens.

##### Par voie électronique

L'avis sera publié sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges [www.coeurcoteaux-comminges.fr](http://www.coeurcoteaux-comminges.fr)

**Article 6.** Le dossier de projet de mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens (réalisation d'une passe à poissons à la centrale hydro électrique de Miramont de Comminges) établi par la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges, la note de présentation de l'enquête publique (comprenant le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, les avis écrits des Personnes Publiques Associées, l'avis de la CDPENAF, la décision de dispense d'évaluation environnementale...), seront consultables pendant toute la durée de l'enquête publique :

- En format papier, à la mairie de Saint-Gaudens aux jours et heures habituels d'ouverture
- Un dossier dématérialisé sera également mis à la disposition du public sur un poste informatique dans les locaux de la mairie de Saint-Gaudens et pourra être consulté aux jours et heures d'ouverture habituels au public (voir article L.123-12 du code de l'environnement)

Ce dossier dématérialisé pourra être consulté sur le site Internet de la communauté de communes Cœur Coteaux Comminges <https://www.coeurcoteaux-comminges.fr> - (voir article L.123-12 du code de l'environnement)

**Article 7.** Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de cet arrêté ;

**Article 8.** Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de Saint-Gaudens aux jours et heures d'ouverture suivants :

- Lundi 13 novembre 2023 de 9h à 12h
- Mardi 21 novembre 2023 de 9h à 11h
- Mercredi 13 décembre 2023, de 14h à 17h

**Article 9.** Pendant la durée de l'enquête publique, chacun pourra émettre ses observations :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie de Saint-Gaudens aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Gaudens – Rue de Goumetx – 31800 SAINT-GAUDENS ;
- par mail adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [contact@la5c.fr](mailto:contact@la5c.fr)
- En rencontrant le commissaire enquêteur aux dates et heures de permanence mentionnées à l'article 8 du présent arrêté.

**Article 10.** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

**Article 11.** Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur :

- A la mairie de Saint-Gaudens ainsi qu'au siège de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Sur le site internet de la communauté de communes ;

**Article 12.** Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de la Direction du service Urbanisme à la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05.61.89.21.42.

Fait à Saint-Gaudens le 16 octobre 2023.

Pour extrait conforme,  
La Présidente  
Magali GASTO DUSTRIC



# Réunion d'examen conjoint

---



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



# 1<sup>ère</sup> Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Gaudens

Compte-rendu de la réunion  
**d'examen conjoint**  
du 20 octobre 2023

 **MRE**Environnement  
EIRL Mathilde Redon

**atelier urbain**  
URBANISME | PAYSAGE | ARCHITECTURE



**atelier urbain** SEGUI & COLOMB

23, impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | [contact@atelierurbain.net](mailto:contact@atelierurbain.net)



Lieu : Parc des exposition / Villeneuve-de-Rivière

Objet : Réunion d'examen conjoint

Etaient présents :

FRECHOU Alain	1er Vice-président de la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges / Président du Syndicat Mixte Garonne Amont
FERRERE Jean	Vice-président de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges
ISASI Manuel	Conseiller municipal de Saint-Gaudens
FABARON Johanna	PETR – Chargée de mission SCoT
DUBARRY Mathieu	DDT31 – Saint-Gaudens
MARTINET Régis	SMGA - Directeur (GEMAPI)
ROUY Nicolas	Régie de Miramont-de-Comminges - Directeur
OYHANART Pierre	HGI – ATD31
PERRIN Clélia	Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges – Chargée de mission urbanisme
REDON Mathilde	MREnvironnement
COLOMB Eric	Atelier Urbain

Excusés :

GASTO OUSTRIC Magali	Présidente de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges
RIERA Evelyne	Adjointe au Maire de Saint-Gaudens
BORTOLOTTI Stéphane	DGA communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges
LOZES Nadine	Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges – Responsable service urbanisme

La réunion débute à 09h30 et se termine à 10h15.

# 1 Introduction

M. FRECHOU remercie les personnes présentes à cette réunion liée à la procédure engagée par la communauté de communes pour le projet d'aménagement de la passe à poissons de la centrale hydroélectrique de Miramont-de-Comminges.

Il laisse la parole à Mme PERRIN qui introduit la réunion.

Mme PERRIN rappelle la démarche engagée portant sur la déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens nécessaire à la réalisation de la passe à poissons. Elle précise que cette réunion correspond à la réunion d'examen conjoint qui précède le lancement de la phase d'enquête publique.

Elle donne la parole à l'équipe d'études dont la présentation permet de refaire un point sur le dossier.

## 2 Présentation

Avec l'accord de l'ensemble des personnes présentes, M. COLOMB fait une présentation synthétique des tenants et aboutissants du dossier :

- La demande de renouvellement de l'autorisation d'exploitation de la centrale hydroélectrique déposée par la Régie auprès de l'Etat, renouvellement conditionné, par celui-ci, à la réalisation d'une passe à poissons ;
- Le choix de la communauté de communes d'engager une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens, procédure retenue du fait du caractère d'intérêt général du projet ;
- Le rappel d'une procédure conduite dans le cadre d'une évaluation environnementale, nourrie par les études mises à disposition de l'équipe d'études par la Régie ;
- Les différents scénarios étudiés permettant de retenir le scénario le moins impactant sur l'environnement ;
- Le faible impact du projet sur l'environnement et les mesures d'évitement retenues en phase travaux ;
- L'absence de mesures de compensation conformément aux discussions engagées par la Régie avec la DDT31 et l'Office Français de la Biodiversité.
- Les évolutions du PLU garantissant la réalisation effective du projet.

Après ce rapide rappel, M. COLOMB détaille les avis reçus à la suite des différentes consultations sur le dossier : MRAe et Personnes Publiques Associées<sup>1</sup>. Ceux-ci suscitent les remarques détaillées ci-après.

### 1 – Avis MRAe

Deux recommandations sont faites par la MRAe.

- **Décrire l'ensemble du projet dans le cadre de la** déclaration de projet, tant en rive droite qu'en rive gauche, y compris ce qui ne nécessite pas d'évolution du document

---

<sup>1</sup> Avis joints en annexe du présent document

*d'urbanisme (descriptif de la passe à poissons, travaux et modalités d'accès au chantier depuis la rive droite de la Garonne).*

- M. COLOMB indique, qu'à priori, la déclaration de projet a pour objectif de démontrer l'intérêt général du projet et non de décrire intégralement celui-ci, ce qui est fait dans le dossier de mise en compatibilité. Il considère que la déclaration de projet n'a ainsi pas vocation à présenter l'ensemble de travaux.

M. ROUY précise que les dispositifs techniques du chantier ne sont à ce jour pas intégralement définis. Des concertations sont en cours avec l'Etat et les choix qui seront faits sont à mettre en perspective avec leurs incidences financières qui ne sont pas toutes connues à ce jour. Dès lors, il lui semble prématuré de vouloir détailler l'ensemble du projet à ce stade de la réflexion.

M. MARTINET constate que les dossiers, qui sont soumis à la concertation du public, sont de plus en plus dense et complexe. La masse d'informations de ces dossiers est telle que la lisibilité de ceux-ci est de plus en plus difficile. Il y a une demande de dossiers plus accessibles qui est légitime et qu'il faut entendre pour une réelle participation des habitants à ces démarches.

Sur la base de ces constats, M. FRECHOU considère qu'il faut éviter la redondance entre les différentes pièces du dossier. Si le détail des travaux actuellement connus est présenté dans la partie mise en compatibilité du dossier, M. FRECHOU convient qu'il n'est pas nécessaire de décrire l'ensemble du projet dans la partie déclaration de projet du dossier, position que chacune des personnes présentes valide.

- *Traduire clairement dans le règlement la préservation des enjeux écologiques notamment sur la parcelle 94 préservée pour le développement de la biodiversité.*
- M. COLOMB indique que la recommandation de la MRAe concerne la partie de la parcelle 94 située en amont du site de projet. Si la Régie confirme sa volonté de mettre en place une gestion écologique de la zone amont de cette parcelle afin de permettre à la faune sauvage et à la flore de pérenniser leur installation et leur développement, M. COLOMB confirme qu'il est possible d'envisager un classement en Espace Boisé Classé ou en élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. En accord avec M. OYHANART, il rappelle toutefois que le projet n'est pas soumis à la mise en œuvre de mesures compensatoires. Au regard de la nature de la procédure engagée, il ne semble dès lors pas pertinent d'apporter des modifications au PLU qui ne sont pas directement liées au projet.

Mme PERRIN explique que le PLUi, en cours d'élaboration, ne met pas en place de classement en EBC ou en élément paysager sur ce site. Le classement en EBC a été jugé trop rigide, compliquant notamment l'entretien potentiel du site. Celui-ci sera classé en zone N et en zone inondable dans le projet de PLUi dont l'arrêt est prévu en 2024.

M. MARTINET constate que l'outil EBC est très contraignant. Il suggère une contractualisation avec le conservatoire départemental des zones humides pour assurer la gestion de cet espace. Cette formule serait plus souple car les règles qui lui sont adossées sont moins importantes alors que l'objectif reste le même : la préservation et la restauration de cet espace. Il précise que, dans ce cadre, la régie pourrait bénéficier d'aides pouvant couvrir 80% des dépenses engagées pour la réalisation de mesures environnementales.

M. ROUY rappelle que cette parcelle était destinée à l'aménagement d'un passage piéton, réservé aux agents de la Régie, pour vérifier l'état des installations de la centrale hydroélectrique. Dans les faits, le chemin n'a pas été aménagé et la parcelle est aujourd'hui entièrement végétalisée. M. ROUY indique que la Régie pourra à terme décider d'une gestion écologique de cette parcelle à titre de compensation de travaux futurs si cela lui est demandé, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Sur la base de ces échanges, il est convenu de ne pas modifier les dispositions du PLU concernant cette partie de la parcelle 94 qui n'est pas impactée par le projet de passe à poissons.

## 2 – Avis **DDT31 (DRAC) et Chambre d'agriculture 31**

M. COLOMB rappelle les avis favorables sans observation.

## 3 – Avis du PETR Pays Comminges Pyrénées

M. COLOMB rappelle l'avis favorable sans observation sur le dossier de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens. Il précise que cet avis est complété par une observation plus large soulignant l'absence de compatibilité de certaines dispositions du PLU de Saint-Gaudens avec le SCoT.

Mme FABARON attire l'attention de chacun sur la nouvelle rédaction de l'avis adopté par le PETR afin de ne pas pénaliser les projets du territoire. Elle confirme l'absence de remarque sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU considérant que le rétablissement de la continuité écologique sur la Garonne va dans le sens des dispositions du SCoT.

Elle confirme le 2<sup>ème</sup> volet de l'avis qui marque la volonté politique des membres du PETR de rappeler, dès que cela est possible, les obligations de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les dispositions du SCoT et ce malgré l'approbation à venir du PLUi.

## 3 Suite de la procédure et transmission de documents

- Envoi du compte-rendu de la réunion d'examen conjoint pour avis aux personnes présentes. Le document validé sera joint au dossier d'enquête publique.
- Lancement de l'enquête publique

Mme PERRIN indique que le Président du Tribunal Administratif a désigné le commissaire enquêteur. Une visite terrain a été organisée la semaine dernière pour lui présenter le site et échanger sur le dossier.

L'enquête publique se déroulera du 13 novembre au 13 décembre avec 3 permanences qui seront organisées à la mairie de Saint-Gaudens.

Mme PERRIN précise que le dossier d'enquête publique est en cours d'élaboration.

## 4 ANNEXES



Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

### **Avis sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour la création d'une passe à poissons à SAINT- GAUDENS (31)**

N° Saisine : 2023-012083

N° MRAe : 2023AO92

Avis émis le 29 septembre 2023

## 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 13 juillet 2023, l'autorité environnementale a été saisie par la Communauté de communes Coeur et Coteaux du Comminges pour avis sur le projet de mise en compatibilité, par déclaration de projet, du PLU de la commune de Saint-Gaudens (Haute-Garonne).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception 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 délégation le 29 septembre 2023 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres 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 sa présidente.

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 juillet 2023. Le préfet de département au titre de ses attributions en matière d'environnement et l'office français de la biodiversité ont également été consultés (contributions reçues respectivement les 7 septembre 2023 et 8 août 2023).

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>.

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



## AVIS

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

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens est soumise à évaluation environnementale en application des articles L. 104-1 à 3 du Code de l'urbanisme. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme pour permettre la création d'une passe à poissons au niveau de la centrale hydroélectrique existante de Miramont-de-Comminges. Il devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe<sup>2</sup>.

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.

Par ailleurs, le projet, en lui-même, est soumis à examen au cas par cas au titre de la rubrique 47a de l'article R. 122-2 du code de l'environnement, relative aux « *défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue d'une reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 ha* ».

### 2 Présentation du territoire et du projet

#### 2.1 Contexte territorial

La commune de Saint-Gaudens est située au sud du département de la Haute-Garonne à environ 30 km à l'est de Lannemezan aux confins des Pyrénées. La commune comptait 11 664 habitants en 2020 avec un taux de variation annuel de 0,6 % par an depuis 2014 selon l'INSEE. La commune est incluse dans la communauté de communes Coeur et Coteaux du Comminges.

Secteurs à enjeux biodiversité :

La commune est concernée par une zone Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » qui est directement impactée par le projet objet de la mise en compatibilité. La Garonne dans ce secteur est également concernée par une ZNIEFF<sup>3</sup> de type 1, une ZNIEFF de type 2 et un arrêté de protection de biotopes des poissons migrateurs.

Une ZNIEFF de type 1 (« *Prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jô* ») et une ZNIEFF de type 2 (« *Affluents calcaréo-marneux des coteaux du Saint-gaudinois* ») sont également présentes au nord du territoire communal et ne sont pas concernées par le projet.

2 [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

3 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique



### Milieux aquatiques :

La commune est limitrophe avec la masse d'eau superficielle « *La Garonne du confluent de la Neste au confluent du Salat* » dont l'état des lieux mentionne un « bon état écologique » et un « bon état chimique ». Cinq autres masses d'eau sont présentes sur le territoire communal (le ruisseau de Lavillon-canal d'Auné, le Rieutord, le Jô, le Soumès et la Noue) qui sont toutes en « bon état » sauf le Jô qui est en « état écologique moyen ». Plusieurs cours d'eau, comme le canal d'Auné, la Noue, le Soumès et le Jô, sont affectés par des altérations de leur morphologie et/ou hydrologie. La Garonne est également concernée par des altérations de sa continuité, avec un problème identifié pour la montaison du Saumon atlantique qui se retrouve bloqué en aval de la centrale de Miramont-de-Comminges et doit être acheminé par camions en amont.

## 2.2 Présentation du projet

Le projet consiste en la réalisation d'une passe à poissons en rive gauche de la Garonne, la création d'une passe à canoës, la création d'accès pour les engins de chantier (légers) puis pour l'entretien de l'ouvrage, et la création d'une plateforme de stockage / manœuvre pour la durée du chantier. L'accès des engins lourds se fera par une piste en pied de barrage depuis la rive droite (commune de Miramont-de-Comminges).

Le chemin d'accès prévu en rive gauche (création d'une piste non-imperméabilisée) :

- emprunte d'abord le chemin communal de la Vielle (en bon état mais quelques reprises seront nécessaires pour le chantier) ;
- passe au-dessus du canal d'Auné (franchissement à créer) ;
- puis sous la ligne électrique actuelle (défrichements mineurs nécessaires) ;
- puis au niveau du chemin rural existant dans la ripisylve (nécessite la réalisation de franchissements au-dessus des vestiges du canal d'amenée de l'ancien moulin) ;
- enfin débouche sur la berge (quelques abattages nécessaires et création d'une plateforme pour le chantier).

Les principales interventions dans le lit du cours d'eau pour la création de la passe à poissons consistent en des travaux de terrassement et des travaux de dérochement / enrochement pour la protection des berges et la création de la passe à poissons.

Le projet nécessite par ailleurs une opération de défrichement sur des espaces qui sont actuellement classés en EBC (espace boisé classé) dans le PLU, qui sera soumise à autorisation au titre du code forestier, ce qui ne sera possible qu'une fois l'ajustement du périmètre de l'EBC validé.



Figure 1 : Localisation du projet (à gauche) et emprise des travaux (à droite) (source : notice de présentation)

## 2.3 Mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens

Le projet sera implanté en rive gauche de la Garonne. Ce secteur est situé en zone Np du PLU approuvé. Une partie des parcelles sur lesquelles sont prévues l'aménagement de l'accès à la passe à poissons sont concernées par un EBC qui ne permet pas la réalisation du projet.



Avis n° 2023AO92 de la MRAe Occitanie en date du 29 septembre 2023 sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de la commune de Saint-Gaudens (31)

4/6



La mise en compatibilité du PLU avec le projet de création de la passe à poissons de l'usine hydroélectrique de Miramont-de-Comminges nécessite :

- une modification du PADD<sup>4</sup> afin de mentionner les aménagements permettant la restauration de la continuité écologique de la Garonne et la réalisation de la passe à canoës en tant que support pour une activité de loisirs ;
- une modification du périmètre de l'EBC permettant la réalisation du chemin d'accès à la passe à poissons pour la phase de travaux et pour l'entretien. Les superficies retirées de l'EBC correspondent aux emprises du chemin et de ses abords. Les emprises déclassées correspondent à 2 402 m<sup>2</sup> soit 11 % de l'EBC initial ;
- une modification des dispositions réglementaires contenues dans le règlement du PLU écrit de manière à cibler plus clairement le projet de création de la passe à poissons.

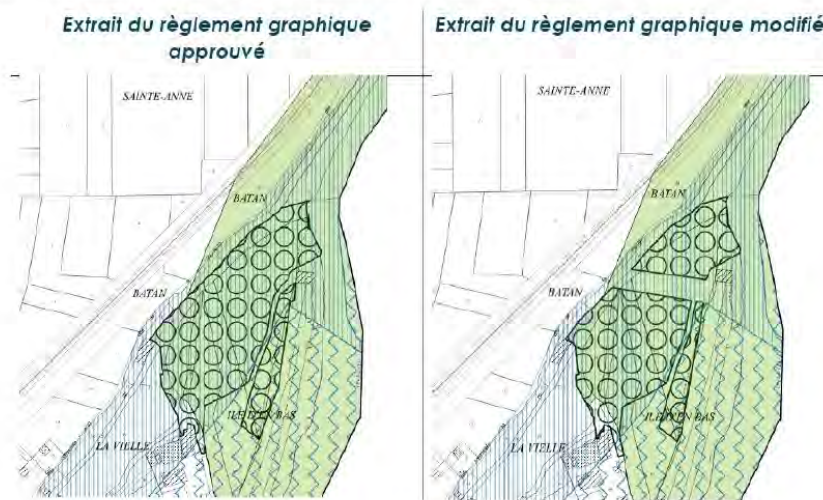


Figure 2 : Modification du périmètre de l'espace boisé classé (cercles verts) (source : notice de présentation)

### 3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de PLU concernent la préservation de la ressource en eau et la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

### 4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

La notice de présentation présente les évolutions du document d'urbanisme de manière suffisamment claire. Les documents sont facilement lisibles et les illustrations photographiques permettent de situer facilement les zones concernées par la mise en compatibilité. En revanche, dans le cadre de la déclaration de projet, le projet est présenté de manière partielle. Les aménagements de la passe à poissons ne sont pas décrits. Les travaux réalisés en rive droite de la Garonne et les modalités d'accès au chantier depuis cette rive ne sont pas décrits (localisation sur la commune de Miramont-de-Comminges). La MRAe précise que dans le cadre de la déclaration de projet, c'est l'ensemble du projet qui doit être décrit y compris les phases se déroulant sur une autre commune pour laquelle aucune évolution du document d'urbanisme n'est nécessaire.

4 Projet d'aménagement et de développement durable



Avis n° 2023AO92 de la MRAe Occitanie en date du 29 septembre 2023 sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de la commune de Saint-Gaudens (31)

**La MRAe recommande de compléter la description du projet en précisant l'ensemble de ses composantes y compris celles ne nécessitant pas d'évolution du document d'urbanisme (descriptif de la passe à poissons, travaux et modalités d'accès au chantier depuis la rive droite de la Garonne).**

Les enjeux environnementaux sont correctement identifiés avec des éléments cartographiques qui superposent les zones à enjeu environnemental. L'état initial de l'environnement fait ressortir des enjeux environnementaux « forts » sur l'ensemble du territoire, liés aux milieux naturels et à la biodiversité : zone Natura 2000, arrêté de protection du biotope, secteurs boisés, ZNIEFF de type 1 et de type 2. Le site de projet a fait l'objet d'un diagnostic faune-flore-habitat et s'appuie sur 14 prospections naturalistes (entre fin avril 2021 et fin mars 2022). La MRAe estime que la définition de l'état initial a été correctement menée. Les enjeux les plus forts sont identifiés pour les milieux boisés et les milieux aquatiques avec la présence d'espèces protégées telles que : la Loutre d'Europe (présence de forte activité, avec reproduction potentielle), le Putois d'Europe (traces de présence), l'Agriote de Mercure, le Grand capricorne (indice de présence sur plusieurs chênes). S'appuyant sur ce diagnostic, plusieurs solutions ont été étudiées pour le tracé du chemin d'accès à la passe à poissons. La zone d'implantation emprunte les zones d'enjeux considérés comme les plus faibles (éviter le comblement du canal, suivi du tracé des chemins d'accès existants et de la zone entretenue sous la ligne électrique, limitation des abattages d'arbres). Ainsi, la MRAe estime que la justification de la localisation du projet est suffisante et que la démonstration que la solution retenue est celle de moindre impact environnemental est bien étayée. Les mesures de réduction sont jugées pertinentes (balisage des zones de chantier, adaptation de la période des travaux en dehors des périodes de sensibilité des espèces, mesures d'effarouchement avant travaux). La notice de présentation indique que pour réduire les impacts, une parcelle (parcelle 94) située à proximité des travaux sera préservée « afin de permettre à la faune sauvage et à la flore de pérenniser son installation et son développement ». Un plan de gestion de cette parcelle établi par un écologue est envisagé. Toutefois, cet objectif ne trouve pas de traduction réglementaire dans le règlement écrit et graphique.

**La MRAe recommande de traduire clairement dans le règlement écrit la préservation des enjeux écologiques et notamment sur la parcelle 94 préservée pour le développement de la biodiversité.**



Avis n° 2023AO92 de la MRAe Occitanie en date du 29 septembre 2023 sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de la commune de Saint-Gaudens (31)

B/6



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Régionale des Affaires Culturelles

**Unité Départementale  
de l'Architecture et du Patrimoine  
de la Haute-Garonne**

Toulouse, le 18/09/2023

**L'Architecte des Bâtiments de France**

à

**Mme la Présidente  
Communauté de Communes Cœur & Coteaux  
Comminges**

4 rue de la République  
BP 70205  
31 806 SAINT-GAUDENS

*Objet : Avis ABF / Consultation des Personnes Publiques Associées  
sur le projet de la Mise en Compatibilité n°1 du PLU de Saint-Gaudens*

Affaire suivie par : Isabelle MOULIS

Ref: 2023/OM/32

Madame la Présidente,

Dans le cadre de la procédure de **mise en conformité n°1 du PLU de la commune de Saint-Gaudens** actuellement en cours, vous avez sollicité l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France par courrier en date du 11/07/2023 (ref. *MGO/SB/NL/CP/NM20230711*), préalablement à la réunion d'examen conjoint qui sera fixée d'ici quelques semaines.

En réponse à votre demande, je vous prie de trouver ci-dessous les remarques et observations qu'appellent ce projet au regard des enjeux architecturaux, urbains et paysagers dont j'ai la charge, ainsi que la préservation et la mise en valeur des monuments historiques et des espaces protégés.

La mise en compatibilité n°1 du PLU de Saint-Gaudens a pour objectif de **permettre la réalisation d'une passe à poissons et d'un chemin d'accès depuis une voie adjacente pour accéder au site et permettre l'entretien de cette dernière qui est liée à la centrale hydroélectrique de Miramont-de-Comminges.**

Considérant l'intérêt général du projet et l'absence d'impact sur la zone naturelle proche du bras de Garonne en raison de la faible emprise d'Espace Boisé Classé à déclasser (2402 m<sup>2</sup>), et conformément à la légalité de la procédure confirmée par la DDT de Haute-Garonne (courriel en date du 06/09/2023), ce projet n'appelle aucune observation de ma part.

**Olivier MOURAREAU  
Architecte des Bâtiments de France**

Unité départementale  
de l'architecture et du patrimoine  
de la Haute-Garonne  
32 rue de la Dalbade  
31000 TOULOUSE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR ET  
COTEAUX COMMINGES  
MADAME MAGALI GASTO-OUSTRIC  
PRÉSIDENTE  
4 RUE DE LA RÉPUBLIQUE  
BP 70 205

31 806 SAINT-GAUDENS CEDEX

Réf : SA.JB.SD.2023\_252  
Service urbanisme et foncier  
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES / Aude VIELLE  
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 31 juillet 2023

**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. : 05.61.52.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

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

28 route d'Euynes  
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 : Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens pour permettre la mise en place d'une passe à poissons sur la Garonne à hauteur de la centrale hydroélectrique située à la limite entre les communes de Saint-Gaudens et de Miramont-de-Comminges.**

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 11 juillet 2023, reçu le 17 juillet 2023, vous nous avez transmis pour avis le dossier concernant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gaudens, pour la construction d'une passe à poissons au niveau de la Garonne.

La régie municipale de Miramont-de-Comminges, gestionnaire de la centrale hydroélectrique, projette la réalisation de la passe à poissons et de son chemin d'accès en rive gauche de la Garonne sur la commune de Saint-Gaudens.

Les dispositions du PLU de Saint-Gaudens ne permettant pas la réalisation de ce projet (classement en EBC), la Communauté de communes Cœur & Coteaux du Comminges, compétente en matière d'urbanisme, a décidé d'engager une procédure afin de faire évoluer le PLU. 2 402 m<sup>2</sup> d'EBC seront déclassés.

Le secteur du projet est situé dans la zone Np du PLU et dans la zone d'aléa fort inondation. Le règlement actuel n'est pas de nature à contraindre le projet néanmoins des précisions sont ajoutées.

Plusieurs scénarios ont été étudiés. Le scénario choisi, par application de la séquence ERC, ne nécessite pas de mesures compensatoires.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 15310004900026  
APE 9411 Z

[www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr](http://www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr)

.../...




Ces différents points n'ont pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole.

Nous formulons un **avis favorable** au projet de mise en compatibilité n°1 du PLU de Saint-Gaudens.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, à l'expression de nos meilleures salutations.

Sébastien ALBOUY,  
**Président**

*sébastien ALBOUY*

✓ Certified by  yousign



**POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL  
ET RURAL  
DU PAYS COMMINGES PYRENEES**  
pays@commingespynes.fr  
www.commingespynes.fr  
Tél : 05.61.88.88.66  
Fax : 05.61.79.47.17

Saint-Gaudens, le 5 octobre 2023

Madame la Présidente  
Communauté de Communes  
Cœur et Coteaux du Comminges  
4 Rue de la République  
31800 SAINT-GAUDENS

N/Réf. : AF/GP/FJ/109/2023

Affaire suivie par : Madame Johanna FABARON - 07.71.92.84.76

**Objet : Avis du SCoT Pays Comminges Pyrénées portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Saint-Gaudens**

Madame la Présidente,

La Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges, par délibération en date du 5 juillet 2021, a décidé de procéder à l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens.

Conformément à l'article R. 153-40 du code de l'urbanisme, le PETR Pays Comminges Pyrénées a bien reçu le projet de DPMEC du PLU de Saint-Gaudens pour analyser sa compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT Pays Comminges Pyrénées (PCP), approuvé le 4 juillet 2019.

La commission SCoT du PETR Pays Comminges Pyrénées, réunie le 22 septembre 2023, a émis **un avis favorable avec observations en rappelant toutefois que certains éléments du PLU de Saint-Gaudens ne sont pas compatibles avec le SCoT.**

#### **Analyse de la demande au regard du SCoT Pays Comminges Pyrénées**

Le PLU de Saint-Gaudens a été approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges le 16 mars 2017. Par délibération en date du 5 juillet 2021, le Conseil Communautaire a décidé de procéder à l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens. Les documents ont été réceptionnés le 17 juillet 2023 par le PETR Pays Comminges Pyrénées.

---

**POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL PAYS COMMINGES PYRENEES**  
21 Place du Foirail – BP 60029 – 31801 SAINT-GAUDENS CEDEX



### Éléments de cadrage contextuel

La commune de Saint-Gaudens recense 11 664 habitants en 2020 (source INSEE). Elle est considérée comme le pôle urbain principal sur le territoire du Pays Comminges Pyrénées (mesure C01 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT).

La Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges, qui porte le projet, a souhaité procéder à une DPMEC du PLU afin de :

- Réaliser une passe à poissons et un chemin d'accès.

### Observations de la déclaration de projet au titre du SCoT Comminges Pyrénées

1. Les parcelles, objet du projet, se situent en :
  - Zone Np du PLU ;
  - Trame Verte et Bleue (TVB) ;
  - Espace Bois Classé (EBC) ;
  - ZNIEFF Type 2 (Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau) ;
  - Natura 2000 ;
  - Zone humide potentielle ;
  - Servitude d'utilité publique EL3 (halage et marchepied) ;
  - Aléa fort inondation ;
  - Aléa modéré de sismicité ;
  - Aléa modéré de risques de sécheresse ;
  - Zone de bruit.
2. Le SCoT PCP prévoit de préserver les réservoirs de biodiversité représentés par la TVB (mesures C07, C06 et C05 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)). La mesure C04 du DOO rappelle, à ce propos, le contenu de la TVB, en précisant qu'elle contribue notamment à la préservation des ressources naturelles, à la qualité paysagère et à l'attractivité du territoire.
3. Le projet appliquera la séquence Eviter/Réduire/Compenser (ERC) comme recommandé dans la mesure R02 du DOO. En ce sens, des mesures d'évitements et de réduction seront appliquées (mesures que nous pouvons retrouver au point 5.7 Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si nécessaire, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement aux pages 76 à 78 de la Notice de présentation). Malgré le déclassement d'une partie EBC, la mise en œuvre du projet ne nécessitera pas de mesures de compensation après application de la séquence ERC. Les mesures appliquées dans le cas d'espèce auraient pu être réduites si un accord avait été trouvé avec le propriétaire privé des parcelles adjacentes au projet. Le propriétaire ayant refusé une proposition économe d'espace naturel puisque l'utilisation du chemin existant engendrait moins de travaux et moins d'impacts environnementaux.



4. Le SCoT PCP, veillant à la préservation de la biodiversité, indique au travers des mesures précitées, qu'il convient en outre de :
  - délimiter et préciser les emprises des réservoirs/corridors sous pression au niveau des points de vigilance (proximité avec les voies de communication et les zones urbanisées), afin de préserver leur fonctionnalité écologique ;
  - mettre en place des principes de gestion des interfaces entre fonctions (milieux, aménagement, urbanisme etc) pour réduire les risques de dégradation ;
5. Selon la mesure C05 du DOO, le SCoT PCP autorise dans les réservoirs de biodiversité :
  - les aménagements légers nécessaires à des activités participant à l'entretien et à la gestion écologique des espaces liés à la gestion de l'eau (et notamment les pistes et routes forestières, plateformes de stockage etc) ;
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
6. La réalisation du projet de passe à poissons s'inscrit dans cette dynamique. La finalité de l'ouvrage est positive vis-à-vis des espèces migratrices ciblées par les zonages de protection mis en place sur la Garonne. Autrement dit, l'ouvrage et les travaux relatifs au projet sont qualifiés d'équipements publics.
7. Il convient de prendre en compte tous les paramètres (réservoir de biodiversité sous pression, zone humide) et de limiter au maximum les aménagements sur ces zones. Il devra être prévu des aménagements spécifiques pour éviter toute dégradation quelconque (mesures C05, C06, C07 et C08 du DOO).
8. La passe à poissons permettra de faciliter la migration des espèces. Ce projet poursuit un intérêt général et écologique pour la continuité du développement de la biodiversité dans notre territoire.

**Observations complémentaires sur l'ensemble du PLU de Saint-Gaudens au titre du SCoT Comminges Pyrénées**

9. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Saint-Gaudens a pour scénario démographique entre 2016 et 2026 un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de +0,6%/an. Ce taux d'évolution annuel moyen est proche de celui indiqué dans la mesure C02 du DOO (+0,83%/an préconisé dans le SCoT, évolution proposée correspondant à la situation du renouveau démographique observée entre 1999 et 2008). Le PADD de la commune de Saint-Gaudens a donc pour ambition d'accueillir d'ici 2026, 12 242 habitants en sachant qu'en 2016, la commune recensait déjà 11 561 habitants. Cela correspondrait à une évolution globale de 711 habitants, soit +71 habitants/an. Lors de l'élaboration de son PADD, la commune de Saint-Gaudens avait prévu d'avoir en 2020, 11 810 habitants. A ce propos, l'INSEE a recensé 11 664 habitants en 2020. Il existe un léger écart entre la projection démographique et la réalité mais la





tendance semble être suffisamment proche de ce qui avait été projeté pour que ce chiffre soit remis en cause, d'autant plus que le TCAM est compatible avec les objectifs du SCoT PCP (même si ce dernier se situe légèrement en deçà).

10. Afin de faire face à ce supplément d'habitants, le PADD prévoit d'accueillir 881 ménages supplémentaires, soit +88 ménages/an (eu égard au desserrement des ménages). Ce qui signifie également une production de 880 logements supplémentaires dont 132 unités en réhabilitation. Le PADD vise une réhabilitation à minima de 15%. Cet objectif est en adéquation avec ceux visés dans le SCoT PCP en ce qui concerne la réhabilitation. La mesure C56 du DOO précise en ce sens que « *les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à réduire raisonnablement le nombre de logements vacants [...] en proposant une réduction minimum du nombre de logements vacants de 15% sur le pôle urbain principal* ». Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges, approuvé en juillet 2022 et valable pour la période 2021 à 2027, prévoit 272 nouveaux logements sur l'ensemble de la commune. Ramené sur la période de vie des 10 ans du PADD, l'objectif en matière de création de logements est nettement supérieur aux objectifs fixés par le PLH.
11. La densité de production de logements neufs va également dans le sens des objectifs fixés par le SCoT PCP. En effet, le PADD prévoit une densité moyenne de 20 logements/hectare ; ambition allant dans le sens de la mesure C03 du DOO qui prévoit une densité minimale pour le pôle urbain principal entre 15 et 20 logements/hectare.
12. Toutefois, le PADD de la commune de Saint-Gaudens prévoit une réduction d'au moins 30% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cet objectif est en-dessous de celui fixé par le SCoT PCP qui a pour ambition une réduction de 37% à 50% (mesure C03 du DOO). De plus, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe le seuil à moins 50% minimum par rapport à la consommation des dix dernières années. Il conviendrait à ce propos de réajuster cet objectif qui n'est pas en compatibilité avec le SCoT PCP.
13. En ce sens, le règlement graphique pourrait être remanié afin d'atteindre cet objectif. La zone UC est la zone la plus propice à être révisée car la partie située sur les serres est éloignée du centre-bourg et il demeure primordial de limiter un maximum l'étalement urbain dans ces parties. La recherche de la densification doit se faire prioritairement dans le centre-bourg de Saint-Gaudens (mesure C03 du DOO). Rappelons qu'une part minimum de 40% en intensification est attendue dans le pôle urbain principal. Il convient, avec une requalification de la zone UC, de préserver les terres agricoles et les paysages sur les serres.



**POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL  
ET RURAL  
DU PAYS COMMINGES PYRENEES**  
pays@commingespynes.fr  
www.commingespynes.fr  
Tél : 05.61.88.88.66  
Fax : 05.61.79.47.17

### Conclusion du projet au titre du SCoT Pays Comminges Pyrénées

Les objectifs retenus dans le cadre de cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens sont compatibles avec le SCoT. Toutefois, malgré l'approbation du futur PLU sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges, **certaines éléments du PLU de Saint-Gaudens ne sont pas compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT PCP.**

Pour rappel, la Communauté de Communes disposait de 3 ans pour mettre en compatibilité ses documents d'urbanisme avec le SCoT Pays Comminges Pyrénées à compter de son approbation (4 juillet 2019).

Par ailleurs, suite à l'introduction de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, nous vous rappelons également que les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain devront être intégrés dans vos documents d'urbanisme **avant le 22 février 2028**, à défaut aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou une zone constructible d'une carte communale jusqu'à ce qu'intervienne l'entrée en vigueur des documents modifiés ou révisés (Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux).

Mes services se tiennent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

**François ARCANGELI**  
Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural  
Pays Comminges Pyrénées

*François Arcangeli*

POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL PAYS COMMINGES PYRENEES  
21 Place du Foirail – BP 60029 – 31801 SAINT-GAUDENS CEDEX

# Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

# ENQUETE PUBLIQUE

*Du 13 novembre 2023 au 13 décembre 2023*

***Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gaudens, préalable à la réalisation d'une passe à poissons.***

***Conclusions et avis  
du commissaire enquêteur***

**Yves Raynaud**

## Sommaire

1-Objet de l'enquête. ....	2
2-Organisation et déroulement.....	3
2-1-La procédure. ....	3
2-2-La composition du dossier. ....	4
2-3-Les dates de l'enquête. ....	5
2-4-Les modalités pratiques d'information et de participation du public. ....	5
2-5-Les permanences du commissaire enquêteur ; les conditions de déroulement de l'enquête. ...	5
3-La qualité du dossier. ....	6
4-Les avis des Personnes publiques associées et consultées.....	7
5-Conclusions du commissaire enquêteur .....	7
5-1-L'organisation, le déroulement de l'enquête, l'information et la participation du public. ....	7
5-2-La compatibilité avec le projet territorial de la commune de Saint-Gaudens.....	8
5-3-L'intérêt général de l'opération.....	9
5-4-Les impacts sur l'environnement. Les mesures pour éviter, réduire et compenser, si nécessaire, les atteintes à l'environnement. ....	10
5-5-Les impacts sur la population, et sur d'autres intérêts publics ou privés. ....	12
5-6-Prise en compte des observations.....	12
5-6-Synthèse des avantages et des inconvénients et contraintes du projet. ....	13
6-Avis du commissaire enquêteur.....	14

## 1-Objet de l'enquête.

La Régie municipale de Miramont-de-Comminges exploite la centrale hydroélectrique de Saint-Jean, centrale au fil de l'eau alimentée grâce à un barrage sur la Garonne situé à proximité immédiate.

Miramont-de-Comminges est limitrophe de la commune de Saint-Gaudens, dont elle est séparée par le fleuve ; la régie doit équiper le barrage d'une passe à poissons, installation conditionnant le renouvellement de l'autorisation préfectorale d'exploitation.

Cette passe à poissons constituera un maillon important pour la libre circulation des espèces aquatiques sur le fleuve. Une libre circulation est essentielle pour la reproduction des poissons migrateurs, en particulier pour le saumon atlantique ; toutefois cet objectif ne sera atteint que lorsque deux barrages EDF, l'un en amont, l'autre en aval, seront dotés d'un tel dispositif ; aujourd'hui la migration est assurée par piégeage et transport des saumons, en montaison et en dévalaison.

La construction d'une passe à canoës accolée à la passe à poissons est prévue pour faciliter la pratique de ce sport dans cet espace naturel.

Les études techniques ont démontré la pertinence de construire ces équipements au niveau du barrage à proximité de la rive gauche du fleuve, sur la commune de Saint-Gaudens, où doit être réalisée une piste permettant un accès au site de construction à des engins et véhicules légers, d'abord dans la phase de chantier, et plus tard pour la surveillance, l'entretien des équipements, et une éventuelle intervention des services de secours.

La zone de travaux s'étendra également dans le lit du fleuve, et sur la berge opposée pour le stockage du matériel.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens, approuvé en 2017, doit être mis en compatibilité avec les aménagements prévus en rive gauche. En effet, le secteur du projet est placé dans le PLU en zone N, secteur Np, couvert, de plus, par un Espace Boisé Classé, et concerné par plusieurs zonages de protection, en particulier le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ».

Ainsi les travaux ne pourront être engagés qu'après la réalisation d'une enquête publique relative à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens ; cette enquête, soumise à évaluation environnementale compte tenu d'enjeux importants sur le fleuve et ses rives, doit démontrer à la fois le caractère d'intérêt général du projet et la prise en considération de la préservation de l'environnement.

## 2-Organisation et déroulement.

### 2-1-La procédure.

La Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges, assurant la compétence en matière d'urbanisme, a décidé, en accord avec les communes de Saint-Gaudens et de Miramont-de-Comminges, d'engager ***une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens.***

Cette procédure peut être retenue si les modifications du PLU nécessaires à la réalisation du projet ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable adopté en 2017 ; le projet doit également être en conformité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Comminges Pyrénées.

- ✓ La constitution du dossier et la procédure d'enquête publique s'appuient notamment sur les textes législatifs et réglementaires suivants :

- le Code l'urbanisme :

L'article L.300-6 portant sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement.

Les articles L.153-54 à L.153-59 indiquant notamment l'obligation de réalisation d'une enquête publique, après examen conjoint de l'Etat, de l'établissement de coopération intercommunale compétent (la Communauté de communes dans le cas présent) et des Personnes publiques associées.

- le Code de l'environnement :

Le projet ayant une incidence sur l'environnement, l'enquête se déroule selon les modalités définies dans les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-19.

La déclaration de projet de l'opération qui n'est pas compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis 2017 ne pourra intervenir qu'au terme de la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme.

- ✓ Parmi les étapes préalables à l'enquête publique, j'ai pris connaissance des documents présentant :

- les délibérations du Conseil communautaire.
- les moyens mis en œuvre et le bilan de la phase de concertation.
- les avis des Personnes publiques associées et consultées.
- le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint.

## 2-2-La composition du dossier.

Les pièces constitutives du dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête sont les suivantes :

- Une fiche indiquant les dates des permanences du commissaire enquêteur en mairie de Saint-Gaudens.
- La liste des documents présents dans le dossier.
- La délibération du Conseil communautaire du 5 juillet 2021 :
  - engageant la procédure de déclaration de projet permettant l'évolution du PADD, du règlement graphique et du règlement écrit, et ainsi la mise en conformité du PLU de Saint-Gaudens.
  - précisant les modalités de concertation avec le public.
- La délibération du Conseil communautaire du 6 juillet 2023 approuvant le bilan de la concertation.
- L'arrêté d'enquête publique.
- L'avis d'enquête publique.
- La lettre de désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Toulouse.
- Les photographies des deux panneaux présentés lors de la phase de concertation.
- Le bilan de la concertation.
- Le diagnostic écologique daté du mois de mars 2022.
- Les avis des Personnes publiques associées ou consultées : Mission régionale d'autorité environnementale ; Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne ; Architecte des bâtiments de France ; Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays Comminges-Pyrénées.
- La réunion d'examen conjoint : document de travail et compte-rendu.
- Un document regroupant une note de présentation non technique du projet, en quatre pages, et la mention de textes régissant l'enquête publique.
- La notice de présentation, détaillant le projet sur 90 pages dont les deux tiers sont consacrés à l'évaluation environnementale.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables modifié.
- L'extrait de plan de zonage du PLU faisant apparaître les évolutions nécessaires à la construction du chemin d'accès aux passes à poissons et à canoës.
- Les ajouts de quelques paragraphes du document écrit, concernant la partie du secteur Np à modifier.
- Les attestations de parution dans les journaux.

***Cette composition du dossier d'enquête publique environnementale correspond aux exigences du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme.***



## 2-3-Les dates de l'enquête.

D'une durée de 31 jours, l'enquête publique a débuté le lundi 13 novembre 2023 à 9 heures et s'est terminée le mercredi 13 décembre 2023 à 17 heures.

## 2-4-Les modalités pratiques d'information et de participation du public.

Les services de la Communauté de communes Cœur et Côteaux Comminges ont procédé à l'affichage de l'avis d'enquête publique à l'entrée des locaux, comme indiqué dans le certificat d'affichage signé par la Présidente.

La publicité légale de l'enquête a été effectuée aux dates requises dans « le Petit Journal Toulousain et Comminges », et « la Dépêche du Midi », journaux à diffusion locale et départementale.

Le dossier d'enquête pouvait être consulté à la mairie de Saint-Gaudens, où un registre était à disposition du public ; le site de la Communauté de Communes proposait un accès au dossier par voie électronique, les pièces étant téléchargeables.

Un poste informatique était à disposition du public au secrétariat de la mairie.

Le public avait la possibilité de transmettre ses observations et propositions par courrier adressé à la mairie de Saint-Gaudens (à l'attention du commissaire enquêteur), ou par courriel à une adresse mail dédiée.

Une mise à jour quotidienne de l'ensemble des contributions était prévue ; ces contributions devaient m'être transmises par mail.

## 2-5-Les permanences du commissaire enquêteur ; les conditions de déroulement de l'enquête.

J'ai tenu les trois permanences aux dates et heures indiquées dans l'Arrêté et dans l'avis d'ouverture d'enquête, dans de bonnes conditions de confidentialité.

### **J'ai pu sans difficulté :**

- prendre connaissance des documents présentés à l'enquête.
- me rendre sur le site du projet, seul ou accompagné de la personne en charge du dossier à la Communauté de Communes, et du responsable technique de la Régie municipale de Miramont-de-Comminges.

- solliciter chaque fois que de besoin le maître d'ouvrage pour des précisions complémentaires sur le projet.
- constater, lors des permanences, que le dossier complet était consultable au siège de l'enquête et accessible au public sur le site internet mentionné dans l'Arrêté d'enquête publique.
- vérifier que le public avait la possibilité de communiquer ses observations sur un registre en mairie et par messagerie électronique à l'adresse dédiée à cette enquête.
- me tenir à la disposition du public en mairie de Saint-Gaudens lors des trois permanences prévues par l'Arrêté d'ouverture de l'enquête.
- rencontrer, dans la huitaine suivant la fin de l'enquête, la personne en charge du projet à la Communauté de Communes, pour un entretien sur le déroulement de cette enquête et lui remettre le procès-verbal de synthèse.
- examiner les éléments apportés dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

### 3-La qualité du dossier.

#### ***Sur la forme***

Le dossier est de bonne qualité ; la compréhension des composantes du projet et de ses enjeux est aisée, facilitée par la présentation de nombreux croquis, schémas et photos venant opportunément illustrer divers aspects du projet.

L'évaluation environnementale apporte des éléments argumentés tirés du diagnostic écologique mettant en évidence les enjeux de conservation d'habitats naturels.

Pour un meilleur accès à la lecture, le résumé non technique aurait mérité une présentation séparée de la notice.

#### ***Sur le contenu***

Le dossier est complet et satisfaisant.

#### ***Sur le fond***

Après analyse du dossier et visites du site, je considère que les éléments décrits correspondent à la situation de terrain ; l'absence de présentation des coûts prévisionnels des travaux ne compromet pas la capacité de juger de l'intérêt général du projet et des impacts possibles sur l'environnement.

## 4-Les avis des Personnes publiques associées et consultées.

J'ai constaté que parmi la vingtaine de Personnes publiques associées et consultées, seulement quatre d'entre-elles ont répondu à la sollicitation ; je n'émet aucune hypothèse sur ce faible taux de réponses.

Aucune des quatre PPA ayant envoyé une contribution n'a émis d'avis négatif.

J'observe toutefois que la Mission régionale d'autorité environnementale aurait souhaité une description détaillée de la passe à poissons et de la passe à canoës, et des explications plus précises concernant les modalités d'accès au chantier par le lit du fleuve, à partir de la commune de Miramont-de-Comminges. Cette remarque a été renouvelée lors de la réunion d'examen conjoint.

## 5-Conclusions du commissaire enquêteur

### 5-1-L'organisation, le déroulement de l'enquête, l'information et la participation du public.

Le dispositif mis en place n'a pas permis de faire un bilan comptable des consultations et des téléchargements de fichiers du dossier numérique.

J'ai toutefois noté qu'une information précise sur le projet a été accessible au public lors de la phase de concertation ; quelques remarques exprimées par les participants, peu nombreux, à la réunion publique ont été prises en compte par le maître d'ouvrage pour finaliser le projet soumis à l'enquête publique.

La participation du public a été très faible ; la seule personne que j'ai reçue longuement lors d'une permanence n'a pas souhaité exprimer par écrit ses remarques et propositions. Je suppose, mais ce n'est qu'une hypothèse, que la faible participation du public est liée au nombre réduit d'habitants dans le voisinage rapproché du site du projet, situé en zone Naturelle du PLU.

J'ai constaté avant et pendant l'enquête :

- ✓ une publicité légale et une information du public satisfaisantes ;
- ✓ l'absence d'incident pendant la durée de l'enquête ;
- ✓ une participation très faible du public ;
- ✓ la complétude du dossier ;
- ✓ le respect des prescriptions figurant dans l'Arrêté d'enquête publique ;
- ✓ l'envoi, par le maître d'ouvrage, d'un mémoire en réponse à la synthèse des observations.

***Je n'ai relevé aucun manquement ni aucun incident, et je considère que cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, en conformité avec la réglementation d'une enquête environnementale, dans les délais et de manière satisfaisante.***

## 5-2-La compatibilité avec le projet territorial de la commune de Saint-Gaudens.

➤ En préalable, je rappelle qu'une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité d'un PLU peut-être adoptée à la condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

✓ J'ai vérifié que le PADD adopté en 2017 présente en effet, dans l'axe 6, un objectif de protection et de valorisation de la trame bleue ; toutefois, le maître d'ouvrage propose l'ajout d'un paragraphe indiquant spécifiquement la construction de la passe à poissons et ses aménagements annexes, et son inscription dans la partie graphique ; cette précision me paraît justifiée.

✓ Concernant la passe à canoës, la proposition du maître d'ouvrage porte sur la citation de cet équipement au niveau de l'axe 5, dans un paragraphe traitant du développement d'équipements touristiques ; ceci me semble suffisant.

***Je considère ces précisions judicieuses, apportant quelques compléments sans remettre en cause l'économie générale du PADD.***

✓ Je rappelle que le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural a émis un avis favorable, considérant que ces modifications sont conformes aux mesures du SCoT Comminges Pyrénées.

➤ La modification du règlement graphique faisant apparaître le déclassement de la partie d'Espace Boisé Classé sur le tracé de la piste d'accès à l'ouvrage est nécessaire ; je constate qu'un certain nombre de parcelles ne seront déclassées que partiellement, la surface de ce déclassement correspondant strictement à l'emprise de la piste, de ses abords pour la construction de remblais et pour l'installation de dalots prévus pour des raisons de protection environnementale, et d'une plateforme de retournement au droit de la passe à poissons.

***J'estime que la surface déclassée a été calculée au plus juste, en lien direct avec les caractéristiques du projet.***

➤ Enfin, ***les quelques ajouts de paragraphes au règlement écrit*** proposés par le maître d'ouvrage ***sont justifiés par les caractéristiques du secteur***, permettant une mise en conformité en lien avec les impératifs des zones inondables et des zones naturelles identifiées dans la CIZI et dans le PLU.

### 5-3-L'intérêt général de l'opération.

Après analyse des informations apportées par le maître d'ouvrage pour justifier le caractère d'intérêt général du projet, je retiens les arguments suivants :

- Le projet contribue à rétablir la libre circulation des espèces aquatiques sur la Garonne, en particulier des poissons migrateurs.

Au moment de la construction des équipements hydroélectriques sur la Garonne amont, il y a plusieurs décennies, la libre circulation a été interrompue au niveau de plusieurs ouvrages, dont le barrage de Saint-Jean, qui est équipé uniquement d'un système de dévalaison en rive droite, sur la commune de Miramont-de-Comminges.

Pratiquée encore aujourd'hui, la capture d'espèces migratrices de faune piscicole pour les transporter par route sur plusieurs dizaines de kilomètres, à partir d'ouvrages EDF situés en amont et en aval du barrage de Saint-Jean, dispositif dont je suppose la complexité et le coût élevé, ne peut pas perdurer pendant des décennies.

Certes, la construction d'une passe à poissons au barrage de Saint-Jean ne fera pas cesser ces transports ; ce sera toutefois un premier maillon pour rétablir la libre circulation de la faune aquatique, qui ne se limite pas aux poissons migrateurs ; en effet, de nombreuses espèces piscicoles non migratrices, comme la truite fario, le goujon, etc... sont présentes dans l'environnement du barrage de Saint-Jean.

Tout ceci s'inscrit dans les objectifs de rétablissement des continuités écologiques de la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

- L'usine hydroélectrique exploitée par la Régie de Miramont-de-Comminges produit une électricité décarbonée correspondant aux objectifs de transition écologique visant à supprimer la production française d'électricité d'origine fossile.

Dans le contexte actuel, cela constitue un argument essentiel en faveur de la pérennisation du fonctionnement de la centrale de Miramont-de-Comminges.

- D'autre part, le coût maîtrisé de production de l'électricité par la Régie bénéficiant à la population locale et le maintien de cinq emplois locaux présentent un intérêt socio-économique évident.

- La passe à canoës facilite la pratique d'un sport de pleine nature n'ayant pas d'impact sur l'environnement, valorisant le potentiel touristique local.

## 5-4-Les impacts sur l'environnement. Les mesures pour éviter, réduire et compenser, si nécessaire, les atteintes à l'environnement.

De ce projet de création de passes à poissons et à canoës découle une situation paradoxale : la construction d'équipements favorisant les déplacements et migrations de la faune aquatique, et la pratique d'un sport de pleine nature ne générant aucune pollution, peut provoquer des nuisances et destructions de l'environnement, principalement durant la phase de chantier.

Je me suis donc attaché à procéder à une **analyse approfondie des mesures d'évitement et de réduction** permettant de faire pencher la balance bénéfice-risque en faveur de la réalisation du projet, et donc de la mise en conformité du PLU de Saint-Gaudens.

- Le choix de la rive gauche pour installer les passes.

L'option préalablement étudiée de placer la passe à poissons en rive droite, bien qu'apportant l'avantage de ne présenter qu'un enjeu écologique réduit lors du chantier de construction, souffre de deux inconvénients majeurs : une grande complexité technique liée à la proximité des ouvrages de dégrèvement, dévalaison (existant) et montaison (à créer), générant des coûts très élevés ; et une incertitude sur l'efficacité du dispositif de montaison, le passage le plus attrayant pour les poissons se situant à proximité de la rive opposée, qui longe le tronçon court-circuité de la Garonne (le barrage a été conçu pour dévier le flux vers la rive droite en direction de l'usine).

***La pertinence du choix de rive gauche me paraît donc indiscutable.***

- L'accès au chantier des engins lourds à partir de la rive droite, présentant l'avantage de disposer d'un site déjà artificialisé, notamment d'une plateforme étanche pour les diverses opérations à effectuer sur les engins de chantier, permet de diminuer l'impact environnemental du chantier en rive gauche. Ceci impliquera toutefois la création d'un accès des engins lourds au lit du fleuve par cette rive droite.

- En rive gauche seuls des engins légers pourront accéder au chantier, ce qui influe favorablement sur les caractéristiques de la piste à construire, dont la largeur peut être réduite, le revêtement posé perméable ; les arbres abattus seront en faible nombre, la surface à défricher et la surface d'EBC déclassée peu importantes ; le débit d'un canal (canal d'Auné) jouant un rôle important pour la mobilité de la faune piscicole est préservé.

Le choix du tracé d'une partie de la piste sous une ligne électrique aérienne, espace défriché à intervalles réguliers depuis l'installation de cette ligne, est particulièrement opportun.

La piste emprunte ensuite le tracé d'un chemin rural, évitant ainsi le comblement d'un ancien canal d'amenée d'eau, le plus souvent asséché aujourd'hui, dont l'intérêt environnemental est souligné dans le diagnostic écologique.

***Cet ensemble de mesures permet de réduire significativement les impacts sur cet espace naturel à enjeux environnementaux forts.***

➤ D'autres mesures d'évitement méritent d'être citées :

✓ La mise en place de mesures de préservation du lit du fleuve contre d'éventuelles pollutions.

✓ La définition d'un calendrier de travaux le moins défavorable pour la faune locale, la mise en place préalable de mesures d'effarouchement et la réalisation d'un balisage délimitant le chantier, le suivi des travaux par un écologue.

Tous ces éléments du projet m'amènent à considérer que :

- ✓ L'impact sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire sera négligeable.
- ✓ La qualité paysagère du site sera préservée.
- ✓ La consommation de terres agricoles sera nulle, et la consommation d'espace naturel réduite.
- ✓ Les mesures temporaires prévues pendant le chantier, et l'impact quasi nul de la présence des passes à poissons et à canoës sur la zone naturelle environnante et sur la biodiversité justifient de ne pas déposer de demande de dérogation à la destruction d'habitats d'espèces protégées.
- ✓ En conséquence, comme cela est préconisé par le maître d'ouvrage, la mise en place de mesures de compensation n'est pas nécessaire.

## 5-5-Les impacts sur la population, et sur d'autres intérêts publics ou privés.

Le bruit généré par les travaux peut affecter les personnes habitant et travaillant à proximité, ainsi que les clients du centre équestre.

Je constate que ces nuisances sonores peuvent atteindre également la population en rive droite, sur la commune de Miramont-de-Comminges ; afin d'en diminuer l'impact, le maître d'ouvrage a prévu la réalisation des travaux uniquement en semaine, de 7 heures à 19 heures.

Je remarque aussi que pour des raisons liées à des impératifs écologiques, mais aussi pour faciliter le travail des engins dans le lit du fleuve, les travaux se dérouleront en période d'étiage, en fin d'été et à l'automne, saison où l'impact sonore dans les habitations pourra être élevé.

***Je propose qu'en conséquence la population vivant à proximité, sur les communes de Saint-Gaudens et de Miramont-de-Comminges, soit informée régulièrement de l'état d'avancement du chantier.***

En période de réalisation des travaux, la pratique du canoë sur le fleuve sera impossible dans un périmètre assez large autour du chantier ; d'autres activités sportives ou de loisir en milieu naturel pourront être impactées, particulièrement celle du centre équestre, ainsi que la pêche. Une communication régulière devra être assurée par les responsables du chantier.

***A l'issue du chantier, je considère que les rares passages de véhicules d'entretien des passes à poisson et à canoës sur piste ne généreront aucune gêne ou nuisance.***

***Aucune estimation du coût des travaux ne figure dans le dossier d'enquête ; ceci ne met pas en cause la démarche de mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens. Il semble que la Régie de Miramont-de-Comminges attend la validation de l'intérêt général du projet pour entamer un travail précis de chiffrage.***

## 5-6-Prise en compte des observations.

Aucune observation n'a été inscrite au registre papier ni transmise par mail ou par courrier.

J'ai reçu une seule personne pendant les permanences, qui n'a pas souhaité émettre d'observation.



J'ai moi-même émis quelques questions figurant dans la synthèse des observations, concernant l'accès au chemin rural et aux passes à poisson et à canoës quand leur construction sera terminée ; le maître d'ouvrage a apporté un éclairage précis dans son mémoire en réponse, ne suscitant aucun commentaire de ma part.

## 5-6-Synthèse des avantages et des inconvénients et contraintes du projet.

Thème	Inconvénients et contraintes	Avantages
La compatibilité du projet avec le projet territorial de la commune de Saint-Gaudens		Le projet est compatible avec le PLU de Saint-Gaudens ; il ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, quelques modifications mineures en lien avec le projet devront toutefois être apportées au PADD, aux règlements écrit et graphique. Le projet est conforme aux objectifs figurant au SCoT Comminges Pyrénées.
L'intérêt général de l'opération		Le projet contribue au rétablissement de la libre circulation des espèces piscicoles sur la Garonne, et plus particulièrement des espèces migratrices. Sa réalisation permettra le renouvellement de l'autorisation d'exploitation de la centrale hydroélectrique.
Les impacts sur l'environnement	<p>Le projet a pour conséquence la diminution de surface d'un Espace Boisé Classé.</p> <p>La phase de travaux, aura des impacts sur le milieu naturel, sur les rives et dans le lit du fleuve.</p>	<p>Après réalisation des travaux, l'impact environnemental sur le fleuve et sur la ripisylve sera quasiment nul.</p> <p>Le tracé retenu pour la création de la piste et d'une plateforme de faibles dimensions ont permis de réduire la surface retirée de l'EBC.</p> <p>Les nombreuses mesures d'évitement et de réduction, concernant les choix techniques et les modalités de réalisation du chantier permettent d'affirmer que les enjeux environnementaux ont été correctement pris en compte, et ne nécessiteront aucune mesure de compensation.</p>
Les impacts sur la population et sur d'autres intérêts publics ou privés.	A la réalisation du chantier, des nuisances sonores, et des contraintes de circulation sont inévitables et peuvent apporter une gêne à la population locale.	Les horaires des travaux seront adaptés pour diminuer au mieux ces nuisances. Une information régulière et précise de la population sera nécessaire. Ces perturbations devraient cesser à la fin du chantier.

## 6-Avis du commissaire enquêteur.

### **A l'issue de cette enquête, après avoir constaté et estimé :**

- ✓ Que la procédure d'enquête publique a été respectée,
- ✓ Que le dossier mis à disposition du public a permis de prendre la mesure des enjeux,
- ✓ Que le public appelé à émettre son avis n'a présenté aucune observation, proposition ou avis négatif de nature à faire évoluer le projet présenté à l'enquête,
- ✓ Que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens adopté en 2017, mais nécessite la mise en compatibilité de ce document par l'ajout de quelques dispositions dans le PADD, le règlement graphique et le règlement écrit,
- ✓ Que le projet contribue à la production d'énergie décarbonée,
- ✓ Et qu'ainsi il poursuit un intérêt général,
  
- ✓ Que le projet ne nuit pas à la préservation de l'écosystème de la Garonne mais qu'au contraire il participe au rétablissement de continuités écologiques,
- ✓ Que les dispositions prévues pour la réalisation du chantier ont pris en compte de manière satisfaisante les enjeux environnementaux,
- ✓ Que malgré la gêne temporaire à la population locale durant la phase de chantier, le projet ne nuit pas aux intérêts privés,

- ✓ Que toutefois les nuisances potentielles liées à l'exécution des travaux devront faire l'objet d'une large information auprès de la population résidant à proximité et auprès des utilisateurs des espaces naturels,
  
- ✓ Que le projet présente dans son ensemble plus d'avantages que les quelques inconvénients ou contraintes qu'il génère,

**J'émet un avis favorable**

***à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gaudens, préalable à la réalisation d'une passe à poissons.***


**J'assortis mon avis de la recommandation suivante :**

- Procéder à une large information du public pouvant subir une gêne temporaire durant la phase de travaux.

**A Cazaux Layrisse, le 13 janvier 2024**

**Le Commissaire enquêteur**

**Yves RAYNAUD**



# ENQUETE PUBLIQUE

*Du 13 novembre 2023 au 13 décembre 2023*

***Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gaudens, préalable à la réalisation d'une passe à poissons.***

***Conclusions et avis  
du commissaire enquêteur***

**Yves Raynaud**

## Sommaire

1-Objet de l'enquête. ....	2
2-Organisation et déroulement.....	3
2-1-La procédure. ....	3
2-2-La composition du dossier. ....	4
2-3-Les dates de l'enquête. ....	5
2-4-Les modalités pratiques d'information et de participation du public. ....	5
2-5-Les permanences du commissaire enquêteur ; les conditions de déroulement de l'enquête. ...	5
3-La qualité du dossier. ....	6
4-Les avis des Personnes publiques associées et consultées.....	7
5-Conclusions du commissaire enquêteur .....	7
5-1-L'organisation, le déroulement de l'enquête, l'information et la participation du public. ....	7
5-2-La compatibilité avec le projet territorial de la commune de Saint-Gaudens.....	8
5-3-L'intérêt général de l'opération.....	9
5-4-Les impacts sur l'environnement. Les mesures pour éviter, réduire et compenser, si nécessaire, les atteintes à l'environnement. ....	10
5-5-Les impacts sur la population, et sur d'autres intérêts publics ou privés. ....	12
5-6-Prise en compte des observations.....	12
5-6-Synthèse des avantages et des inconvénients et contraintes du projet. ....	13
6-Avis du commissaire enquêteur.....	14

## 1-Objet de l'enquête.

La Régie municipale de Miramont-de-Comminges exploite la centrale hydroélectrique de Saint-Jean, centrale au fil de l'eau alimentée grâce à un barrage sur la Garonne situé à proximité immédiate.

Miramont-de-Comminges est limitrophe de la commune de Saint-Gaudens, dont elle est séparée par le fleuve ; la régie doit équiper le barrage d'une passe à poissons, installation conditionnant le renouvellement de l'autorisation préfectorale d'exploitation.

Cette passe à poissons constituera un maillon important pour la libre circulation des espèces aquatiques sur le fleuve. Une libre circulation est essentielle pour la reproduction des poissons migrateurs, en particulier pour le saumon atlantique ; toutefois cet objectif ne sera atteint que lorsque deux barrages EDF, l'un en amont, l'autre en aval, seront dotés d'un tel dispositif ; aujourd'hui la migration est assurée par piégeage et transport des saumons, en montaison et en dévalaison.

La construction d'une passe à canoës accolée à la passe à poissons est prévue pour faciliter la pratique de ce sport dans cet espace naturel.

Les études techniques ont démontré la pertinence de construire ces équipements au niveau du barrage à proximité de la rive gauche du fleuve, sur la commune de Saint-Gaudens, où doit être réalisée une piste permettant un accès au site de construction à des engins et véhicules légers, d'abord dans la phase de chantier, et plus tard pour la surveillance, l'entretien des équipements, et une éventuelle intervention des services de secours.

La zone de travaux s'étendra également dans le lit du fleuve, et sur la berge opposée pour le stockage du matériel.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens, approuvé en 2017, doit être mis en compatibilité avec les aménagements prévus en rive gauche. En effet, le secteur du projet est placé dans le PLU en zone N, secteur Np, couvert, de plus, par un Espace Boisé Classé, et concerné par plusieurs zonages de protection, en particulier le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ».

Ainsi les travaux ne pourront être engagés qu'après la réalisation d'une enquête publique relative à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens ; cette enquête, soumise à évaluation environnementale compte tenu d'enjeux importants sur le fleuve et ses rives, doit démontrer à la fois le caractère d'intérêt général du projet et la prise en considération de la préservation de l'environnement.

## 2-Organisation et déroulement.

### 2-1-La procédure.

La Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges, assurant la compétence en matière d'urbanisme, a décidé, en accord avec les communes de Saint-Gaudens et de Miramont-de-Comminges, d'engager ***une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens.***

Cette procédure peut être retenue si les modifications du PLU nécessaires à la réalisation du projet ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable adopté en 2017 ; le projet doit également être en conformité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Comminges Pyrénées.

- ✓ La constitution du dossier et la procédure d'enquête publique s'appuient notamment sur les textes législatifs et réglementaires suivants :

- le Code l'urbanisme :

L'article L.300-6 portant sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement.

Les articles L.153-54 à L.153-59 indiquant notamment l'obligation de réalisation d'une enquête publique, après examen conjoint de l'Etat, de l'établissement de coopération intercommunale compétent (la Communauté de communes dans le cas présent) et des Personnes publiques associées.

- le Code de l'environnement :

Le projet ayant une incidence sur l'environnement, l'enquête se déroule selon les modalités définies dans les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-19.

La déclaration de projet de l'opération qui n'est pas compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis 2017 ne pourra intervenir qu'au terme de la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme.

- ✓ Parmi les étapes préalables à l'enquête publique, j'ai pris connaissance des documents présentant :

- les délibérations du Conseil communautaire.
- les moyens mis en œuvre et le bilan de la phase de concertation.
- les avis des Personnes publiques associées et consultées.
- le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint.

## 2-2-La composition du dossier.

Les pièces constitutives du dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête sont les suivantes :

- Une fiche indiquant les dates des permanences du commissaire enquêteur en mairie de Saint-Gaudens.
- La liste des documents présents dans le dossier.
- La délibération du Conseil communautaire du 5 juillet 2021 :
  - engageant la procédure de déclaration de projet permettant l'évolution du PADD, du règlement graphique et du règlement écrit, et ainsi la mise en conformité du PLU de Saint-Gaudens.
  - précisant les modalités de concertation avec le public.
- La délibération du Conseil communautaire du 6 juillet 2023 approuvant le bilan de la concertation.
- L'arrêté d'enquête publique.
- L'avis d'enquête publique.
- La lettre de désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Toulouse.
- Les photographies des deux panneaux présentés lors de la phase de concertation.
- Le bilan de la concertation.
- Le diagnostic écologique daté du mois de mars 2022.
- Les avis des Personnes publiques associées ou consultées : Mission régionale d'autorité environnementale ; Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne ; Architecte des bâtiments de France ; Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays Comminges-Pyrénées.
- La réunion d'examen conjoint : document de travail et compte-rendu.
- Un document regroupant une note de présentation non technique du projet, en quatre pages, et la mention de textes régissant l'enquête publique.
- La notice de présentation, détaillant le projet sur 90 pages dont les deux tiers sont consacrés à l'évaluation environnementale.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables modifié.
- L'extrait de plan de zonage du PLU faisant apparaître les évolutions nécessaires à la construction du chemin d'accès aux passes à poissons et à canoës.
- Les ajouts de quelques paragraphes du document écrit, concernant la partie du secteur Np à modifier.
- Les attestations de parution dans les journaux.

***Cette composition du dossier d'enquête publique environnementale correspond aux exigences du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme.***



## 2-3-Les dates de l'enquête.

D'une durée de 31 jours, l'enquête publique a débuté le lundi 13 novembre 2023 à 9 heures et s'est terminée le mercredi 13 décembre 2023 à 17 heures.

## 2-4-Les modalités pratiques d'information et de participation du public.

Les services de la Communauté de communes Cœur et Côteaux Comminges ont procédé à l'affichage de l'avis d'enquête publique à l'entrée des locaux, comme indiqué dans le certificat d'affichage signé par la Présidente.

La publicité légale de l'enquête a été effectuée aux dates requises dans « le Petit Journal Toulousain et Comminges », et « la Dépêche du Midi », journaux à diffusion locale et départementale.

Le dossier d'enquête pouvait être consulté à la mairie de Saint-Gaudens, où un registre était à disposition du public ; le site de la Communauté de Communes proposait un accès au dossier par voie électronique, les pièces étant téléchargeables.

Un poste informatique était à disposition du public au secrétariat de la mairie.

Le public avait la possibilité de transmettre ses observations et propositions par courrier adressé à la mairie de Saint-Gaudens (à l'attention du commissaire enquêteur), ou par courriel à une adresse mail dédiée.

Une mise à jour quotidienne de l'ensemble des contributions était prévue ; ces contributions devaient m'être transmises par mail.

## 2-5-Les permanences du commissaire enquêteur ; les conditions de déroulement de l'enquête.

J'ai tenu les trois permanences aux dates et heures indiquées dans l'Arrêté et dans l'avis d'ouverture d'enquête, dans de bonnes conditions de confidentialité.

### **J'ai pu sans difficulté :**

- prendre connaissance des documents présentés à l'enquête.
- me rendre sur le site du projet, seul ou accompagné de la personne en charge du dossier à la Communauté de Communes, et du responsable technique de la Régie municipale de Miramont-de-Comminges.

- solliciter chaque fois que de besoin le maître d'ouvrage pour des précisions complémentaires sur le projet.
- constater, lors des permanences, que le dossier complet était consultable au siège de l'enquête et accessible au public sur le site internet mentionné dans l'Arrêté d'enquête publique.
- vérifier que le public avait la possibilité de communiquer ses observations sur un registre en mairie et par messagerie électronique à l'adresse dédiée à cette enquête.
- me tenir à la disposition du public en mairie de Saint-Gaudens lors des trois permanences prévues par l'Arrêté d'ouverture de l'enquête.
- rencontrer, dans la huitaine suivant la fin de l'enquête, la personne en charge du projet à la Communauté de Communes, pour un entretien sur le déroulement de cette enquête et lui remettre le procès-verbal de synthèse.
- examiner les éléments apportés dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

### 3-La qualité du dossier.

#### ***Sur la forme***

Le dossier est de bonne qualité ; la compréhension des composantes du projet et de ses enjeux est aisée, facilitée par la présentation de nombreux croquis, schémas et photos venant opportunément illustrer divers aspects du projet.

L'évaluation environnementale apporte des éléments argumentés tirés du diagnostic écologique mettant en évidence les enjeux de conservation d'habitats naturels.

Pour un meilleur accès à la lecture, le résumé non technique aurait mérité une présentation séparée de la notice.

#### ***Sur le contenu***

Le dossier est complet et satisfaisant.

#### ***Sur le fond***

Après analyse du dossier et visites du site, je considère que les éléments décrits correspondent à la situation de terrain ; l'absence de présentation des coûts prévisionnels des travaux ne compromet pas la capacité de juger de l'intérêt général du projet et des impacts possibles sur l'environnement.

## 4-Les avis des Personnes publiques associées et consultées.

J'ai constaté que parmi la vingtaine de Personnes publiques associées et consultées, seulement quatre d'entre-elles ont répondu à la sollicitation ; je n'émet aucune hypothèse sur ce faible taux de réponses.

Aucune des quatre PPA ayant envoyé une contribution n'a émis d'avis négatif.

J'observe toutefois que la Mission régionale d'autorité environnementale aurait souhaité une description détaillée de la passe à poissons et de la passe à canoës, et des explications plus précises concernant les modalités d'accès au chantier par le lit du fleuve, à partir de la commune de Miramont-de-Comminges. Cette remarque a été renouvelée lors de la réunion d'examen conjoint.

## 5-Conclusions du commissaire enquêteur

### 5-1-L'organisation, le déroulement de l'enquête, l'information et la participation du public.

Le dispositif mis en place n'a pas permis de faire un bilan comptable des consultations et des téléchargements de fichiers du dossier numérique.

J'ai toutefois noté qu'une information précise sur le projet a été accessible au public lors de la phase de concertation ; quelques remarques exprimées par les participants, peu nombreux, à la réunion publique ont été prises en compte par le maître d'ouvrage pour finaliser le projet soumis à l'enquête publique.

La participation du public a été très faible ; la seule personne que j'ai reçue longuement lors d'une permanence n'a pas souhaité exprimer par écrit ses remarques et propositions. Je suppose, mais ce n'est qu'une hypothèse, que la faible participation du public est liée au nombre réduit d'habitants dans le voisinage rapproché du site du projet, situé en zone Naturelle du PLU.

J'ai constaté avant et pendant l'enquête :

- ✓ une publicité légale et une information du public satisfaisantes ;
- ✓ l'absence d'incident pendant la durée de l'enquête ;
- ✓ une participation très faible du public ;
- ✓ la complétude du dossier ;
- ✓ le respect des prescriptions figurant dans l'Arrêté d'enquête publique ;
- ✓ l'envoi, par le maître d'ouvrage, d'un mémoire en réponse à la synthèse des observations.

***Je n'ai relevé aucun manquement ni aucun incident, et je considère que cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, en conformité avec la réglementation d'une enquête environnementale, dans les délais et de manière satisfaisante.***

## 5-2-La compatibilité avec le projet territorial de la commune de Saint-Gaudens.

➤ En préalable, je rappelle qu'une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité d'un PLU peut-être adoptée à la condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

✓ J'ai vérifié que le PADD adopté en 2017 présente en effet, dans l'axe 6, un objectif de protection et de valorisation de la trame bleue ; toutefois, le maître d'ouvrage propose l'ajout d'un paragraphe indiquant spécifiquement la construction de la passe à poissons et ses aménagements annexes, et son inscription dans la partie graphique ; cette précision me paraît justifiée.

✓ Concernant la passe à canoës, la proposition du maître d'ouvrage porte sur la citation de cet équipement au niveau de l'axe 5, dans un paragraphe traitant du développement d'équipements touristiques ; ceci me semble suffisant.

***Je considère ces précisions judicieuses, apportant quelques compléments sans remettre en cause l'économie générale du PADD.***

✓ Je rappelle que le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural a émis un avis favorable, considérant que ces modifications sont conformes aux mesures du SCoT Comminges Pyrénées.

➤ La modification du règlement graphique faisant apparaître le déclassement de la partie d'Espace Boisé Classé sur le tracé de la piste d'accès à l'ouvrage est nécessaire ; je constate qu'un certain nombre de parcelles ne seront déclassées que partiellement, la surface de ce déclassement correspondant strictement à l'emprise de la piste, de ses abords pour la construction de remblais et pour l'installation de dalots prévus pour des raisons de protection environnementale, et d'une plateforme de retournement au droit de la passe à poissons.

***J'estime que la surface déclassée a été calculée au plus juste, en lien direct avec les caractéristiques du projet.***

➤ Enfin, ***les quelques ajouts de paragraphes au règlement écrit*** proposés par le maître d'ouvrage ***sont justifiés par les caractéristiques du secteur***, permettant une mise en conformité en lien avec les impératifs des zones inondables et des zones naturelles identifiées dans la CIZI et dans le PLU.

### 5-3-L'intérêt général de l'opération.

Après analyse des informations apportées par le maître d'ouvrage pour justifier le caractère d'intérêt général du projet, je retiens les arguments suivants :

- Le projet contribue à rétablir la libre circulation des espèces aquatiques sur la Garonne, en particulier des poissons migrateurs.

Au moment de la construction des équipements hydroélectriques sur la Garonne amont, il y a plusieurs décennies, la libre circulation a été interrompue au niveau de plusieurs ouvrages, dont le barrage de Saint-Jean, qui est équipé uniquement d'un système de dévalaison en rive droite, sur la commune de Miramont-de-Comminges.

Pratiquée encore aujourd'hui, la capture d'espèces migratrices de faune piscicole pour les transporter par route sur plusieurs dizaines de kilomètres, à partir d'ouvrages EDF situés en amont et en aval du barrage de Saint-Jean, dispositif dont je suppose la complexité et le coût élevé, ne peut pas perdurer pendant des décennies.

Certes, la construction d'une passe à poissons au barrage de Saint-Jean ne fera pas cesser ces transports ; ce sera toutefois un premier maillon pour rétablir la libre circulation de la faune aquatique, qui ne se limite pas aux poissons migrateurs ; en effet, de nombreuses espèces piscicoles non migratrices, comme la truite fario, le goujon, etc... sont présentes dans l'environnement du barrage de Saint-Jean.

Tout ceci s'inscrit dans les objectifs de rétablissement des continuités écologiques de la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

- L'usine hydroélectrique exploitée par la Régie de Miramont-de-Comminges produit une électricité décarbonée correspondant aux objectifs de transition écologique visant à supprimer la production française d'électricité d'origine fossile.

Dans le contexte actuel, cela constitue un argument essentiel en faveur de la pérennisation du fonctionnement de la centrale de Miramont-de-Comminges.

- D'autre part, le coût maîtrisé de production de l'électricité par la Régie bénéficiant à la population locale et le maintien de cinq emplois locaux présentent un intérêt socio-économique évident.

- La passe à canoës facilite la pratique d'un sport de pleine nature n'ayant pas d'impact sur l'environnement, valorisant le potentiel touristique local.

## 5-4-Les impacts sur l'environnement. Les mesures pour éviter, réduire et compenser, si nécessaire, les atteintes à l'environnement.

De ce projet de création de passes à poissons et à canoës découle une situation paradoxale : la construction d'équipements favorisant les déplacements et migrations de la faune aquatique, et la pratique d'un sport de pleine nature ne générant aucune pollution, peut provoquer des nuisances et destructions de l'environnement, principalement durant la phase de chantier.

Je me suis donc attaché à procéder à une **analyse approfondie des mesures d'évitement et de réduction** permettant de faire pencher la balance bénéfice-risque en faveur de la réalisation du projet, et donc de la mise en conformité du PLU de Saint-Gaudens.

- Le choix de la rive gauche pour installer les passes.

L'option préalablement étudiée de placer la passe à poissons en rive droite, bien qu'apportant l'avantage de ne présenter qu'un enjeu écologique réduit lors du chantier de construction, souffre de deux inconvénients majeurs : une grande complexité technique liée à la proximité des ouvrages de dégrèvement, dévalaison (existant) et montaison (à créer), générant des coûts très élevés ; et une incertitude sur l'efficacité du dispositif de montaison, le passage le plus attrayant pour les poissons se situant à proximité de la rive opposée, qui longe le tronçon court-circuité de la Garonne (le barrage a été conçu pour dévier le flux vers la rive droite en direction de l'usine).

***La pertinence du choix de rive gauche me paraît donc indiscutable.***

- L'accès au chantier des engins lourds à partir de la rive droite, présentant l'avantage de disposer d'un site déjà artificialisé, notamment d'une plateforme étanche pour les diverses opérations à effectuer sur les engins de chantier, permet de diminuer l'impact environnemental du chantier en rive gauche. Ceci impliquera toutefois la création d'un accès des engins lourds au lit du fleuve par cette rive droite.

- En rive gauche seuls des engins légers pourront accéder au chantier, ce qui influe favorablement sur les caractéristiques de la piste à construire, dont la largeur peut être réduite, le revêtement posé perméable ; les arbres abattus seront en faible nombre, la surface à défricher et la surface d'EBC déclassée peu importantes ; le débit d'un canal (canal d'Auné) jouant un rôle important pour la mobilité de la faune piscicole est préservé.

Le choix du tracé d'une partie de la piste sous une ligne électrique aérienne, espace défriché à intervalles réguliers depuis l'installation de cette ligne, est particulièrement opportun.

La piste emprunte ensuite le tracé d'un chemin rural, évitant ainsi le comblement d'un ancien canal d'amenée d'eau, le plus souvent asséché aujourd'hui, dont l'intérêt environnemental est souligné dans le diagnostic écologique.

***Cet ensemble de mesures permet de réduire significativement les impacts sur cet espace naturel à enjeux environnementaux forts.***

➤ D'autres mesures d'évitement méritent d'être citées :

✓ La mise en place de mesures de préservation du lit du fleuve contre d'éventuelles pollutions.

✓ La définition d'un calendrier de travaux le moins défavorable pour la faune locale, la mise en place préalable de mesures d'effarouchement et la réalisation d'un balisage délimitant le chantier, le suivi des travaux par un écologue.

Tous ces éléments du projet m'amènent à considérer que :

- ✓ L'impact sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire sera négligeable.
- ✓ La qualité paysagère du site sera préservée.
- ✓ La consommation de terres agricoles sera nulle, et la consommation d'espace naturel réduite.
- ✓ Les mesures temporaires prévues pendant le chantier, et l'impact quasi nul de la présence des passes à poissons et à canoës sur la zone naturelle environnante et sur la biodiversité justifient de ne pas déposer de demande de dérogation à la destruction d'habitats d'espèces protégées.
- ✓ En conséquence, comme cela est préconisé par le maître d'ouvrage, la mise en place de mesures de compensation n'est pas nécessaire.

## 5-5-Les impacts sur la population, et sur d'autres intérêts publics ou privés.

Le bruit généré par les travaux peut affecter les personnes habitant et travaillant à proximité, ainsi que les clients du centre équestre.

Je constate que ces nuisances sonores peuvent atteindre également la population en rive droite, sur la commune de Miramont-de-Comminges ; afin d'en diminuer l'impact, le maître d'ouvrage a prévu la réalisation des travaux uniquement en semaine, de 7 heures à 19 heures.

Je remarque aussi que pour des raisons liées à des impératifs écologiques, mais aussi pour faciliter le travail des engins dans le lit du fleuve, les travaux se dérouleront en période d'étiage, en fin d'été et à l'automne, saison où l'impact sonore dans les habitations pourra être élevé.

***Je propose qu'en conséquence la population vivant à proximité, sur les communes de Saint-Gaudens et de Miramont-de-Comminges, soit informée régulièrement de l'état d'avancement du chantier.***

En période de réalisation des travaux, la pratique du canoë sur le fleuve sera impossible dans un périmètre assez large autour du chantier ; d'autres activités sportives ou de loisir en milieu naturel pourront être impactées, particulièrement celle du centre équestre, ainsi que la pêche. Une communication régulière devra être assurée par les responsables du chantier.

***A l'issue du chantier, je considère que les rares passages de véhicules d'entretien des passes à poisson et à canoës sur piste ne généreront aucune gêne ou nuisance.***

***Aucune estimation du coût des travaux ne figure dans le dossier d'enquête ; ceci ne met pas en cause la démarche de mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens. Il semble que la Régie de Miramont-de-Comminges attend la validation de l'intérêt général du projet pour entamer un travail précis de chiffrage.***

## 5-6-Prise en compte des observations.

Aucune observation n'a été inscrite au registre papier ni transmise par mail ou par courrier.

J'ai reçu une seule personne pendant les permanences, qui n'a pas souhaité émettre d'observation.



J'ai moi-même émis quelques questions figurant dans la synthèse des observations, concernant l'accès au chemin rural et aux passes à poisson et à canoës quand leur construction sera terminée ; le maître d'ouvrage a apporté un éclairage précis dans son mémoire en réponse, ne suscitant aucun commentaire de ma part.

## 5-6-Synthèse des avantages et des inconvénients et contraintes du projet.

Thème	Inconvénients et contraintes	Avantages
La compatibilité du projet avec le projet territorial de la commune de Saint-Gaudens		Le projet est compatible avec le PLU de Saint-Gaudens ; il ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, quelques modifications mineures en lien avec le projet devront toutefois être apportées au PADD, aux règlements écrit et graphique. Le projet est conforme aux objectifs figurant au SCoT Comminges Pyrénées.
L'intérêt général de l'opération		Le projet contribue au rétablissement de la libre circulation des espèces piscicoles sur la Garonne, et plus particulièrement des espèces migratrices. Sa réalisation permettra le renouvellement de l'autorisation d'exploitation de la centrale hydroélectrique.
Les impacts sur l'environnement	<p>Le projet a pour conséquence la diminution de surface d'un Espace Boisé Classé.</p> <p>La phase de travaux, aura des impacts sur le milieu naturel, sur les rives et dans le lit du fleuve.</p>	<p>Après réalisation des travaux, l'impact environnemental sur le fleuve et sur la ripisylve sera quasiment nul.</p> <p>Le tracé retenu pour la création de la piste et d'une plateforme de faibles dimensions ont permis de réduire la surface retirée de l'EBC.</p> <p>Les nombreuses mesures d'évitement et de réduction, concernant les choix techniques et les modalités de réalisation du chantier permettent d'affirmer que les enjeux environnementaux ont été correctement pris en compte, et ne nécessiteront aucune mesure de compensation.</p>
Les impacts sur la population et sur d'autres intérêts publics ou privés.	A la réalisation du chantier, des nuisances sonores, et des contraintes de circulation sont inévitables et peuvent apporter une gêne à la population locale.	Les horaires des travaux seront adaptés pour diminuer au mieux ces nuisances. Une information régulière et précise de la population sera nécessaire. Ces perturbations devraient cesser à la fin du chantier.

## 6-Avis du commissaire enquêteur.

### **A l'issue de cette enquête, après avoir constaté et estimé :**

- ✓ Que la procédure d'enquête publique a été respectée,
- ✓ Que le dossier mis à disposition du public a permis de prendre la mesure des enjeux,
- ✓ Que le public appelé à émettre son avis n'a présenté aucune observation, proposition ou avis négatif de nature à faire évoluer le projet présenté à l'enquête,
- ✓ Que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens adopté en 2017, mais nécessite la mise en compatibilité de ce document par l'ajout de quelques dispositions dans le PADD, le règlement graphique et le règlement écrit,
- ✓ Que le projet contribue à la production d'énergie décarbonée,
- ✓ Et qu'ainsi il poursuit un intérêt général,
  
- ✓ Que le projet ne nuit pas à la préservation de l'écosystème de la Garonne mais qu'au contraire il participe au rétablissement de continuités écologiques,
- ✓ Que les dispositions prévues pour la réalisation du chantier ont pris en compte de manière satisfaisante les enjeux environnementaux,
- ✓ Que malgré la gêne temporaire à la population locale durant la phase de chantier, le projet ne nuit pas aux intérêts privés,

- ✓ Que toutefois les nuisances potentielles liées à l'exécution des travaux devront faire l'objet d'une large information auprès de la population résidant à proximité et auprès des utilisateurs des espaces naturels,
  
- ✓ Que le projet présente dans son ensemble plus d'avantages que les quelques inconvénients ou contraintes qu'il génère,

**J'émet un avis favorable**

***à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gaudens, préalable à la réalisation d'une passe à poissons.***


**J'assortis mon avis de la recommandation suivante :**

- Procéder à une large information du public pouvant subir une gêne temporaire durant la phase de travaux.

**A Cazaux Layrisse, le 13 janvier 2024**

**Le Commissaire enquêteur**

**Yves RAYNAUD**



## Prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur

---

La commune note l'avis favorable du commissaire enquêteur.

Elle prend en compte la recommandation de celui-ci en s'engageant à procéder à une large information du public pouvant subir une gêne temporaire durant la phase de travaux, en concertation avec La régie et la commune de Miramont-de-Comminges.

2

PADD

900  
800  
700  
600  
500  
400  
300  
200  
100  
0



SAINT-GAUDENS CAPITALE DU COMMINGES

## Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens

2

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité du PLU de la commune de Saint-  
Gaudens

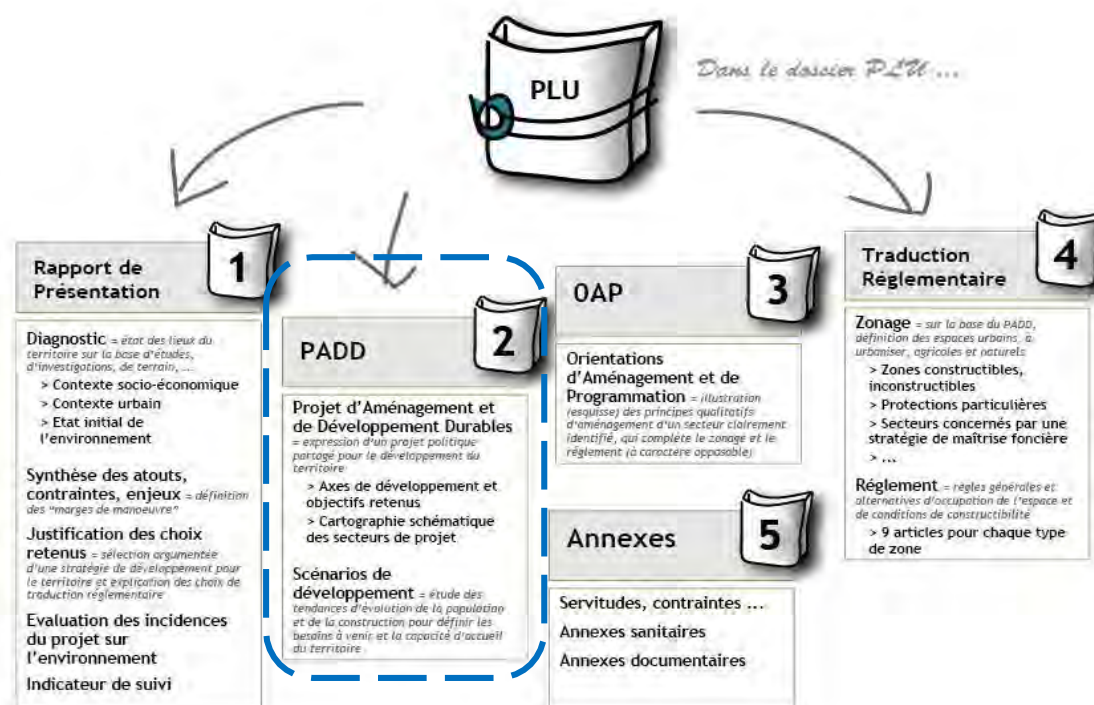
Approuvée le 14 mars 2023

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** n'est pas directement opposable aux Permis de construire ou aux opérations **d'aménagement**, mais le règlement et les Orientations **d'Aménagement** et de Programmation (qui eux sont opposables) doivent être en cohérence avec lui.

Par ailleurs, le PADD permet un débat de fond au sein du Conseil Municipal qui doit avoir lieu au minimum deux mois avant **l'arrêt** du projet de Plan Local **d'Urbanisme**.

Le PADD introduit une démarche de projet communal dans le processus **d'élaboration** du Plan Local **d'Urbanisme** en **s'appuyant** sur les enjeux et les besoins identifiés à **l'issue** du diagnostic territorial. Il **s'applique sur la totalité** du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.101-1, L101-2 et L101-3 du Code de **l'Urbanisme**.

Il définit les orientations **d'urbanisme** et **d'aménagement** retenues pour **l'ensemble** du territoire communal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes **actions d'aménagement** que la commune engage sur son territoire.





Le scénario de développement retenu par  
la municipalité de Saint-Gaudens  
pour la période 2016/2026

# Un scénario basé sur une « croissance maîtrisée » au service des générations actuelles et futures

Un scénario de développement construit sur la base **d'une** augmentation du taux de croissance annuel moyen (TCAM) par rapport à la période 1999/2011, soit un TCAM de + 0,6%/an

<u>Scénario 2</u>	<u>Scénario - Reprise maîtrisée</u>	2011	2016	2020	2026	Evolution sur 2016-2026	
						Globale	Annuelle
<b>Nombre d'habitants</b>	Stabilisation de la croissance démographique : 0,6% /an (environ 70 hab/an)	11 191	11 531	11 810	12 242	<b>711</b>	<b>71</b>
<b>Nombre de résidences principales</b>	Poursuite de la baisse du nombre de personne par ménage observée sur 1999-2011 : -0,013point par an	5 751	6 137	6 471	7 018	<b>881</b>	<b>88</b>

Le scénario de « croissance maîtrisée » pour 2016-2026 permet **d'envisager** pour la Ville de Saint-Gaudens :

- ⇒ Une hausse de population **d'environ** 710 habitants, soit près de 70 habitants supplémentaires/an.
- ⇒ Une production de près de 881 logements dont 132 unités en réhabilitation, soit environ 75 unités nouvelles par an.
- ⇒ Le scénario prend en compte le phénomène de desserrement des ménages élevé sur la commune de Saint-Gaudens. A été observé une baisse importante de la taille des ménages passant 2,11 personnes/ménage en 1999, à 1,94 personne/ménage en 2012, puis 1,88 personne/ménage en 2016 et 1,74 personne/ménage en 2026.





# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Gaudens

# Un PADD organisé en 6 axes

Axe 1 : Conforter le rôle de « ville-centre » dans **l'organisation** territoriale du Pays de Comminges

Axe 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

**Axe 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens** des générations actuelles et futures

Axe 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

Axe 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

Axe 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

# AXE 1 : Conforter le rôle de « ville-centre » dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges

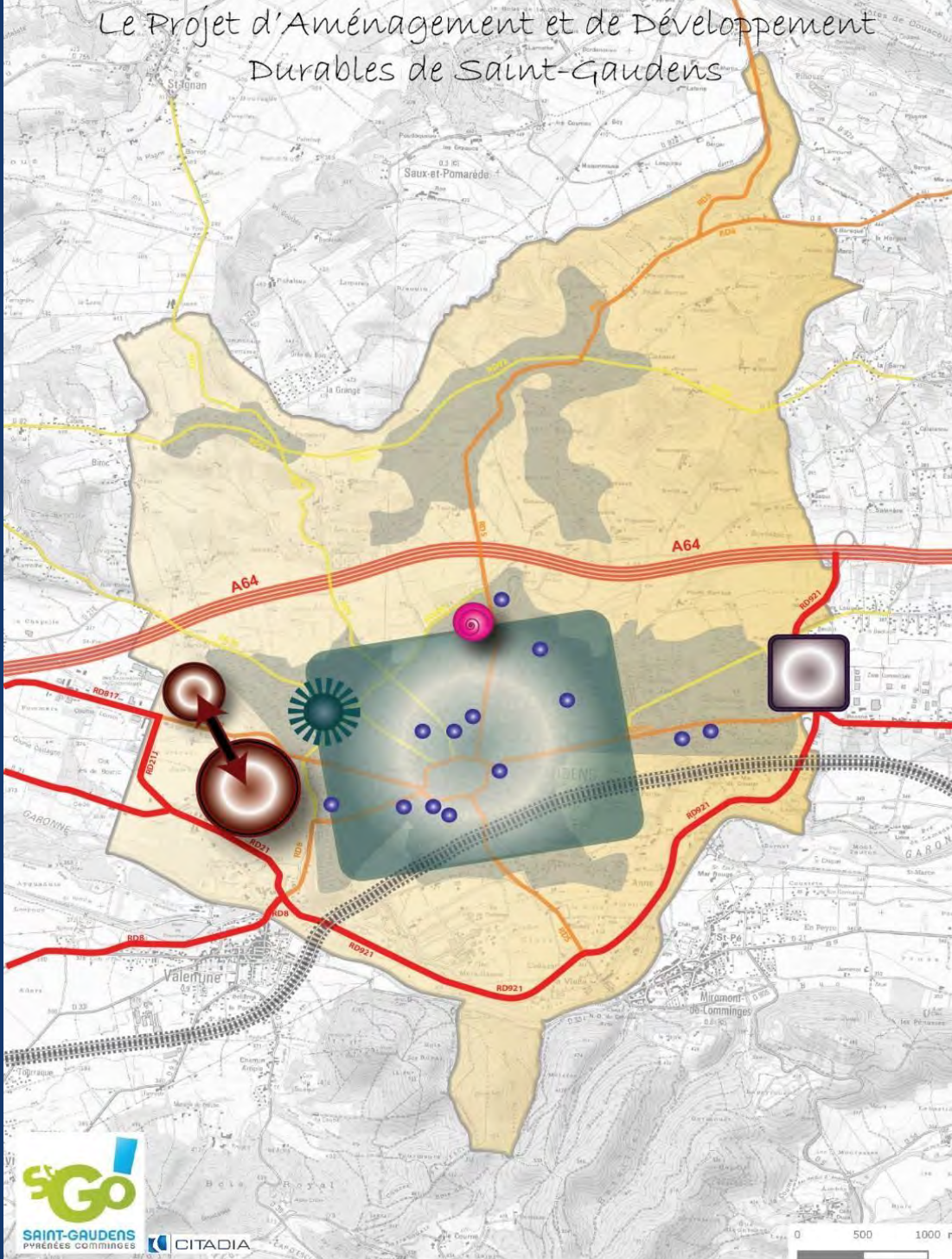
**Renforcer son rôle de « pôle économique majeur » à l'échelle du Pays de Comminges et à la création / requalification de zones d'activités** portées par la Communauté de Communes, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (en cours d'élaboration)

- Conforter le pôle **d'emplois** que représente Saint-Gaudens à **l'échelle** du Comminges en encourageant notamment **l'implantation** de filières économiques porteuses pour le territoire (activités agricoles et agroalimentaires, industries, activités artisanales et commerciales, tourisme patrimonial, bâti et naturel)
- **Requalifier, densifier et aménager la zone d'activités Ouest du Saint-Gaudinois** et encourager la mixité des activités (ZAE de rang communautaire - compétence Communauté de Communes du Saint-Gaudinois)
- Conforter le centre-ville de Saint-Gaudens et maîtriser le développement du pôle commercial de la ZAC des Landes (foncier et dynamisme commercial)








**Anticiper les besoins et la création de réserves foncières, pour favoriser l'émergence d'une offre en équipements et services publics structurants/de proximité** répondant le plus possible aux besoins des administrés

- **Créer une réelle polarité autour des équipements (scolaires, sportifs, culturels,...) et services existants et futurs en veillant à permettre leur développement au cœur du centre-ville ou à proximité immédiate de ceux déjà existants** (réserves foncières)
- Développer la mutualisation des équipements à **l'échelle** de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois
- Favoriser **l'implantation d'équipements** structurants à **l'échelle** du Pays de Comminges
- **Anticiper les besoins d'extension des équipements scolaires** existants (maternelle, élémentaire, collège, lycée, enseignement supérieur - Zone du Pilat) au regard des perspectives de croissance démographique envisagées sur pôle urbain de Saint-Gaudens, et des projets de développement à **l'échelle** des différents quartiers
- **Permettre l'évolution du site de l'ancienne surface commerciale « E-Leclerc » en pôle d'équipements, de loisirs et de services**
- Conforter et permettre le développement du pôle de « santé » de Saint-Gaudens - site de Saint-Plancard

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



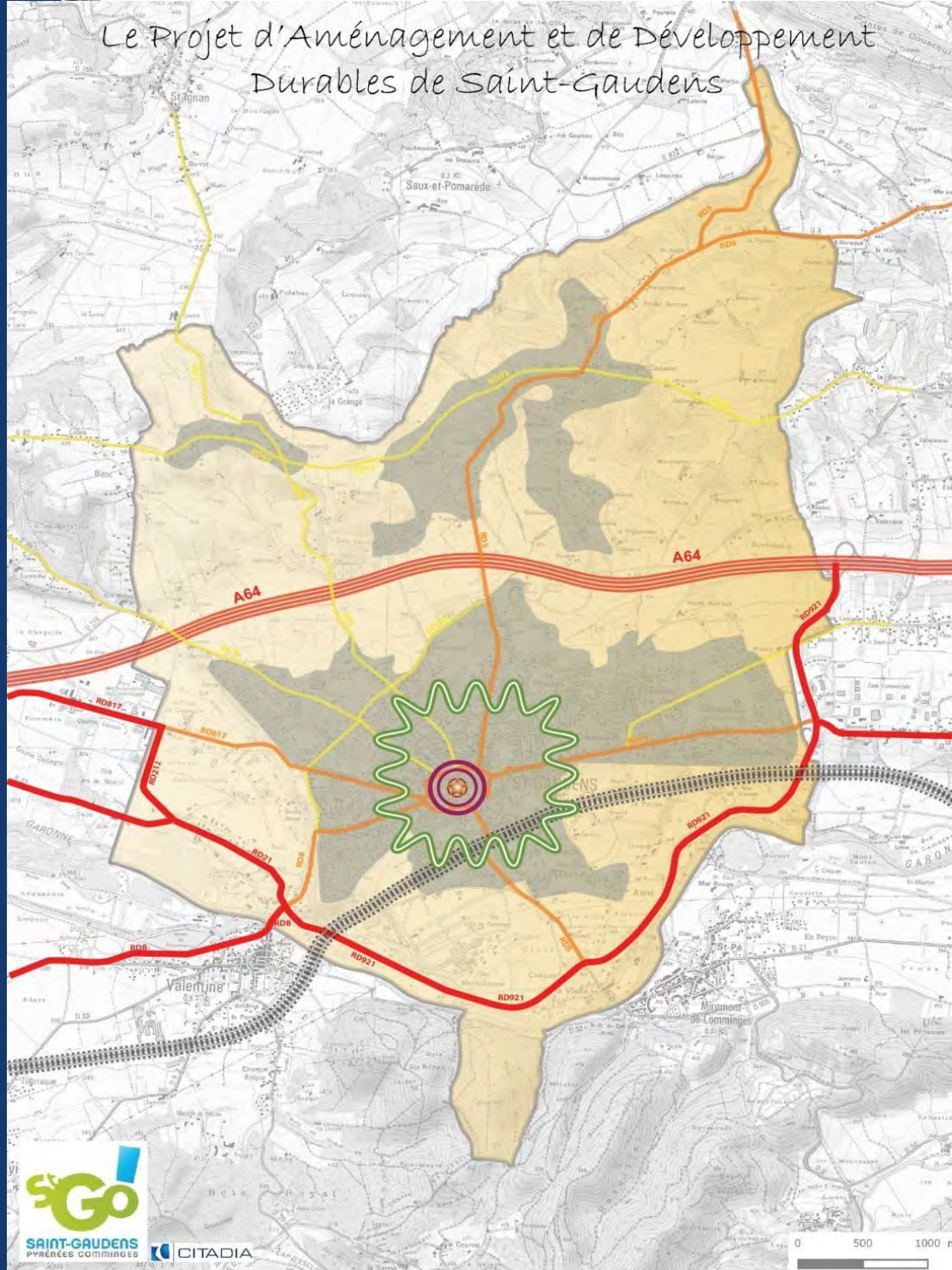
## AXE 1 : Conforter le rôle de «ville-centre» dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges

-  Requalifier, densifier et aménager la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois et encourager la mixité des fonctions
-  Conforter le pôle d'emplois que représente Saint-Gaudens à l'échelle du Pays de Comminges en encourageant l'implantation de filières économiques porteuses pour le territoire / Conforter le centre-ville de Saint-Gaudens
-  Maîtriser le développement du pôle commercial de la ZAC des Landes
-  Créer une réelle polarité autour des équipements et services existants et futurs en veillant à permettre leur développement
-  Conforter et permettre le développement du « pôle santé » de Saint-Gaudens - Site de Saint-Placard
-  Permettre l'évolution du site de l'ancienne surface commerciale « E-Leclerc » en pôle d'équipements, de loisirs et de services
-  Anticiper les besoins d'adaptation des équipements scolaires existants




## AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

- ❑ Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre ancien de Saint-Gaudens
  - Encourager le dynamisme touristique et conforter les activités commerciales autour de la Collégiale Saint-Pierre
  - Impulser la restauration et la mise en valeur du Musée de Saint-Gaudens et du Comminges
  - Permettre la réhabilitation de **l'ancien** Hôtel Ferrière
  - Requalifier et mettre en valeur **l'ancienne halle** aux grains de Saint-Gaudens
  
- ❑ Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un **cœur** de ville **aujourd'hui** moins attractif
  - Rendre possible la réhabilitation et valoriser les ilots bâtis et immeubles dégradés situés en entrée de ville
  - Redynamiser le Nord et **l'Ouest** de la ville par **l'implantation** de nouveaux équipements et services
  - Délocaliser et reconvertir le centre de tri postal situé en **cœur** de ville
  - Requalifier le square Saint-Jean et trouver une complémentarité avec un équipement public à projeter
  - Redynamiser et résorber la vacance commerciale et résidentielle de la Rue Victor Hugo
  - Requalifier le quartier nord-est de la ville autour du Cinéma Le Régent et le futur Pôle Emploi du Saint-Gaudinois
  
- ❑ Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics
  - Maintenir les espaces verts existants notamment en lien avec le Boulevard Jean Bepmale et **l'Avenue** du Président Kennedy
  - Valoriser les espaces verts/publics autour du Tribunal de Grande Instance et du Collège Didier Daurat
  - Conforter et encourager la plantation **d'arbres** et de végétation sur les différents espaces publics du centre-ville
  - Planter des arbustes le long de la promenade du Boulevard Jean Bepmale pour limiter les vues sur le site Fibre Excellence
  - Mettre en valeur le Boulevard Charles de Gaulle par **l'aménagement d'un** véritable mail planté

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens

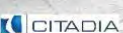


## AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

-  Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre-ancien de Saint-Gaudens
-  Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un coeur de ville aujourd'hui moins attractif
-  Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics



SAINT-GAUDENS  
PYRÉNÉES COMMINGES



## AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

- Développer un parc de logements suffisant et adapté en nombre pour répondre à l'**objectif** de croissance démographique à l'**horizon** 2026 et adapté aux spécificités locales

- RAPPEL : + 711 habitants supplémentaires, soit 71 nouveaux résidents chaque année
  - Une baisse de 0,14 personne/ménage entre 2015 et 2026, soit 1,74 pers./ménage en 2026.
  - Vieillesse de la population, décohabitation des ménages, familles monoparentales, etc.
- Le PLU de Saint-Gaudens est calibré pour un potentiel de 880 logements dans les 10 ans (y compris la réhabilitation à minima 15%).
  - Une densité moyenne recherchée de 20 logements/ha (à l'**échelle** globale de commune), soit un foncier à mobiliser de l'**ordre** de 44 Ha entre 2016 et 2026 pour la vocation « HABITAT ».

- Promouvoir un projet urbain durable et économe en espace pour la ville de Saint-Gaudens

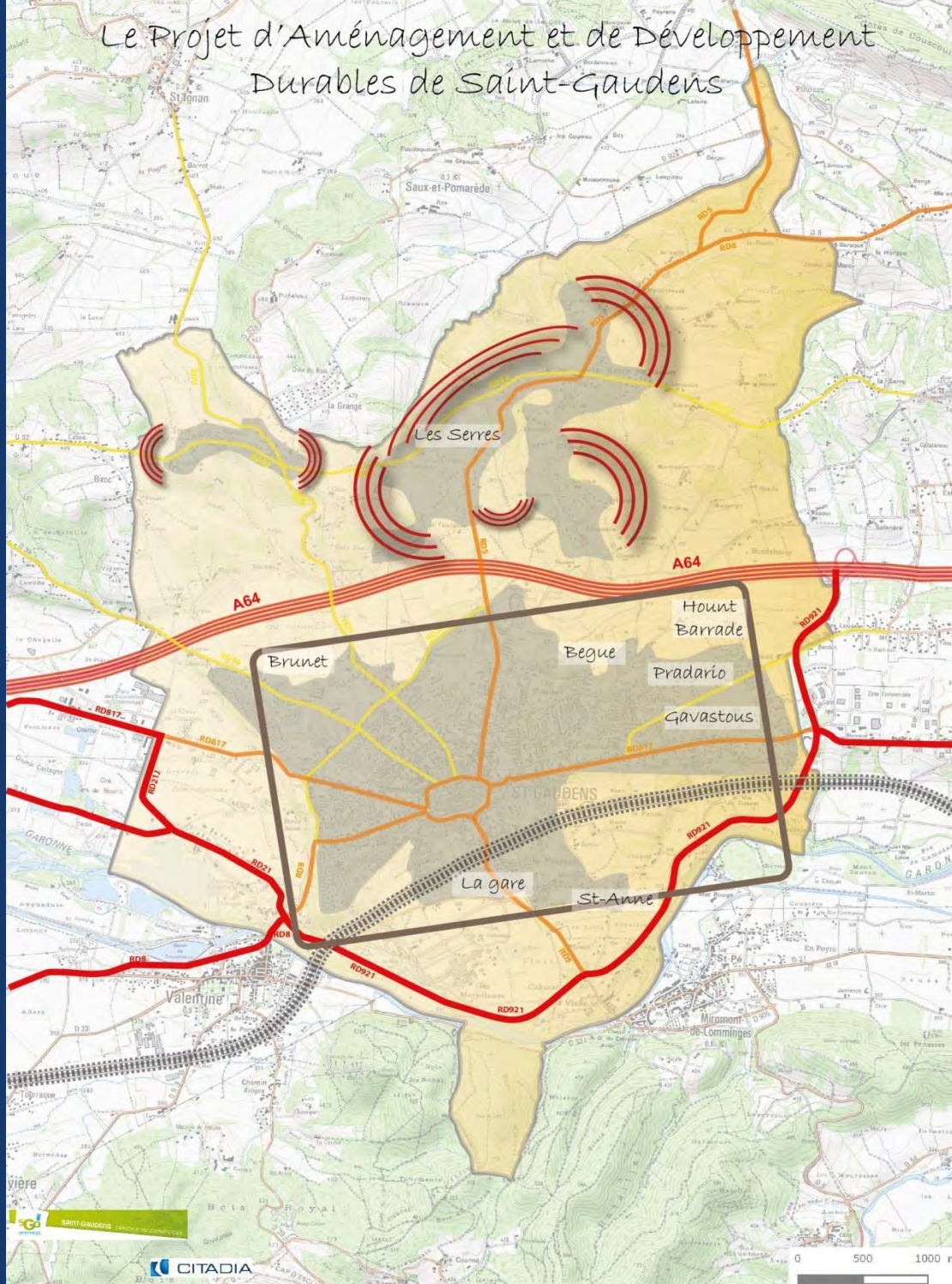
- Définir des limites claires et durables entre les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains
- **Réduire d'au moins 30 %** la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers liées au développement urbain (habitat, équipements, activités économiques) par rapport à la consommation constatée ces dix dernières années
- Prioriser le développement du centre-ville, en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes notamment sur les secteurs de Brunet, Begue, Lamarche, Lande de Berdot, Pradario, Gavastous, La Gare et Sainte-Anne
- Réinvestir les dents creuses et les secteurs encore non bâtis à l'**intérieur** des espaces urbanisés
- **Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante** (le long des RD 92, RD9 et RD5) en favorisant le comblement des dents creuses

## AXE 3 : Adapter **l'offre** en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures





- ❑ Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et aux moyens des populations et rééquilibrer un marché immobilier en difficulté et parfois concurrentiel entre centre et périphérie
  - Favoriser **l'accession** sociale à la propriété et notamment aux primo-accédants
  - Encourager une action importante sur les logements vacants et/ou sous-occupés dans le centre urbain, notamment ceux situés au-dessus des commerces du centre-ville et dans le parc « de Robien »
  - Encourager une diversification des types de logements produits (individuel, individuel groupé, habitat intermédiaire et collectif) dans les nouvelles opérations **d'aménagement**
  - Maintenir temporairement **l'aire d'accueil** des gens du voyage existante sur le site de Stournemil (compétence intercommunale - réflexion à engager)
  
- ❑ Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction des bâtiments
  - Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les opérations d'aménagement (création de voies au profil adapté aux lieux, végétalisation des espaces publics et des parcelles,...) pour préserver la qualité des paysages urbains
  - Limiter **l'urbanisation** sur les secteurs de pente forte (secteurs des coteaux Nord)
  - Gérer le bâti existant sans pour autant autoriser de nouvelles constructions sur les secteurs **d'habitat** isolé dans les grands espaces agricoles et naturels
  - Favoriser **l'urbanisation** dans les secteurs raccordés à **l'assainissement** collectif et raccordables dans un avenir proche
  - Favoriser un habitat plus dense sur les secteurs proches du centre-ville avec des transports alternatifs à la voiture
  - Assurer une implantation qualitative des bâtiments **d'activité** et des bâtiments agricoles dans le paysage
  - Favoriser le développement de formes urbaines plus respectueuses de **l'environnement**
  - Utiliser dans la mesure du possible des matériaux de construction locaux (bois, **Pierre**,...) ou produits localement (tuile canal, brique **foraine**,...)



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



## AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

-  Tâche urbaine
-  Prioriser le développement du centre-ville et en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
-  Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante
-  Diversifier le parc de logements / Agir sur la vacance / Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction / Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des constructions

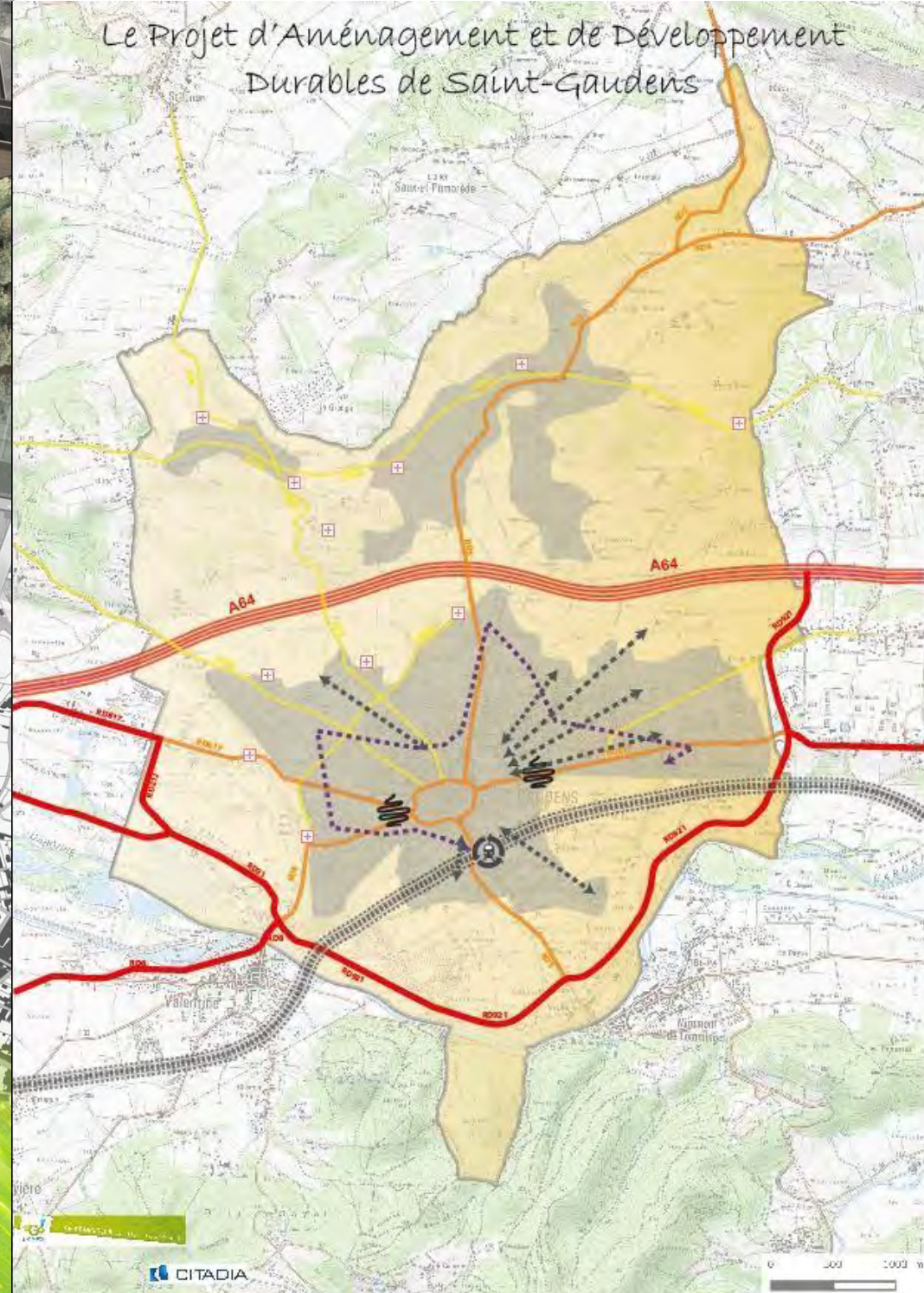
## AXE 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

- ❑ **Rechercher une cohérence entre « Urbanisme / Transports » en développant l'urbanisation à proximité** des zones desservies par les transports en commun (navettes de la Communauté de Communes, réseau de transports départemental, gare SNCF, etc.)
- ❑ Requalifier, conforter et valoriser le site de la gare SNCF de Saint-Gaudens en véritable « pôle multimodal » et développer les liaisons douces depuis ce dernier vers le centre-ville et les principaux équipements
- ❑ Développer le réseau de liaisons douces (piétons/cycles) inter-quartiers (existants et futurs) et inter-équipements pour favoriser **l'émergence d'une** « ville de proximité » sur **l'ensemble** du territoire communal, et à **l'intérieur** des principaux pôles **d'emplois** (ZAE intercommunale et communale)
- ❑ Poursuivre les actions engagées (requalification/réaménagement) sur les deux principales entrées de ville (Entrées Est et Ouest - RD817 notamment)
- ❑ Conforter et développer les sentiers de découverte du territoire communal (Agenda 21 et Office de Tourisme)
  - Sentier vert, parcours cyclable de la Garonne, etc.
- ❑ Contribuer à **l'amélioration de l'accessibilité** routière par un maillage optimal du territoire communal
  - Maîtriser **l'urbanisation** diffuse le long des voies départementales dans le respect des dispositions du règlement départemental de voirie
  - Sécuriser la traversée des grandes voies de communication existantes (type RD 817, RD 5, RD 8, voie ferrée, A64)
  - Prendre en compte la dimension « sécurité routière » et « accessibilité » dans les nouveaux **projets d'aménagement** urbains





## AXE 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

- ❑ Promouvoir une politique de stationnement adaptée aux besoins locaux (notamment sur le centre-ville) et encourager la mutualisation des espaces de stationnement
  - Optimiser les aires de stationnement sur le centre-ville pour répondre aux besoins des usagers et des commerçants
  - Encourager un traitement qualitatif des espaces de stationnements existants
- ❑ Accroître la sécurité des usagers aux abords des équipements structurants (scolaires, sportifs, récréatifs, culturels, etc.)
- ❑ Poursuivre **l'aménagement** numérique du territoire et le renforcer autour des équipements scolaires, culturels, les ZAE et les services publics

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



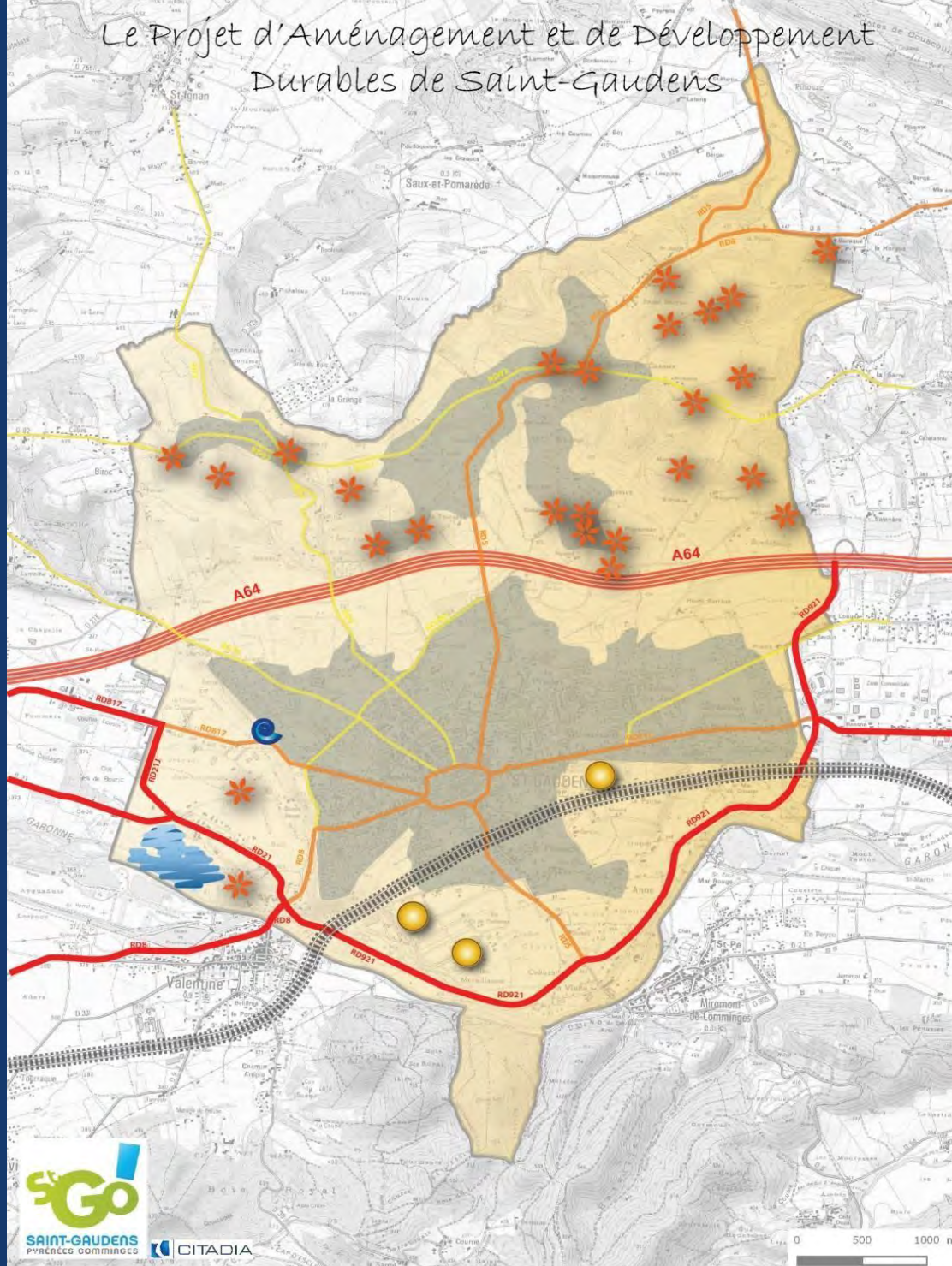
## AXE 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

-  Poursuivre les actions engagées (requalification/réaménagement/mise en valeur) sur les deux principales entrées de ville
-  Requalifier, conforter et valoriser le site de la gare SNCF en véritable « pôle multimodal » et développer les liaisons douces
-  Développer le réseau de liaisons douces inter-quartiers
-  Développer le réseau de liaisons douces inter-équipements






## AXE 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

- ❑ Assurer la pérennité du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
  - Protéger strictement les espaces agricoles stratégiques (les terres pâturées, cultivées, les surfaces situées à **proximité des bâtiments agricoles**) **prenant en compte l'usage des sols et leurs évolutions dans le temps**, notamment dans la plaine alluviale de la Garonne et les grandes parcelles des coteaux
  - Préserver les surfaces existantes occupées par **l'agriculture** nécessaires à la pérennité et la viabilité des exploitations agricoles professionnelles
  - Renforcer les capacités de développement des exploitations, faciliter la réalisation de projets de développement, et favoriser **l'installation** de jeunes agriculteurs
  - Aider à la diversification de **l'activité** agricole (agro-tourisme, développement des circuits **courts**,...)
  - Identifier les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination
- ❑ Développer les équipements touristiques, valoriser le potentiel économique et élargir son rayonnement (en lien avec la démarche intercommunale de **l'Office** de Tourisme du Saint-Gaudinois)
  - Permettre le maintien voire le développement des équipements touristiques : structures **d'hébergements**, itinéraires de découverte du territoire, équipements et sites touristiques, passe à canoës sur la Garonne...
  - Conforter et valoriser le complexe sportif de Sède
  - Redynamiser le camping municipal du Belvédère
- ❑ Faciliter et prioriser le développement de **l'offre** commerciale de proximité en centre-ville
- ❑ Permettre le développement des activités économiques (commerces, artisanat, **services**,...) répondant aux besoins locaux prioritairement dans le **cœur** de ville
- ❑ Poursuivre la diversification économique en renforçant **l'attractivité** de la commune sur le plan économique **en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs : favoriser la végétalisation, gérer les perceptions paysagères, organiser le stationnement, densification**,...

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



## AXE 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

-  Assurer la pérennité du potentiel agricole, biologique et économique des terres agricoles / Valoriser le potentiel touristique
-  Maintenir les sièges d'exploitations agricoles professionnels
-  Poursuivre la diversification économique en renforçant l'attractivité de la commune en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs
-  Conforter et valoriser le complexe sportif de Sède
-  Redynamiser le camping municipal du Belvédère

# AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

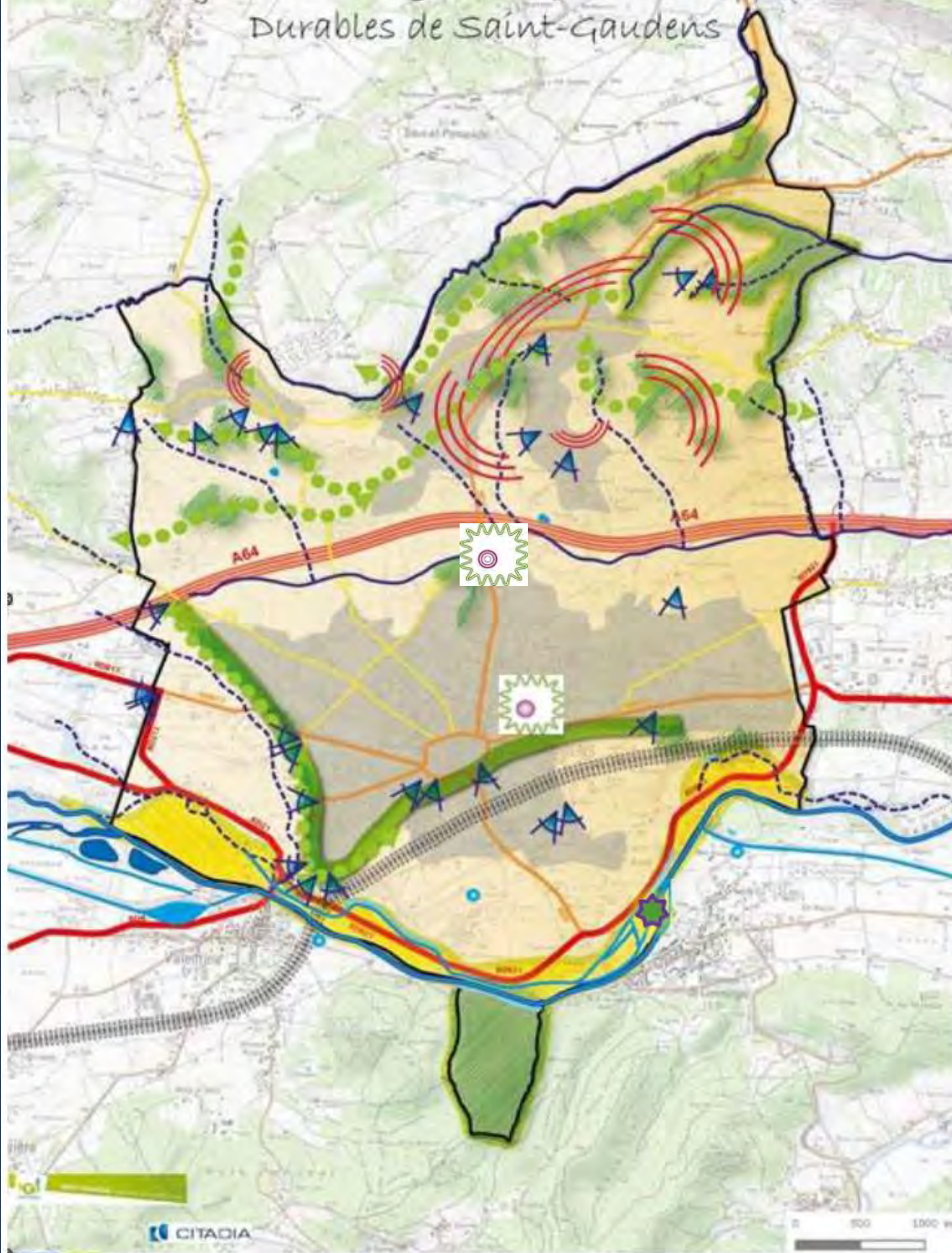
- ❑ **Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs d'attractivité et d'identité du Pays de Comminges**
  - Repenser les formes urbaines en encourageant la qualité paysagère et architecturale des nouveaux projets **d'extension** urbaine liés à **l'habitat** nouveau et aux activités
  - Préserver et valoriser le patrimoine bâti **d'exception** : bâti isolé en zone agricole, villas du centre-ville, etc.
  - Protéger et mettre en scène les paysages remarquables, notamment sur les secteurs de coteaux offrant des vues remarquables sur les Pyrénées et le belvédère surplombant les méandres de la Garonne (ceinture verte du revers)
  - Préserver les principaux cônes de vues sur la chaîne des Pyrénées (depuis les coteaux nord et le centre-ville)
  - Mettre en valeur les espaces publics présents dans le centre-ville en tant que lieu de vie et de sociabilité
  - Préserver et mettre en valeur les « ilots verts » (parcs et jardins publics ou privés, arbres remarquables, etc.) dans le centre-ville (« poumons verts » de respiration)
  - Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville (végétalisation, aménagement paysagers, gestion du stationnement, implantation des constructions, cheminements **doux**,...)
  
- ❑ **Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue (TVB)**
  - Protéger la trame bleue : réseau hydrographique et zones humides (Garonne, Soumès, Le Jô, La Garrie, canal d'Aulné, Barraille, ruisseau noir, ...)
  - Restaurer la continuité écologique de la Garonne à hauteur de la centrale hydroélectrique de Miramont-de-Comminges : passe à poissons et ses aménagements annexes.
  - Protéger la trame verte : protection des trois grandes entités naturelles (coteaux nord, vallon de Soumès, plaine de la Garonne), protection des boisements, des alignements **d'arbres** structurants
  - Développer la trame verte urbaine et intégrer les réflexions sur la trame verte et bleue au sein des projets urbains (cheminements doux aménagés et arborés, préservation végétation existante, coulée verte, ...)
  - Préserver et aménager la ceinture verte de la ville, notamment les revers sud et ouest et le vallon de Soumès.

## AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

- Gérer durablement et économiser les ressources naturelles tout en prévenant des risques et des nuisances
  - Mettre en cohérence le zonage **d'assainissement collectif avec les choix de développement urbain des années à venir** (anticipation du raccordement des secteurs de densification notamment) et poursuivre les efforts **d'amélioration** de gestion **de l'assainissement** autonome des coteaux et de la plaine
  - Parallèlement, gérer les eaux pluviales (aspect quantitatif et qualitatif)
  - Prendre des mesures visant à permettre une meilleure cohabitation des secteurs de développement agricole et des secteurs résidentiels (travail sur les franges **d'urbanisation**, travail sur les coupures **d'urbanisation**, travail sur les zones tampons, ...)
  - Protéger les populations, les activités et les biens face aux risques naturels et technologiques connus sur le territoire communal (inondation, mouvements de terrains, risque **d'effondrement** de cavités souterraines, mouvements différentiels de terrains : retrait et gonflement des sols argileux, séismes, feux de forêt, risque industriel - PPRT Fibre Excellence, rupture de barrage, transports de matières dangereuses)
  - Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures de communication (A64, RD817, RD8, RD21, voie ferrée, etc.)
  - Valoriser le potentiel énergétique du territoire






# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens






En complément des actions en faveur des paysages et du cadre de vie formulées dans les axes précédents, telles que :

## AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

-  Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre-ancien de Saint-Gaudens
-  Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un coeur de ville aujourd'hui moins attractif
-  Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics

## AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

-  Tâche urbaine
-  Prioriser le développement du centre-ville et en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
-  Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante

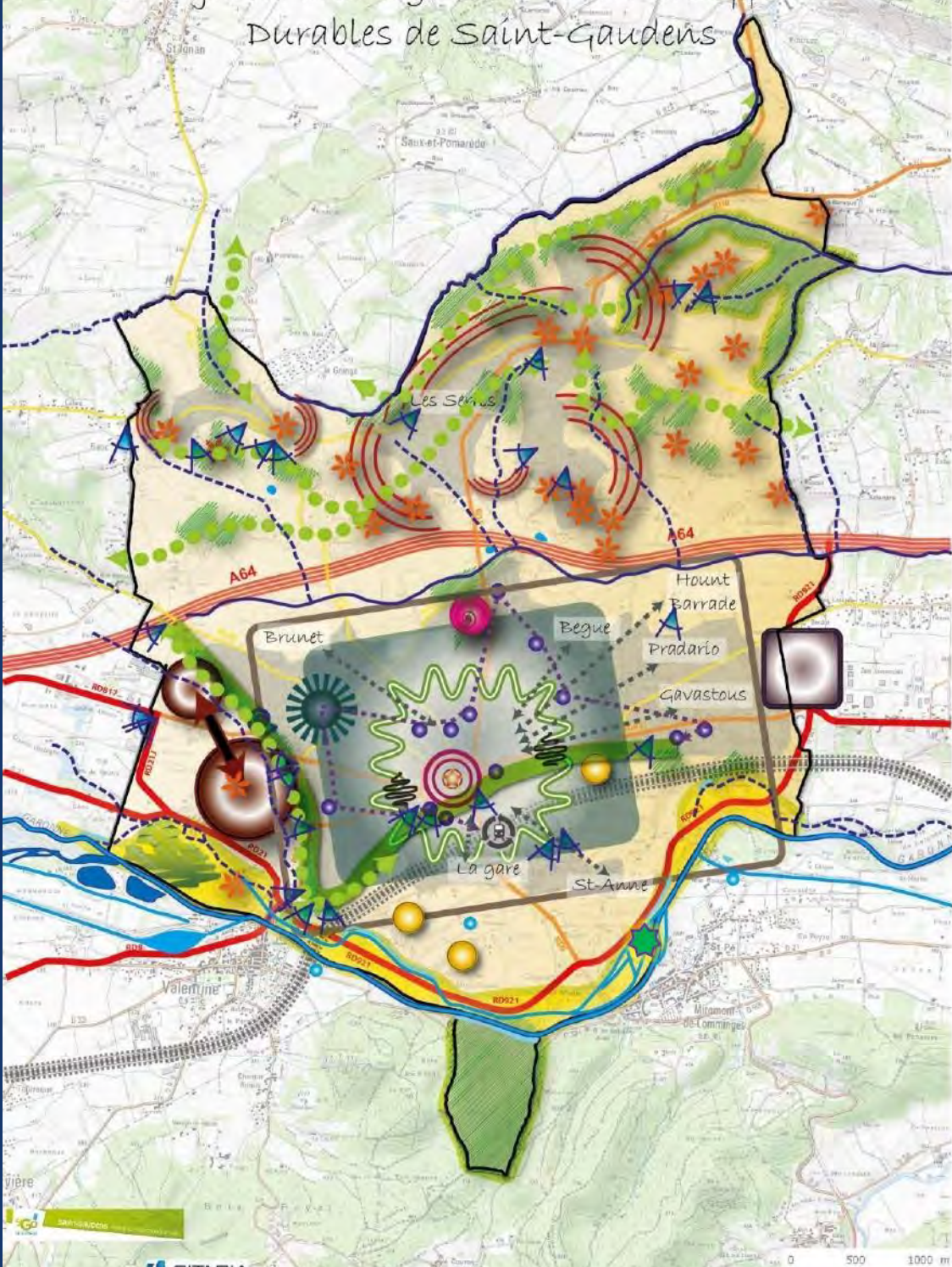
Ménager des coupures d'urbanisation et des respirations sur les coteaux

Activer Windows  
Appuyez sur les paramètres pour activer Windows

## AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

-  Protéger et valoriser la trame verte structurante : boisements et milieux ouverts ordinaires (en pas japonais)
-  Protéger et valoriser la trame bleue structurante : cours d'eau, zones humides et végétation alluviale
-  Restaurer la continuité écologique de la Garonne à hauteur de la centrale hydroélectrique de Miramont de Comminges : passe à poissons et ses aménagements annexes.
-  Préserver et aménager le belvédère surplombant les méandres de la Garonne (ceinture verte du revers)
-  Préserver les cônes de vues sur les Pyrénées
-  Prévenir les risques et gérer la ressource eau

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



## AXE 1 : Conforter le rôle de «ville-centre» dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges

- Requalifier, densifier et aménager la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois et encourager la mixité des fonctions
- Conforter le pôle d'emplois que représente Saint-Gaudens à l'échelle du Pays de Comminges en encourageant l'implantation de filières économiques porteuses pour le territoire / Conforter le centre-ville de Saint-Gaudens
- Maîtriser le développement du pôle commercial de la ZAC des Landes
- Créer une réelle polarité autour des équipements et services existants et futurs en veillant à permettre leur développement
- Conforter et permettre le développement du « pôle santé » de Saint-Gaudens - Site de Saint-Plancard
- Permettre l'évolution du site de l'ancienne surface commerciale « E-Leclerc » en pôle d'équipements, de loisirs et de services
- Anticiper les besoins d'adaptation des équipements scolaires existants

## AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

- Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre-ancien de Saint-Gaudens
- Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un coeur de ville aujourd'hui moins attractif
- Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics

## AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

- Tâche urbaine
- Prioriser le développement du centre-ville et en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
- Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante
- Diversifier le parc de logements / Agir sur la vacance / Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction / Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des constructions

## AXE 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

- Poursuivre les actions engagées (requalification/réaménagement/mise en valeur) sur les deux principales entrées de ville
- Requalifier, conforter et valoriser le site de la gare SNCF en véritable « pôle multimodal » et développer les liaisons douces
- Développer le réseau de liaisons douces inter-quartiers
- Développer le réseau de liaisons douces inter-équipements

## AXE 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

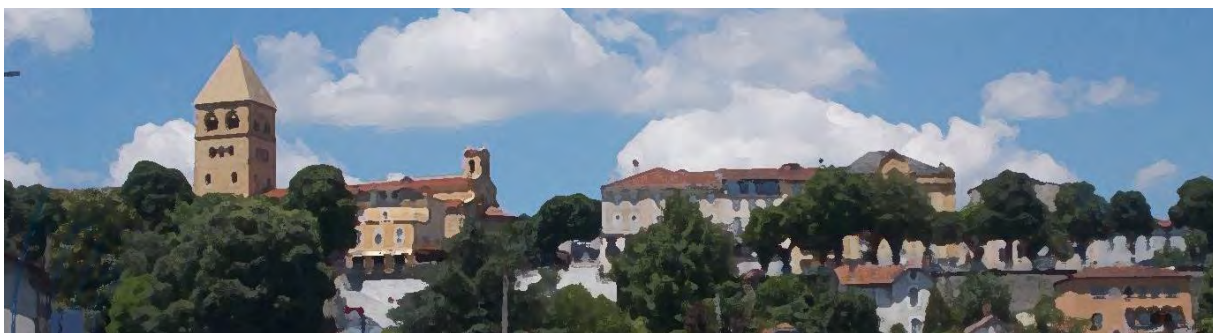
- Assurer la pérennité du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles / Valoriser le potentiel touristique
- Maintenir les sièges d'exploitations agricoles professionnels
- Poursuivre la diversification économique en renforçant l'attractivité de la commune en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs
- Conforter et valoriser le complexe sportif de Sède
- Redynamiser le camping municipal du Belvédère

## AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

- Protéger et valoriser la trame verte structurante : boisements et milieux ouverts ordinaires (en pas japonais)
- Protéger et valoriser la trame bleue structurante : cours d'eau, zones humides et végétation alluviale
- Restaurer la continuité écologique de la Garonne à hauteur de la centrale hydroélectrique de Miramont de Comminges : passe à poissons et ses aménagements annexes.
- Préserver et aménager le belvédère surplombant les méandres de la Garonne (ceinture verte du revers)
- Préserver les cônes de vues sur les Pyrénées
- Prévenir les risques et gérer la ressource eau

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS

## 1<sup>ère</sup> Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Gaudens



Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération n°2020-199 en date du 16 Décembre 2020

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération n°2020-200 en date du 16 décembre 2020

Révision allégée du PLU n°1 approuvée par délibération n°2023-243 en date du 14 décembre 2023

1<sup>ère</sup> Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération n° 2024- en date du 14 mars 2024

## 4.1- Règlement

# Titre 1 : Dispositions générales



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R,151-17 à R,151-25 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## ARTICLE 2- PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### **Sont et demeures applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :**

L'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (champs d'application des autorisations d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable,...)

L'article L.431-1 et suivants, l'article R.431-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux constructions)

L'article L.441-1 et suivants, l'article R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux aménagements)

L'article L.445-1 et suivants, l'article R.445-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux démolitions)

Les articles R.421-1 à R.421-29, du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclarations préalable,...)

Les articles R.423-1 et suivants et les articles R.424-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dépôt, instruction des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable,...)

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, L.341-1 à L.341-3 et R.341-1 à R.341-2 du Code Forestier relatifs aux espaces boisés classés (les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable...)

Les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Directives Territoriales d'Aménagement)

L'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux voies classées à grande circulation – loi Barnier de 1995)

Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-15 du Code de l'Urbanisme (conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet,...)

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme (vestiges archéologiques).

L'article R.111-27, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les articles L.443-1 et R.443-1 et s., R.111-30 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme (Dispositions applicables aux terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique).

Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :

- Le Droit de Prémption Urbain (DPU)
- Les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 grands types de zones :

**Zones U** : sont dites « U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

**Zones AU** : sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies sont ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contigües qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L.151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

**Les zones agricoles** sont dites « zones A » peuvent être laissés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Les zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 grands types de zones :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/... selon la vocation 2/... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/... selon le gradient de densité du bâti	Mixtes /habitat dominants : UA, UB, UC,... Activités : UX, UXa,... Equipements : UE,... Loisirs : UL
A URBANISER Dites « 1AU »	1/... selon la temporisation (ouverture différée dans le temps) 2/... selon la vocation et la densité du bâti	Court terme : AU... Moyen terme : 2AU
AGRICOLES Dites « A »	1/... selon la vocation	Agricoles : A,...
NATURELLES Dites « N »	1/... selon la vocation	Naturelles : N, Np... Naturelles (jardins familiaux) : Nj... Naturelles loisirs : Nl,...

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièces 4.2 du PLU).

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de Plan de Prévention des Risques et CIZI.
- Les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes (Cf. pièce 4 du dossier de PLU).

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
2. Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
3. Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

4. Volumétrie et implantation des constructions
5. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
7. Stationnement

Equipements et réseaux

8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## ARTICLE 4 – LES DESTINATIONS DU REGLEMENT

### 1. Habitation

- Logement
- Hébergement

### 2. Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

### 3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leur délégués
- Etablissements d'enseignement

- Etablissements de santé ou d'action sociale
- Salle d'art ou de spectacle
- Equipements sportifs
- Autre équipement recevant du public

### 4. Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

### 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Le règlement et des documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée par l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## **ARTICLE 1 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 2 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS, DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DES OUVRAGES D'INFRASTRUCTURES OU DE SUPERSTRUCTURE**

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à XIV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 1 à 7.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## **ARTICLE 3 – EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS**

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à VI du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux dispositions des articles 1 à 7.

## **ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS D'OUVRAGES D'ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE (servitude I4)**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones traversées (UB, UL, UX, A et N), sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique. Les ouvrages haute tension présents dans ces zones peuvent déroger aux règles de hauteur définies à l'article 4 des zones concernées.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## **ARTICLE 5 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ A HAUTE PRESSION (servitude I3)**

L'implantation de ces réseaux a donné lieu à l'établissement de servitudes d'utilité publique à propos desquelles le document I3 est joint dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

### 3. Servitude non aedificandi

Cette servitude correspond à une bande de libre passage permettant l'accès aux agents de TIGF pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations et de leur environnement.

A l'intérieur de cette bande, les propriétaires des parcelles concernées se sont engagés par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de TIGF, à des constructions, à la plantation d'arbres ou arbustes, à l'édification de clôtures avec des fondations ou des stockages même temporaires.

**Tableau 2 : Largeur des bandes de servitude non aedificandi**

Nom de la canalisation	Largeur de la bande de servitude non aedificandi (m)
BRANCHEMENT DN050 GRDF VALENTINE	
BRANCHEMENT DN080 FIBRE EXCELLENCE ST GAUDENS	
BRANCHEMENT DN 080 GRDF ST GAUDENS HOPITAL	
BRANCHEMENT DN100 GRDF ST GAUDENS	
CANALISATION DN 100 GRDF ST GAUDENS HOPITAL	
CANALISATION DN 100 ST GAUDENS LAYRAC-VILLENEUVE DE RIVIERE PART 1 (TIGF)	De 4 à 6 mètres
CANALISATION DN100 ST GAUDENS LE SOUMES-LAYRAC PART 1 (TIGF)	
CANALISATION DN 100 LE SOUMES-LAYRAC PART 2 (TIGF)	
CANALISATION DN100/080 ST GAUDENS LAYRAC – FIBRE EXCELLENCE A ST GAUDENS	
CANALISATION DN200 LABARTHE INARD – ST GAUDENS SOUMES	
CANALISATION DN 250 LES TOURREILLES –ST-GAUDENS SOUMES	

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les ouvrages TIGF sont soumis à l'arrêté du 5 mars 2014, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Les restrictions d'urbanisme présentées dans le tableau ci-dessous sont à prendre en compte, conformément aux codes de l'urbanisme (Article R.126-1 et R.431-16 et de l'Environnement (R.555-30 et R.555-46) :

Nom de la canalisation	Servitudes d'Utilité Publiques (Rayon du cercle glissant centré sur la canalisation en m) Contraintes associées	
	SUP 1 Effets létaux du phénomène dangereux majorant	SUP 2-3 Effets létaux du phénomène dangereux réduit
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permis de construire pour tout projet d'extension d'ERP &gt; 100 pers d'ERP neuf &gt; 100 pers ou d'IGH 2 subordonnés à la réalisation d'une analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvée par TIGF.</li> <li>- Pas d'installation nucléaire de base.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'ERP neuf &gt;100 pers</li> <li>• Pas d'IGH ni d'installation nucléaire de base</li> <li>• Permis de construire pour extension d'un ERP existant &gt;100 pers subordonné à :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation d'une analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvé par TIGF</li> <li>- Une étude de résistance du bâti.</li> </ul> </li> </ul>
BRANCHEMENT DN050 GRDF VALENTINE	10 m	5 m
BRANCHEMENT DN080 FIBRE EXCELLENCE ST GAUDENS	15 m	5 m
BRANCHEMENT DN080 ST GAUDENS HOPITAL	15 m	5 m
BRANCHEMENT DN100 GRDF ST GAUDENS	25 m	5 m
BRANCHEMENT DN 100 GRDF ST GAUDENS HOPITAL	25 m	5 m
CANALISATION DN100 ST GAUDENS LAYRAC-VILLENEUVE DE RIVIERE PART 1 (TIGF)	25 m	5 m
CANALISATION DN 100 ST GAUDENS LE SOUMES-LAYRAC PART 1 (EAR)	25 m	5 m
CANALISATION DN 100 ST GAUDENS LE SOUMES -LAYRAC PART 2 (TIGF)	25 m	5 m
CANALISATION DN 100/80 ST GAUDENS LAYRAC – FIBRE EXCELLENCE A ST GAUDENS	25 m	5 m

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Canalisation DN 200 LABARTHE INARD ST GAUDENS SOUMES	55 m	5 m
CANALISATION DN 250 LES TOURREILLES ST GAUDENS SOUES	75 m	5 m

NOTA : pour le gaz naturel les servitudes SUP 2 et SUP 3 sont confondues

Dès lors qu'un projet d'urbanisme (CU, PC... pour un ERP, IGH, Habitation individuelles ou collectives, projet industriel...) se situe dans la zone SUP 1, TIGF demande à être consulté le plus en amont possible afin d'anticiper la prise en compte de l'évolution de l'environnement de ses canalisations. Le maire est tenu d'informer TIGF de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone SUP 1 ( art. R.555-46 du code de l'environnement).

Le maire ne peut autoriser l'ouverture d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou l'occupation d'un IGH qu'après réception d'un certificat d vérification fourni par TIGF (cerfa. N°15017\*01) attestant de la mise en œuvre effective des mesures compensatoires préconisées par l'analyse de compatibilité (en application des articles R.123-46 et R.122-22 du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article R.555-31 – IV du Code de l'Environnement).



# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## **ARTICLE 6 : NUISANCES SONORES**

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur la commune déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage. La zone de bruit figure sur le document graphique du règlement (pièce 4.2 périmètre d'isolement acoustique).

## **ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS** (rappel article L.421-9 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier aliéna ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480 - 13;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L.341-2 et suivants du même code;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public.
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 8 : PREVENTION DES RISQUES**

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique au titre de la Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI) et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux prescriptions particulières introduites dans le présent règlement. Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des eaux dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au document graphique.

La commune de Saint-Gaudens est également concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques Fibre Excellence approuvé le 30.12.2015. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent PLU.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## **ARTICLE 9 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS**

Conformément à l'article L,115 du Code de l'urbanisme (version du 23 septembre 2015), lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **ARTICLE 10 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Conformément aux dispositions de l'article L,522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

## **ARTICLE 11 : NATURA 2000**

La commune est concernée par un site appartenant au réseau Natura 2000. L'ensemble des données concernant ces secteurs à forte valeur environnementale et patrimoniale a été intégré à la réflexion et porté dans le rapport de présentation et les annexes documentaires (pièce 5.3) du dossier de PLU.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## **ARTICLE 12 : ESPACES BOISES CLASSES ( Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

## **ARTICLE 13 : BÂTI DE CARACERE A PROTEGER (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

Correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au document graphique par une légende spécifique : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de constructions neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

## **ARTICLE 14 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Les éléments de paysage localisées au document graphique et devant être protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- De poursuivre un objectif d'intérêt général;
- De compenser quantitativement, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

## **ARTICLE 15 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VALANT REGLEMENT (article R151-8 du Code de l'Urbanisme)**

Une OAP valant règlement a été réalisée pour le secteur UEd exclusivement dédié à la déchèterie. Ce secteur n'est donc pas concerné par le règlement écrit.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

# C/ LEXIQUE

---

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : Le mot accès est employé pour désigner un accès par une voie carrossable.

- **Activités agricoles** :

*Article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime - Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 – art.59*

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.*

*Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L.722-1 et L.722-20.*

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

- **Affouillement/Exhaussement de sol** :

Un affouillement de sol est communément appelé « déblais » et exhaussement, « remblais ».

Le Code de l'Urbanisme (article R.421-19, R.421-20 et R.421-23 – articles en vigueur au 1<sup>er</sup> décembre 2016) vient préciser les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation d'urbanisme et précise les seuils auxquels les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à déclaration ou autorisation.

- **Agrandissement** : augmentation de la surface d'un bâtiment existant sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation).

- **Alignement** : l'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée. L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

- **Annexe** : construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux, mais situées sur la même unité foncière.

- **Arbre de haute tige** : il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, donc le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1 m du sol.

- **Bâtiment** : Toute construction élevée sur le sol, en dur ou légère, destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements,...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles,...) à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé; etc...

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

# C/ LEXIQUE

---

- **Emprise au sol** : l'empreinte au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Espaces libres** : les espaces libres et verts doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès. Le ratio d'espace vert exigé est le rapport entre les surfaces affectées à de l'espace vert et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des constructions existantes ou projetées.
- Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :
- Les cheminements piétons plantés
  - Les aires de jeu plantées
  - Les aires stabilisées plantées
  - Les espaces de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...)
  - Les espaces plantés (pelouses, arbustes...) comprenant au moins 80 cm d'épaisseur de terre végétale
  - Les toitures végétalisées (à raison d'un ratio de pondération de 20%)
  - Les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abords accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.
- Les surfaces ne pouvant pas être comptabilisées en espaces verts : les aires de stationnement (imperméabilisées ou non), les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non) hors véhicules de secours et les terrasses ou toute surface imperméabilisée.
- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal (CE 9 : 05 :2005 n°262618).
- **Limite séparative** : la limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public. Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre. Voir aussi : articles 671 à 680 du Code Civil.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Opération d'ensemble** : toute opération ayant pour effet de porter à plus de deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération..

- **Place de stationnement** : les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet. Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies de stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m.

- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal (CE 9 : 05 :2005 n°262618).

- **Surface de plancher** :

Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme – Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune;



8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

*Article L.111-14* – ORDONNANCE n°2015 -1174 du 23 septembre 2015 – art.

Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Unité foncière** : l'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.
- (Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005)
- « Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».
- **Voies et emprises publiques** :

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

# Titre II : Les règles applicables en zones UA



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# ZONE UA ET UAC

**Caractère de la zone** : Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Saint-Gaudens dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux. La zone UA comprend un secteur « UAC » qui concerne le cœur de ville historique de Saint-Gaudens. Ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien une véritable unité architecturale et patrimoniale.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning.
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.
- 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 2- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et interdites à l'article 1.
- 3- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 5- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

1- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisations de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

##### En secteur UAc :

Non règlementé.

##### En zone UA :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 80% de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

##### En secteur UAC :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

##### En zone UA :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,502 mètres au faîtage.

## C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### En secteur UAC :

La façade principale de la construction doit s'implanter à l'alignement des vies existantes ou projetées et des emprises publiques.

### En zone UA :

L'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade principale de la construction pourra être implantée avec un léger retrait de 4 mètres maximum.

### Dans l'ensemble de la zone UA :

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édiflée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessus.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront idéalement sur les limites séparatives pour créer un front de rue cohérent.

- Si la façade du terrain sur rue est inférieure à 10 mètres, les constructions devront être implantées sur les deux limites latérales, un passage pourra toutefois être conservé pour accéder à l'arrière de la parcelle (porche).
- Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres, l'implantation sur une seule limite séparative est imposée (en cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne sera pas inférieures à 2 mètres).

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouvert (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.
- 7) Deux accès véhicules maximum sont autorisés par façade afin de conserver une perspective urbaine qualitative.
- 8) Les toitures et les ouvertures :

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.

Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

# ZONE UA ET UAC

---

## 1) Les façades

La préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique. Dans ce cas, les éléments de modénatures, balcons d'origine, pierres de taille seront maintenus et préservés.

## 2) Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçue dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

### Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

- D'un dispositif rigide à claire voie ou d'une haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.
- D'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

### Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- En grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.
- En mur ou en pierre (non surmontés de grilles).
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur a base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10° au moins de espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.



## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Pour les locaux d'habitation

1- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

2- En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

3- Il sera par ailleurs exigé :

- Un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères et assimilés devront être aménagés et intégrés au paysage.
- Une place visiteur pour 5 logements.

Pour les commerces

Il est exigé une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

# ZONE UA ET UAC

---

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration,...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

Autres dispositions :

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, 1 restaurant et 2 appartements, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

En cas de changement de destination et/ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire ne peut aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

**ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.**

### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existantes peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics –notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

### ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### B-Assainissement

##### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

##### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseaux public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

##### Eaux Pluviales

Toutes construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

# ZONE UA ET UAC

---

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.

# Titre III : Les règles applicables en zone UB



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, l centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).

La zone UB est divisée en trois secteurs :

« Un secteur UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importante et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.

« Un secteur UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de a forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.

« Un secteur UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 4- Les terrains de campings
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.
- 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

Dans les secteurs UBa, UBb, UBc :

- 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2
- 2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

### Dans les seuls secteurs UBa et UBb :

- 1- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).
- 2- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale.

### Dans le seul secteur UBc :

- 1- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 1- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### A- Emprise au sol des constructions

#### En secteur UBa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

#### En secteur UBb :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

#### En secteur UBc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.



## B- Hauteur des constructions

En secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

En secteur UBb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

En secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone UB :

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

## C- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UBa et UBb :

L'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade principale de la construction principale pourra être implantée avec un léger retrait de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

En secteur UBc :

Les constructions pourront être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de construction pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans les secteurs UBa et UBb :

Les constructions seront idéalement implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

### Dans le secteur UBc :

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

### Dans l'ensemble de la zone UB :

A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives si leur hauteur au faîtage est inférieure à 3,5 mètres

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.
- 7) Les toitures et les ouvertures :
  - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
  - Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions aux caractères architecturaux marqués.

## Les façades

La préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique. Dans ces cas, les éléments de modénatures, balcons d'origine, pierre de taille seront maintenue et préservés.

## Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçue dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

## Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

- D'un dispositif rigide à claire voie ou d'haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.
- D'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

## Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- En grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.
- En mur ou en pierre (non surmontés de grilles).
- En haie végétale composées d'arbustes aux espèces mélangées.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 20% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les locaux d'habitation

### Dans le secteur UBa :

- 1- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.
- 2- En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnements existantes devront être à minima conservées.
- 3- Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

### Dans les secteurs UBb et UBc :

- 1- Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Dans l'ensemble de la zone UB :

- 1- Il est par ailleurs exigé :
  - Un local deux roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
  - Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
  - Une place visiteur pour 5 logements.

# ZONE UB

---

Pour les commerces

Il est exigé une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone

Il est exigé au minimum une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

Pour les entrepôts, il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficultés et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.



---

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre es retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autoritécompétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propre » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité techniques, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

---

# ZONE UB

---

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

# Titre IV : Les règles applicables en zone UC



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone** : La zone UC est une zone d'habitat aérée. Elle correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies. Elle est située sur les écarts de la tâche urbaine de Saint-Gaudens et sur les secteurs des coteaux Nord (au Nord de l'A64). Ces secteurs sont sensibles d'un point de vue paysager, car ils constituent les franges avec l'espace agricole ou naturel environnant. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Aussi, une sur-densification de la zone UC poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère des nouvelles constructions. La différence avec la zone UB réside par ailleurs dans la densité du bâti. Elle est occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions et installations aux activités de commerce et de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC 2.
- 4- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC 2.
- 5- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 6- Les terrains de camping et de caravaning.
- 7- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 8- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 9- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 10- Les dépôts de toute nature.
- 11- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

En zone inondable, sont interdites, toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, ainsi que :

- 1- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue.
- 2- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa.

- 3- Le changement de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort.
- 4- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.
- 5- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- 6- Les affouillements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées à l'article 2.
- 7- Les aires d'accueil des gens du voyage.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service existantes à la date d'approbation du PLU (dont les sous-destinations suivantes : commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale, sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 2- Les constructions à usage de bureaux dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 3- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU interdites à l'article 1 à condition qu'elles n'en n'augmentent pas les nuisances.
- 4- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 5- Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 6- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

### **Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

1- L'extension / Surélévation des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum ;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant ;

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.

5- L'extension limitée des constructions à usage de commerces et d'activités de services existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et à condition qu'elle soit réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ;

6- L'extension limitée des établissements recevant du public existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement de l'établissement ;

7- Les aires de stationnement non imperméabilisées.

### **Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

1- Les nouvelles constructions ou extensions des destinations autorisées à l'article UC 2,

### **ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

Une distance supérieure pourra être imposée lorsque l'accès se fait directement sur une route départementale (pour des raisons de sécurité).

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

3- Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

4- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

#### E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.
- 7) Les toitures et les ouvertures :
  - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
  - Les toitures seront idéalement en tuile canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.



## Les clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres sur l'espace à usage public et en limites séparatives.

### Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

- D'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

### Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné de 40 cm, pouvant être doublé d'une haie vive;
- En mur plein ou en pierre (non surmontés de grilles);
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 30% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Pour les locaux d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout accès nouveau sur les routes départementales (catégorie 1 et 2) devra être aménagé et ne constituer aucune gêne pour la circulation des véhicules sur les voies publiques.

## 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

## 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

# Titre V : Les règles applicables en zone UE



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** Cette zone est réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif. Elle regroupe des équipements publics et privés ayant des vocations différentes (hôpital, clinique, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs, **déchèterie**...). La zone UE comprend des terrains desservis par l'assainissement collectif destinés à recevoir des implantations à usage d'équipements d'intérêt collectif, de services publics, ainsi que les éventuels logements de fonction nécessaire aux activités existantes ou projetées. Dans une moindre mesure, elles pourront accueillir des commerces et activités de services (restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de détail notamment).

**La zone comprend un secteur UEd spécifiquement dédié à la déchèterie. Le secteur UEd dispose d'une OAP valant règlement au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme et n'est donc pas concerné par le présent règlement écrit.**

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et de commerce de gros.
- 3- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.
- 4- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 5- Les terrains de camping et de caravaning.
- 6- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 7- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 8- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 9- Les dépôts de toute nature.
- 10- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec la caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 2- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU interdites à l'article UE 1.

- 3- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 4- Les constructions à usage d'habitation (hébergements des pensionnaires) liés aux activités de santé, sociales et médico-sociales.
- 5- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- 6- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrage techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 7- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprise dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :

**Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.

**ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.



## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

B- Hauteur des constructions

Non règlementé.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

### ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.

2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeaise.

3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
- La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

7) Les toitures et les ouvertures

- La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
- Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

8) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les espaces boisés classés localisés au document graphique doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 5) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

- 1) Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

- 2) Etablissement de santé ou d'action sociale :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

Ces chiffres peuvent être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

## 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

# Titre VI : Les règles applicables en zone UL



**Caractère de la zone :** La zone UL concerne le camping municipal du Belvédère situé sur la frange Ouest du centre-ville de Saint-Gaudens. Elle comprend également un secteur UL situé à proximité du Lac de Sède. La zone UL est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les terrains de campings et caravanings et les installations et constructions autorisées qui sont liées à leur gestion (professionnel) ainsi que les constructions à vocation récréative et sportive.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE 1 :** Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL 2 est interdite.

**ARTICLE 2 :** Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans le seul secteur UL – Rue Chanteurs du Comminges :

- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le regroupement des campeurs.
  - Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
  - Les habitations légères de loisirs dans la limite de 20% du nombre d'emplacements et de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par Habitation Légère de Loisirs (HLL).
  - Les constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par camping et de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.
- Les constructions et installations à usage de centre de congrès et centre d'exposition.

Dans le secteur UL – Route du Lac :

- Les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écurie, club-house...).
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, buvette-snack et construction à usage de restauration dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aires de jeux et de sport,...).
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et touristique.



Dans les secteurs UL – Rue Chanteurs du Comminges et Route du Lac :

- La réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments et pour mise aux normes.
- Les piscines limitées à une par unité foncière et inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt collectif.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

**Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

1- L'extension / surélévation des constructions existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- d'être limitées à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum ;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.

5- L'extension des installations et constructions d'équipements de loisirs existantes à la date d'approbation du présent PLU et nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house...).

6- L'extension limitées des constructions à usage de commerces et d'activités de services existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et à condition qu'elle soit réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ;

7- L'extension limitée des établissements recevant du public existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement de l'établissement;

8- Les aires de stationnement non imperméabilisées.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette.

B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 5 mètres au faîtage.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

L'extension de constructions (existantes à la date d'approbation du PLU) implantées avec des reculs inférieurs est autorisée, dès lors que cette extension est réalisée en continuité de l'existant.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'Urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle.
  - La topographie de lieux en tenant compte des déclivités.
- 7) Les toitures et les ouvertures
  - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
  - Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

## 8) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à 'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

### ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.

3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

4) Les espaces libres :

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les campings :

Il est exigé une place par emplacement et 20% du nombre d'emplacements autorisés pour le parking visiteur et de nuit, à l'entrée du terrain.

Pour les logements de fonction

Il est exigé une place par logement.

Pour les villages de vacances – résidence de tourisme

Il est exigé une place par cellule de logement et 15% du nombre d'emplacements autorisés pour le parking visiteur ou employé.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier/touristique

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)

Il est exigé au minimum :

- Une place par logement
- Un parking visiteur ou employé au moins égal à 1 emplacement par tranche de 6 logements.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusées lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

## 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très haut Débit).



# Titre VII : Les règles applicables en zone UX



**Caractère de la zone :** Cette zone est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Située en périphérie du centre-ville de Saint-Gaudens, notamment sur la partie Sud, elle en constitue parfois l'entrée d'agglomération, c'est pourquoi elle doit être lisible et plantée. L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités est recherchée. Cette zone comprend un secteur UXa qui englobe le site industriel occupé par l'entreprise Fibre Excellence soumis à Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015 et sur lequel le PLU propose une réglementation souple pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 3- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning.
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Dans les secteurs soumis à risques, se référer à la réglementation du PPRT en vigueur annexés au dossier de PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU).
- 2- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 3- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et interdites à l'article UX 2
- 4- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

5- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment (s) à usage d'activité, Il sera limité à un seul par unité foncière.

6- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

7- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :

**Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

Les constructions et les extensions des constructions dont la destination est autorisées à l'article UX 2.

**ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A-Emprise au sol des constructions

##### En zone UX :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

##### Dans le secteur UXa :

Non règlementé.

#### B- Hauteur des constructions

##### En zone UX :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 16 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

##### Dans le secteur UXa :

Non règlementé.

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Soit en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'Urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

## 1- Clôtures :

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants.

Une harmonie des couleurs devra être recherchée dans l'emploi de matériaux composant les clôtures.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

## 2- Aspect extérieur des constructions :

L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

## 3- Traitement paysager des abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

## **ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 1) Les espaces boisés classés localisés au document graphique doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 3) La plantation d'arbres en bordure de vies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

## 5) Les espaces libres :

Les aires de stationnements devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbres de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libres.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## 6) Aire de stockage, traitement des déchets :

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant (clôtures, écran boisés...).

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1) Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2) Etablissement de commerces et activités de service :

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

3) Etablissement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

4) Etablissement du secteur secondaire et tertiaire :

Il est exigé 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

**ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures.**

### 1) Accès :

Tout accès nouveau sur la RD817 et interdit.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.



Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des vies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre es retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

## B- Assainissement

### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.1.), Toute construction ou installations devra être raccordée u réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel 'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulements des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la mins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.

# Titre VII : Les règles applicables en zones AU



**Caractère de la zone :** La zone AU est une zone non ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie...). Elle est située aux franges de l'espace urbanisé de Saint-Gaudens, au sein ou en continuité directe des zones urbanisées.

En fonction de la densité et de la vocation, trois secteurs sont identifiés :

Le secteur AUa est réservé à l'habitat dense de type collectif, petit collectif et habitat intermédiaire, à l'image du secteur UA du centre-ville de Saint-Gaudens. Il est situé au cœur des espaces urbanisés. Les secteurs AUa présentent une densité égale ou supérieure à 25/30 logements/ha.

Le secteur AUb est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, habitat individuel simple, habitat intermédiaire...) à l'image des secteurs UB. Il est situé au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de Saint-Gaudens aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose de favoriser une densification urbaine. Les secteurs AUb présentent une densité comprise entre 20 et 25 logements/ha.

Le secteur AUc est réservé à l'habitat plutôt individuel, à l'image des secteurs UC. Il est situé en continuité des espaces urbanisés de Saint-Gaudens, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines. Les secteurs AUc présentent une densité de l'ordre de 15 à 20 logements/ha.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destination, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.
- 4- Les terrains de campings et de caravaning.
- 5- Les Parc Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.
- 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations, et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU).
- 2- A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :  
  
La réalisation de constructions dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par le Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches et, si elle ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle portera à minima sur un ensemble foncier cohérent au regard des orientations d'aménagement et de programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
- 3- Les constructions et installations destinées aux activité commerciales dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).
- 4- Les constructions à usage d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 5- Les constructions à usage de bureaux dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 6- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique, toute opération de construction ou de lotissement devra consacrer 10% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

##### En zone AUa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

##### En zone AUb :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

##### En zone AUc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

##### En zone AUa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

##### En zone AUb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit.

##### En zone AUc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

##### Dans l'ensemble de la zone AU :

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine, sur une distance maximale de 10 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments annexes implantés en limites séparative ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

## C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### En zone AUa :

La façade principale des constructions pourra s'implanter soit :

- À l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.
- En respectant un recul minimum de 2 mètres depuis la limite d'emprise de la voie sans être supérieure à 4 mètres.

### En zone AUb :

Au moins une façade de la construction principale devra être implantée dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

### En zone AUc :

Les constructions pourront être implantée en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

Dans l'ensemble de la zone AU, en plus des dispositions spécifiques à chaque zone, es dispositions suivantes s'appliquent :

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions spécifique à chaque zone AU.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans les secteurs AUa et AUb :

Les constructions doivent être implantées de préférence sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâties doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

## Dans le seul secteur AUc :

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

## Dans l'ensemble des zones AU :

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives, si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'Urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeaise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.



5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- La présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
- La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

7) Les toitures et les ouvertures

- La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
- Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

8) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre sur l'espace à usage public et 2 mètres maximales en limites séparatives.

## Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

D'un dispositif rigide à claire voie ou haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

D'une hauteur différente ou d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

## Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- En grillage tendu sur piquets métalliques ou bis avec un éventuel soubassement maçonné de 40 cm, pouvant être doublé d'une haie vive.
- En mur plein ou en pierre (non surmontés de grilles).
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

## **ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres n bordure de voies ouverte au public (publiques ou privée) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, au moins 20% des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Pour les locaux d'habitation

1- Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2- Il sera par ailleurs exigé :

- Un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- Une place visiteur pour 5 logements.

Pour les commerces

Il est exigé une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire

Il est exigé au minimum une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

**ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure**

### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publiques ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

## 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voirie devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

### ARTICLE9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### B- Assainissement

##### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de Plu (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

##### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisée par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulements des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordable à une desserte Très haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

# Titre IX : Les règles applicables en zone AÜe



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** Cette zone est située à proximité immédiate de l'ancien centre commercial Leclerc – avenue de l'Isle. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage de services publics, d'équipements d'intérêt collectif, mais également des constructions à usage de commerce et d'activités de services. L'ancien site Leclerc et la zone AUe ont vocation à muter dans leur fonction pour devenir un véritable espace récréatif et de loisirs.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites.

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et de commerce de gros.
- 3- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUe 2.
- 4- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 5- Les terrains de camping et de caravaning.
- 6- Les Parc résidentiels de Loisirs.
- 7- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 8- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 9- Les dépôts de toute nature.
- 10- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions à usage d'habitation et leur annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment (s) autorisé (s) dans la zone. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- 2- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 3- Les entrepôts s'ils, sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.



## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

B- Hauteur des constructions

Non règlementé.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

### Clôtures:

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants.

Une harmonie des couleurs devra être recherchée dans l'emploi de matériaux composant les clôtures.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

## Aspect extérieur des constructions :

L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

## Traitement paysager des abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluie.

### ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalente d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1- Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de place de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

### 2- Etablissement à usage commercial et activités de services

Il est exigé une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

### 3- Etablissement à usage commercial et activités de services

Il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et out danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

## 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation de piétons et des cycles.

## 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute constructions ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installations dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

## B- Assainissement

### **Eaux Usées domestiques**

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

### **Eaux Usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

### **Eaux Pluviales**

Toute construction ou installations ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

# Titre X : Les règles applicables en zone AUf



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone** : La zone AUF est une zone destinée à recevoir une urbanisation liée à des activités dédiées à l'innovation, aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement. Cette zone comprend les terrains situés à l'Est de la commune en limite avec la commune d'Estancarbon sur laquelle est implantée la ZAC des Landes. La zone AUF de Saint-Gaudens correspond à l'extension de la ZAC des Landes.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2 - Les destinations « exploitations agricoles et forestières »,
- 3 - Les destinations « habitations »,
- 4 - Parmi les destinations « commerce et activités de service », les sous-destinations suivantes :
  - Le commerce de détail ;
  - Les activités artisanales exceptées celles mentionnées à l'article AUF 2 ;
  - La restauration ;
  - Le commerce de gros ;
  - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - Les hôtels ;
  - Les autres hébergements touristiques
  - Le cinéma.



5 – Parmi les destinations « équipements d'intérêt collectif et service public », les sous-destinations suivantes :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacle ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public.

6 – Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations suivantes :

- L'industrie ;
- Les entrepôts, autres que ceux mentionnés à l'article AUf 2 ;
- Les bureaux, autres que ceux mentionnés à l'article AUf 2 ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

7 - Les terrains de camping et de caravaning,

8 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs,

9 - Les Habitations Légères de Loisirs,

10- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

11- Les dépôts de toute nature,

12 – Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUf 2.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1 - Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf, pièce 3 du dossier de PLU),
- 2- Parmi la destination « commerce et activités de service », la sous-destination suivante :
  - Les activités artisanales ouvertes à l'innovation, liées aux nouvelles technologies, aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement.
- 3 – Parmi la destination « équipements d'intérêt collectif et service public », les sous-destinations suivantes :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Les établissements d'enseignement liés aux technologies du numérique et de l'information ou dédiés à l'innovation.
- 4 – Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations suivantes :
  - Les entrepôts strictement liés aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement ou dédiés à l'innovation ;
  - Les bureaux strictement liés aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement, ou dédiés à l'innovation.
- 5 – Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

### B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère des constructions de superstructures et ouvrages techniques. Cette hauteur pourra être portée à 13 mètres sur 5% maximum de la surface de la toiture, pour des questions techniques et architecturales.

## C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Hors agglomération :

Les constructions devront être implantées à une distance de 75 mètres depuis l'axe de la RD817.

Les aires de stationnement doivent être implantées avec un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD817.

### Dans les autres cas :

La façade principale de la construction devra être implantée dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière. Les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

### Règles alternatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

Les constructions ne constituant pas des bâtiments doivent respecter un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1- Clôtures

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublé de haies végétales, une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants, les murs pleins de 2 mètres sont autorisés.

Le grillage sera de couleur gris anthracite ou vert foncé, la réalisation d'un muret bas en béton pourra être autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux, sa hauteur ne dépassera pas 50 cm.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

### 2- Aspect extérieur des constructions

L'architecture intègrera la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

### 3- Traitement paysager des abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1- Espaces libres – plantations

30% d'espace non imperméabilisé seront aménagés en espace vert et planté sur chaque parcelle.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. La minéralisation du sol doit être limitée en vue d'améliorer l'infiltration des eaux de pluies.

En cas de réalisation de clôtures végétales, la hauteur maximum ne pourra pas excéder 2 mètres sur rue ou en limite séparative, les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockages seront engazonnées et plantées, une palette végétale sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisée sur les espaces publics.

Pour les parcelles situées en limite avec la RD817, les arbres devront être organisés suivant les alignements perpendiculaires à la RD817. Par ailleurs, dans une bande de 25 mètres depuis l'axe de la RD817, des espaces verts doivent être aménagés.

### 2- Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement seront plantées, En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables. Les aires de stationnement devront être idéalement situées à l'arrière des constructions principales.

Il est imposé la plantation d'un nombre d'arbres équivalent à 25% du nombre d'emplacements, la couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela, il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers, de type grave, sable, ou mélange terre-pierre.

Les aires de stationnement de 15 emplacements et plus devront comporter des ombrières photovoltaïques.

## 3- Aires de stockage, traitement des déchets

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles ; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux ou et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés...).

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1- Activités artisanales et entrepôts

Une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 2- Bureaux

Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un local deux-roues d'une superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

### 3- Etablissement d'enseignement, locaux techniques

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 8 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lors de la création de nouvelles voies, elles devront présenter une plate-forme d'au moins 10 mètres de large et une chaussée d'au moins 6 mètres de large.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).



Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B-Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, être réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...)

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcement des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

# Titre XI : Les règles applicables en zone AUx



**Caractère de la zone :** La zone AUx est une zone non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation future à vocation économique, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie...). Cette zone comprend les terrains situés sur la Zone d'Activités Ouest du Saint-Gaudinois, de compétence intercommunale.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier,
- 2- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUx 2,
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières,
- 4- Les terrains de camping et de caravaning,
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs,
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- 8- Les dépôt de toutes nature.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU),
- 2- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE,

3- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiments (s) à usage d'activités. Il sera limité à un seul par unité foncière.

4- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,

5- Le affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

6- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 16 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Hors agglomération :

Les constructions devront être implantées à une distance de 25 mètres depuis l'axe de la RD817.

## Dans les autres cas :

La façade principale des constructions devra être implantée dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres à partir de l'alignement des emprises publiques ou d'usage public.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ces accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.

- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreau de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

#### Clôtures :

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifique de persistant.

Une harmonie de couleurs devra être recherchée dans l'emploi de matériaux composant les clôtures.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

#### Aspect extérieur des constructions :

L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les vriques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

#### Traitement paysager des abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin d participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

### 1- Espace libres – plantations

Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être engazonnés et plantés. Une palette végétale sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisées sur les espaces publics.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. La minéralisation du sol doit être limitée en vue d'améliorer l'infiltration de eaux de pluies.

En cas de réalisation de clôtures végétales, la hauteur maximum ne pourra excéder 2 mètres sur rue ou en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Pour les parcelles situées en limite avec la voie de la Chapelle, les arbres devront être organisés suivant des alignements perpendiculaires à la voie de la Chapelle.

### 2- Aire de stockage, traitement des déchets :

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles ; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux ou et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écran boisés...).



## 3- aires de stationnement :

Toutes les aires de stationnement seront plantées. En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables. Les aires de stationnement devront être idéalement situées à l'arrière des constructions principales. Il est imposé la plantation d'un nombre d'arbres équivalent à 25% du nombre d'emplacements. La couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela, il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers de type grave, ou mélange terre-pierre.

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1) Etablissements à usage d'équipements publics et collectifs :

Le stationnement des véhicules (y compris pour des deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2) Etablissement de commerces et activité de services :

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### 3) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

### 4) Etablissement du secteur secondaire et tertiaire :

Il est exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Pour les entrepôts, il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 8 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installation doivent compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères),

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisées pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuil roulants.

### ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter de risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### B- Assainissement

##### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5,1), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

##### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eau usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf cas d'impossibilité technique, être réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

# Titre XII : Les règles applicables en zone 2AUx



**Caractère de la zone** : la zone 2AUx est une zone non équipée, destinée à une urbanisation future organisée, à vocation économique. Cette zone comprend les terrains situés sur la Zone d'Activités Ouest du Saint-Gaudinois, de compétence intercommunale. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme, L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée des activités et des populations et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article 2AUx 2 est interdite.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Toute construction est interdite dans les zones 2AUx, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif (bâtiments EDF, arrêt de bus,...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

### ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

B- Hauteur des constructions

Non règlementé.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non règlementé.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Non règlementé.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Non règlementé.

ARTICLE 9 : Condition de desserte des terrains par les réseaux public d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Non règlementé.



# Titre XIII : Les règles applicables en zone A



# ZONE A

**Caractère de la zone :** La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. La zone A recouvre également des habitations isolées implantées généralement au cœur des espaces agricoles et qui n'ont plus la vocation agricole. Ces espaces urbanisés de faible superficie correspondent aux habitations traditionnelles du Comminges que sont les « bordes ». Ces constructions présentent généralement un caractère architectural et patrimonial souvent remarquable. Ainsi, le présent règlement de la zone ne permettra que l'extension limitée des constructions existantes.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A 2, est interdite.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation d matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au Règlement sanitaire Départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront ^par ailleurs être réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées.

Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation.

Les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation sous réserve qu'ils soient situés à proximité de l'habitation ou au bâti agricole.

Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles et forestiers, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et à leur accès.

# ZONE A

---

Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R.421-27 et R.421-28 instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.

Dans les secteurs soumis à risques, se référer à la réglementation du Plan de Prévention de Risques Technologiques (PPRT) approuvé et joints en annexe du dossier de PLU.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre de sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRA, 32 rue de la Dalbade, BP811, 31080 Toulouse cedex 6; tél 05-67-73-21-14; fax 05-61-99-98-82). Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal, conformément à l'article L,531-14 du Code du Patrimoine).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.

Pour les constructions repérées sur le document graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes et à condition qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité :

- L'habitation ;
- Le commerce et les activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'exploitation agricole et forestière ;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire.

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (no liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :

- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

# ZONE A

---

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 35 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol :

- De 75 m<sup>2</sup> pour les piscines uniquement ;
- De 50 m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments annexes.

Les constructions annexes seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

## **Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2.50 m au-dessus du terrain naturel.

1- L'extension/ surélévation des constructions existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum ;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant ;

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- L'extension limitée des constructions et installations à usage agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU ;

5- L'extension des installations et constructions d'équipements de loisirs existantes à la date d'approbation du présent PLU et nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house...).

# ZONE A

---

## **Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

1- Les nouvelles constructions ou extensions des destinations autorisées à l'article A 2.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage pour les bâtiments agricoles et forestiers. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente. Des adaptations seront possible dans le cas de terrains pentus dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, tours réfrigérantes...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtement et couleurs adaptés,...).

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments agricoles : 12 mètres au faîtage.
- Pour les bâtiments annexes : 4 mètres à l'égout du toit.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- Une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A64,
- Une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD817,
- Une distance minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

2) Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

3) Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

4) Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  et  $D>4m$  mini).

1) Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D= H/2$  et  $D>3m$  mini).

1) Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### Disposition générales

1- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

3- Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée, Tout pastiche est interdit.

4- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

5- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreau de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) ne peuvent être utilisés à nus.

Pour les constructions à vocation agricole :

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux employés, les enduits, les peintures, le parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité de matériaux et des teintes utilisées.

# ZONE A

---

Pour les bâtiments d'activité agricole et abris à fourrage ou à animaux :

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

Les constructions en agglomérés sont autorisées uniquement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et lorsque le bâtiment est accolé à une construction existante.

Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Pour les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- En structure lourde : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuile canal ou similaire.
- En structure légère : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, ou laissé brut. La couverture sera en tuile canal ou similaire.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies mono-spécifiques et toutes les espèces envahissantes sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.



## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article 2 de la zone A, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### ARTICLE 9 : Condition de desserte des terrains par les réseaux public d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

#### Eaux d'assainissement :

Eaux Usées

Les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et à l'accord du SPANC.

### Eaux pluviales

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant de retarder et de limiter l'évacuation des eaux de pluie.

### Autres réseaux :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront idéalement être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

# Titre XIV : Les règles applicables en zones $\Pi$



# ZONE N

**Caractère de la zone :** La zone N correspond aux espaces naturels de la commune de Saint-Gaudens, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages ou de leur intérêt historique, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N a une vocation « strictement » naturelle et paysagère, Elle rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation, exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental. Elle rassemble également l'ensemble des cours d'eau qui traversent le territoire communal.

La zone N comprend trois secteurs :

Le secteur Np : comprend les secteurs qui font l'objet d'un inventaire réglementaire au titre de leur richesse environnementale et écologique. Il s'agit notamment des deux ZNIEFF (type I) « Prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jô » et « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » ainsi que la zone Natura 2000 (FR7301822). Le secteur comprend également l'ensemble du réseau hydrographique de la commune.

Le secteur Nj : est réservé aux jardins familiaux.

Le secteur NI : correspond à l'emprise du Lac de Sède et du parcours de santé associé.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article N 2, est interdite.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

#### Dans la zone N et le secteur Np :

L'aménagement de cheminement piétonniers et cyclables et les sentes équestres à condition qu'ils ne soient ni cimentés, ni bitumés.

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant+ extension) à condition :

- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 35 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol :

- De 75 m<sup>2</sup> pour les piscines uniquement ;
- De 50 m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments annexes.

# ZONE N

---

## Dans la zone N et le secteur Np :

Les constructions annexes seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).

L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.

Les équipements d'intérêt général complémentaires à un équipement existant avec une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> maximum.

## Dans le seul secteur Nj :

Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

## Dans le secteur NI :

L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols (l'usage du goudron, du bitume, etc. est interdit).

Toutes activités ou installations de loisirs à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols.

L'aménagement de cheminement piétonniers et cyclables et les sentes équestres à condition qu'ils ne soient ni cimentés, ni bitumés.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

### **Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

1- L'extension/surélévation des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- D'être limitée à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum ;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant.

# ZONE N

---

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- Les ouvrages et installations techniques, dont les exhaussements et les affouillements des sols, nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au lieu-dit « l'île d'en bas » sur la Garonne, à condition qu'ils répondent à un impératif technique avéré.

5- L'extension limitée des constructions et installations à usage agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du présent PLU.

6- L'extension des installations et constructions d'équipements de loisirs existantes à la date d'approbation du présent PLU et nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house...).

## **Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

1- Les nouvelles constructions ou extensions des destinations autorisées à l'article N 2.

2- Les ouvrages et installations techniques, dont les exhaussements et les affouillements des sols, nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au lieu-dit « l'île d'en bas » sur la Garonne, à condition qu'ils répondent à un impératif technique ou réglementaire avéré.

## **ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

A- Emprise au sol des constructions

En zone N (y compris les secteurs Nl et Np) : non règlementé excepté pour les équipements d'intérêt général complémentaires dont l'emprise au sol maximale sera de 50 m<sup>2</sup>.

# ZONE N

---

Dans le seul secteur Nj : l'emprise au sol est limitée à 12 m<sup>2</sup> maximum par jardin « individuel ».

## B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions calculée depuis le terrain naturel avant travaux est limitée à :

Pour les bâtiments agricoles et forestiers : 12 mètres au faîtage.

Pour les abris de jardins autorisés en secteur Nj : 3,5mètres à l'égout du toit.

## C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- Une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A64,
- Une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD817,
- Une distance minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

2) Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

3) Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ou forestière devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  et  $D>4m$  mini).

2) Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure) à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Non réglementé.

## Disposition spécifiques

Les ouvrages et installations techniques nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au lieu-dit « l'île d'en bas » sur la Garonne, sont autorisés nonobstant l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus (A à E).

---

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### Disposition générales

- 1- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
- 3- Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.
- 4- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.
- 5- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de pâte, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.  
Pour l'extension des constructions à vocation agricole ou forestier :  
Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux employés, les enduits, les peintures les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.  
Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

### Pour les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes acolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.



# ZONE N

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- En structure lourde : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuile canal ou similaire.
- En structure légère : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, ou laissé brut. La couverture sera en tuile canal ou similaire.

## Disposition spécifiques

Les ouvrages et installations techniques nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au lieu-dit « l'île d'en bas » sur la Garonne, sont autorisés nonobstant l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Dans le cas des ouvrages et installations techniques nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, l'ensemble des espaces non bâtis seront aménagés en utilisant des revêtements perméables (chemin d'accès, plateforme au droit de l'ouvrage...).

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation existante à la date d'approbation du présent PLU sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

La zone de stationnement nécessaire à l'entretien des ouvrages et installations techniques de la passe à poissons et de ses aménagements annexes sera aménagée en utilisant des revêtements perméables.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès et la voirie privés nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article 2 de la zone N, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle ce des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques du chemin d'accès aux ouvrages et installations techniques de la passe à poissons et de ses aménagements annexes doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur afin de faciliter la circulation des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

### ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement, alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage, ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

#### **Eaux d'assainissement :**

Eaux usées

Les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et à l'accord du SPANC.



# Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 approuvée le 16 décembre 2020  
 Modification simplifiée n°2 approuvée le 16 décembre 2020  
 Révision allégée du PLU n°1 approuvée le 14 décembre 2023  
 Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité n°1 du PLU, approuvée le 14 mars 2024

## REGLEMENT GRAPHIQUE

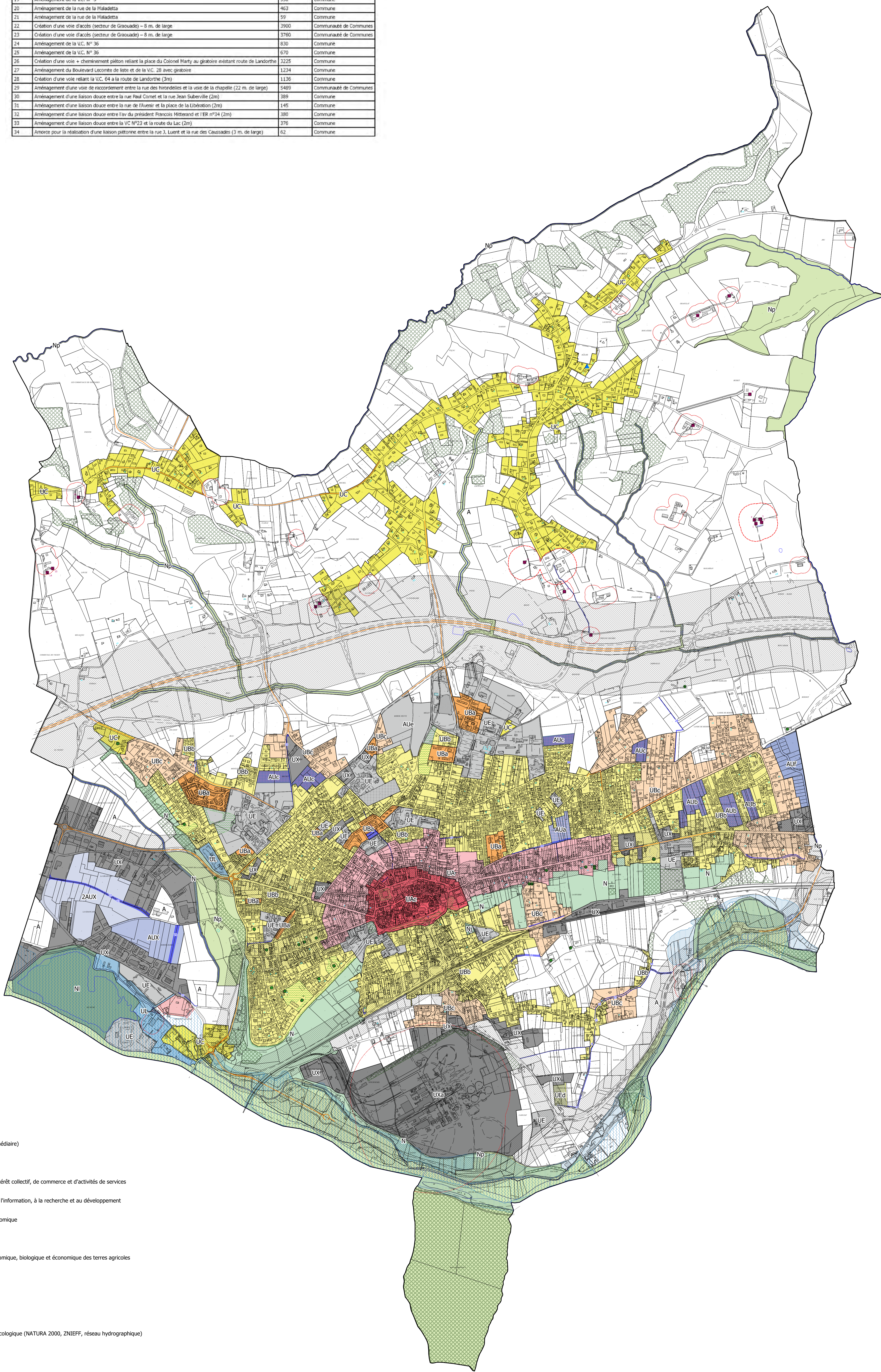
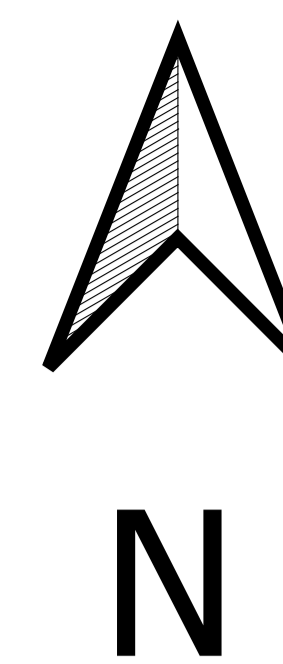
4.2

La commune

Echelle : 1/10000



Numéro	LIBELLÉ	Surface en m²	Destinataire
1	Création d'une voie d'accès (secteur de Montferri)	224	Commune
2	Création d'une voie d'accès (secteur de Montferri)	203	Commune
3	Amenagement de la V.C. N° 5	1211	Commune
4	Amenagement de la V.C. N° 5	214	Commune
5	Amenagement de la V.C. N° 5	53	Commune
6	Déviaton de la V.C. 33	76	Commune
7	Amenagement de la rue des Laboureurs	1043	Commune
8	Amenagement de la rue des Laboureurs	1147	Commune
9	Amenagement de la rue des Laboureurs	131	Commune
10	Elargissement de la rue des Obits	305	Commune
11	Elargissement de la rue des Obits	291	Commune
12	Amenagement de la rue du maréchal Lyaute	1047	Commune
13	Amenagement de la rue du maréchal Lyaute	804	Commune
14	Amenagement de la rue du maréchal Lyaute	132	Commune
15	Amenagement de la rue du maréchal Lyaute	82	Commune
16	Prolongement de la rue Emile Casses vers la rue du Général Lavignes	2088	Commune
17	Elargissement de la rue Guymier	507	Commune
18	Création d'un parking	2576	Commune
19	Amenagement de la V.C. N° 3	236	Commune
20	Amenagement de la rue de la Maladetta	463	Commune
21	Amenagement de la rue de la Maladetta	59	Commune
22	Création d'une voie d'accès (secteur de Graouade) - 5 m. de large	2960	Communauté de Communes
23	Création d'une voie d'accès (secteur de Graouade) - 5 m. de large	2760	Communauté de Communes
24	Amenagement de la V.C. N° 36	830	Commune
25	Amenagement de la V.C. N° 36	570	Commune
26	Création d'une voie « cheminement piéton reliant la place du Colonel Marty au giratoire existant route de Landorthe	3225	Commune
27	Amenagement du Boulevard Leconte de liste et de la V.C. 28 avec giratoire	1234	Commune
28	Création d'une voie reliant la V.C. 64 à la route de Landorthe (3m)	1136	Commune
29	Amenagement d'une voie de raccordement entre la rue des hirondelles et la voie de la chapelle (22 m. de large)	5489	Communauté de Communes
30	Amenagement d'une liaison douce entre la rue Paul Corret et la rue Jean Suberville (2m)	289	Commune
31	Amenagement d'une liaison douce entre la rue de l'Évenir et la place de la Libération (2m)	145	Commune
32	Amenagement d'une liaison douce entre l'avenue du président François Mitterrand et l'ER n°14 (2m)	380	Commune
33	Amenagement d'une liaison douce entre la V.C. N°23 et la route du Lac (2m)	276	Commune
34	Avenez pour la réhabilitation d'une liaison piétonne entre la rue J. Lumet et la rue des Causades (3 m. de large)	62	Commune



### LEGENDE

#### PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

- Bâtiment pouvant changer de destination (article L.151-11 du code de l'urbanisme)
- Inventaire bâti protégé au titre de la "loi Paysage" (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

#### PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Espace Boisé Classé (articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme)
- Emplacement réservé
- Inventaire des éléments végétaux protégés (article L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Périmètre d'inconstructibilité : 50 m (RSD)
- Périmètre d'inconstructibilité : 100 m (ICPE)
- Secteur à programme de logements mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme)
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### TYPES DE ZONE

- UAe : cœur de ville historique
- UA : centre-ville
- UBA : ensemble d'habitat collectif en périphérie immédiate de la zone UA
- UBB : habitat pavillonnaire de densité moyenne situé en périphérie de la zone UA
- UBC : habitat pavillonnaire peu dense situé en périphérie de la zone UA
- UC : zone d'habitat aéré
- UE : zone réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif
- UEd : secteur dédié à la déchetterie
- UL : camping municipal du Belvédère
- UX : zone réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles)
- UXA : site industriel occupé par l'entreprise Fibre Excellence
- AUa : secteur réservé à l'habitat dense de type collectif, petit collectif et habitat intermédiaire
- AUb : secteur réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, habitat individuel simple, habitat intermédiaire)
- AUc : secteur réservé à l'habitat plutôt individuel
- AUe : zone ayant vocation à accueillir des constructions à usage de services publics, d'équipements d'intérêt collectif, de commerce et d'activités de services
- AUF : zone destinée à recevoir des activités dédiées à l'innovation, aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement
- AUX : zone non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation future à vocation économique
- 2AUX : zone non équipée, destinée à une urbanisation future organisée, à vocation économique
- A : zone agricole faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N : zone à vocation strictement naturelle et paysagère
- NJ : secteur réservé aux jardins familiaux
- NI : secteur correspondant à l'emprise du lac de Sède et du parcours de santé associé
- Np : secteur qui fait l'objet d'un inventaire réglementaire au titre de leur richesse environnementale et écologique (NATURA 2000, ZNIEFF, réseau hydrographique)

#### INFORMATIONS SURFACIQUES

- Axe de bruit (arrêté préfectoral du 23 décembre 2014)
- Carte Informatives des Zones Inondables (CIZI) : zone inondable
- Carte Informatives des Zones Inondables (CIZI) : aléa fort
- Site de présomption archéologique
- Plan de Prévention des Risques Technologiques

#### AUTRES INFORMATIONS

- Ligne TIGF (TEREGA)
- Route
- Bâti dur
- Bâti léger
- ▲ Bâti nouveau





# DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°2

## DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS

1-NOTE DE PRESENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTERE  
D'INTERET GENERAL

RECONVERSION EN LOGEMENTS DE L'ANCIENNE CLINIQUE D'ENCORE

### MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Date Examen conjoint	Dates Enquête Publique		Date d'approbation
16 octobre 2023	Du 22 novembre 2023	Au 22 décembre 2023	14 mars 2024

## Table des matières

1. PREAMBULE.....	4
2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE .....	5
3. CONTEXTE JURIDIQUE .....	10
3.1 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....	10
3.2 LE CONTENU DU DOSSIER .....	10
3.3 LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE .....	11
3.4 L'ENQUETE PUBLIQUE .....	16
4. PRESENTATION DU PROJET .....	20
4.1 LES ELEMENTS DE CONTEXTE .....	20
4.2 LOCALISATION DU PROJET .....	32
4.3 LE PORTEUR DE PROJET .....	35
4.4 LE PLAN D'AMENAGEMENT.....	38
4.5 LE PROGRAMME ET SES GRANDS PRINCIPES .....	39
4.6 JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE.....	43
4.7 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	45
5. L'INTERET GENERAL DU PROJET .....	56
5.1 LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET LA REPOSE AUX BESOINS IDENTIFIES.....	57
5.2 LE FONDS FRICHE.....	60
5.3 LES INTERETS LOCAUX .....	61

6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.....	63
6.1 COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET OCCITANIE .....	63
6.2 COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE DOO DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE.....	66
6.3 COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS DU PLH.....	72



## 1. PREAMBULE

Le présent dossier de **mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Saint-Gaudens s'inscrit dans la procédure de **déclaration de projet** rendue nécessaire pour le **projet de** reconversion en logements du site de la clinique d'Encore.

A ce titre, l'autorité administrative qui a la compétence PLU, à savoir la **Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges**, a délibéré en date du 13 avril 2023 sur le lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Le projet est une opportunité pour développer une offre de logements nécessaires pour répondre aux besoins du territoire.

Le projet est porté par la société EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE. Il sera mis en œuvre en partenariat avec l'OPH31 et l'association RECIPROCITE qui a vocation à conduire des projets à fort contenu social.

Le site sur lequel doit être réalisé le projet de reconversion urbaine est classé en zone UE dans le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 mars 2017**. Cette zone est dédiée aux commerces et activités de services, constructions à usage d'habitation liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales, dont le règlement ne permet pas l'implantation de constructions à usage d'habitat. Il est donc nécessaire de créer un secteur destiné à une opération d'habitat avec activités de commerces et de services.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** tel que défini dans le PLU en vigueur dispose d'un axe spécifique lié à la question de l'offre en logements. Les orientations ainsi définies n'ont donc pas lieu d'être actualisées.

La communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges a décidé de procéder aux adaptations du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens afin de permettre la mise en œuvre de ce projet en ayant recours à la procédure de la déclaration de projet prévue à l'**article L.300-6 du Code de l'Urbanisme**.



## 2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Gaudens est située dans le département de la Haute Garonne.

Elle est membre de la **Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges** créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui regroupe plus de 45 000 habitants.

Elle fait partie du périmètre du **SCoT du Pays Comminges**.

Le Syndicat Mixte du Pays Comminges Pyrénées (SMPCP) est constitué depuis le 25 mars 2013. Cet établissement public émane de l'Association des Communes du Pays Comminges Pyrénées fondée en 2004. Le Pays Comminges Pyrénées est la fédération des 11 intercommunalités du sud de la Haute-Garonne au sein d'un syndicat mixte fermé, établissement public constitué exclusivement d'Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI - Communautés de Communes).

Le Pays Comminges Pyrénées est situé au sud du département de la Haute-Garonne en Occitanie. Il s'étend depuis les coteaux de Gascogne jusqu'à la frontière espagnole. Son périmètre comprend 236 communes et s'étend sur 3 communautés de communes :

- Communauté de communes Cagire-Garonne-Salat,
- Communauté de communes Cœur et Coteaux de Comminges,
- Communauté de communes des Pyrénées Haut-Garonnaises.



La communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges est issue de la fusion de 5 intercommunalités :

- La Communauté de Communes du Saint-Gaudinois
- La Communauté de Communes Nébouzan-Rivière-Verdun
- La Communauté de Communes des Terres d'Aurignac,
- La Communauté de Communes du Boulonnais,
- La Communauté de Communes des Portes du Comminges.

Elle compte :

- 104 communes
- 140 délégués communautaires
- 45 525 habitants

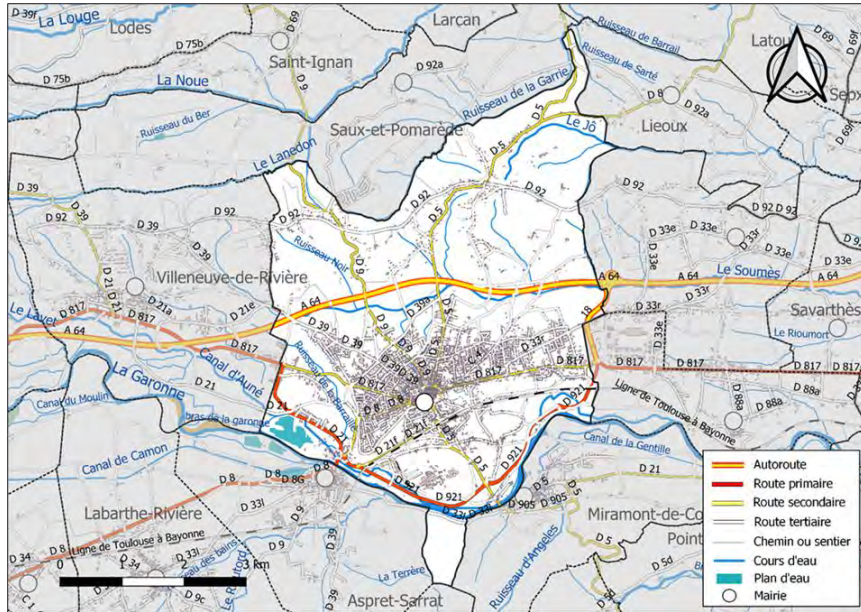
Sa superficie est de 985,48 km<sup>2</sup>.

Elle est la 5ème Communauté de Communes d'Occitanie en termes de poids démographique.



La commune de Saint-Gaudens est limitrophe des communes de Saux et Pomarède au Nord, Aspret-Sarrat au Sud, Villeneuve de Rivière à l'Ouest et Miramont de Comminges.

Le territoire communal s'étend sur une superficie et compte **11 664 habitants en 2020**.



Saint-Gaudens constitue une ville-étape sur la liaison historique Toulouse-Tarbes par la route départementale 817, maintenant doublée au nord de la ville par l'autoroute A64. Elle est aussi un carrefour avec la route nationale 125 assurant la liaison Toulouse-Espagne et la ligne de Toulouse à Bayonne dont la gare de Saint-Gaudens la dessert également, entre le centre-ville et la Garonne.

Saint-Gaudens est également la seconde grande aire urbaine du département de la Haute Garonne après Toulouse.

La commune de Saint-Gaudens est considérée comme un pôle de service supérieur, dans le territoire du SCoT.





## 3. CONTEXTE JURIDIQUE

### 3.1 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Les différentes étapes de la **procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité N°2 du Plan Local d'Urbanisme** de Saint-Gaudens sont détaillées ci-dessous :

- ↪ Lancement de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil communautaire,
- ↪ **Examen au cas par cas** déposé auprès de l'Autorité Environnementale afin de savoir si le projet est soumis à une Evaluation Environnementale.
- ↪ **Examen conjoint** du projet par les Personnes Publiques Associées. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier d'enquête publique.
- ↪ **Enquête publique**, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gaudens.
- ↪ **Déclaration de projet**, par délibération du Conseil communautaire Cœur et Coteaux Comminges se prononçant sur l'intérêt général du projet d'aménagement et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

### 3.2 LE CONTENU DU DOSSIER

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

### **3.3 LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE**

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-17 du Code de l'Urbanisme.

#### **❖ TEXTES REGISSANT LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE**

##### **Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme :**

*« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.15354 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*

*Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.*

*Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.*

*Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.*

*Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.*

*Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article ».*

**Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme :**

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».*

**Article L.153-55 du Code de l'Urbanisme :**

*« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

*1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :*

*a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*

*b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.*



*Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».*

**Article L.153-56 du Code de l'Urbanisme :**

*« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité ».*

**Article L.153-57 du Code de l'Urbanisme :**

*« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :*

*1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;*

*2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas ».*

**Article L.153-58 du Code de l'Urbanisme :**

*« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

*1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;*

*2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;*

*4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral ».*

**Article L.153-59 du Code de l'Urbanisme :**

*« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.*

*Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma ».*

**Article R.153-13 du Code de l'Urbanisme :**

*« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique ».*

**Article R.153-15 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

*1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;*

*2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.*

*L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».*

**Article R.153-16 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;*

*2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration. L'enquête publique est organisée par le préfet.*

*Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.*

*Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise ».*

#### **Article R.153-17 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par l'Etat et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;*

*2° Soit lorsque l'Etat a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.*

*Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».*

### **3.4 L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique doit être réalisée selon les modalités prévues au chapitre III du Titre II du livre 1<sup>er</sup> du **Code de l'Environnement** (articles L.123-1 et suivants).

L'**article L.123-1** qui est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012 stipule que « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le Maître d'Ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Les conditions de réalisation de l'enquête publique ont été modifiées par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement en application de la loi Grenelle 2 promulguée le 12 juillet 2010.

Ce décret prévoit que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la réalisation d'aménagements susceptibles d'affecter l'environnement doit être réalisée selon les modalités décrites aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

#### **❖ OUVERTURE, DUREE ET CLOTURE DE L'ENQUETE**

Un **commissaire enquêteur** ou une commission d'enquête sont désignés par le Tribunal Administratif sur saisine du Préfet conformément aux articles R.123-4 et R.123-5 du Code de l'Environnement.

L'enquête publique est initiée par le Préfet qui, après consultation du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête, précise par arrêté et conformément à l'article **R.123-9 du Code de l'Environnement** :

- L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée
- La ou les décisions pouvant être adoptée(s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

- Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants
- Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête
- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations
- Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées
- La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête
- L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés
- L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou de l'article L.121-12 du Code de l'Urbanisme et le lieu où il peut être consulté
- L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables
- L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;
- Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique

Un avis portant sur toutes ces indications est rendu public par les soins l'autorité compétente et publié, en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voies d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, dans les communes désignées par l'autorité compétente. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.

L'avis d'enquête est également publié sur le site Internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, et ne peut être inférieure à trente jours. Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet désignés par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public peut prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne peut sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur doit rendre son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il consigne (dans un document séparé) ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. En outre, le rapport doit mentionner

les contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête (ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage). Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire, par délibération, pourra se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par le Conseil communautaire.

## 4. PRESENTATION DU PROJET

### **4.1 LES ELEMENTS DE CONTEXTE**

La démonstration de l'**intérêt général du projet** doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet. Parmi ces éléments contextuels, ceux qui se rapportent aux dynamiques démographiques et habitat du territoire peuvent utilement être rappelés.

Le développement de l'offre en logements est une préoccupation majeure de la commune de Saint-Gaudens et de la communauté de communes, et la politique de l'habitat est un des axes majeurs du SCoT du pays Comminges.

Ce projet répond en effet aux besoins en logements au-delà de la seule ville de Saint-Gaudens. Les communes limitrophes telles que Miramont-Comminges, Valentine, Villeneuve de Rivière notamment trouveront dans cette opération une réponse aux besoins en logements non satisfaits aujourd'hui.

Il convient également de rappeler que la commune de Saint-Gaudens a approuvé une Opération de Revitalisation du Territoire en date du 12 avril 2021.

Nous présentons dans le présent chapitre, tous les éléments de contexte qui permettent d'éclairer et de démontrer l'intérêt général du projet de logements sociaux intergénérationnels et locaux de services aux habitants.



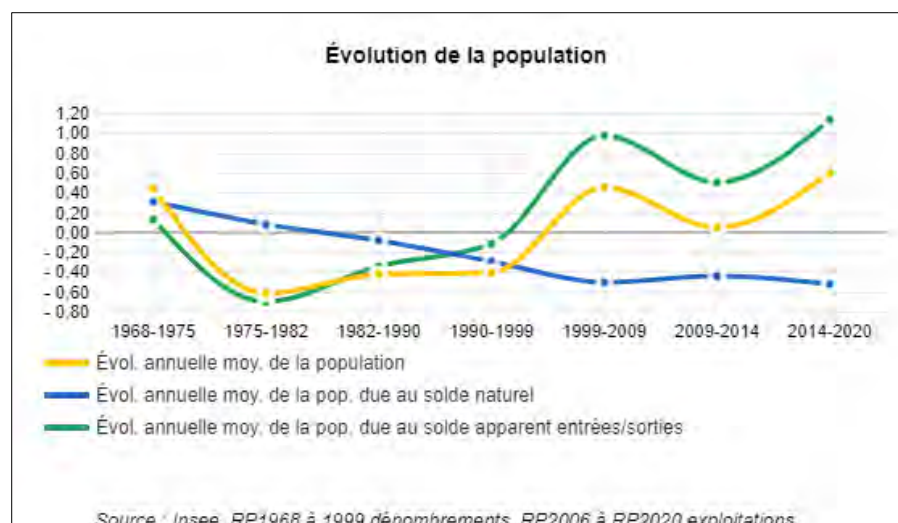
## ❖ DEMOGRAPHIE ET HABITAT

La commune de Saint Gaudens est une commune dont la population a augmenté de 0,6% par an, selon les données Insee 2012/2017, soit un gain de 60 habitants supplémentaires par an.

Indicateurs	Saint-Gaudens
Population	11664
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> )	426,5
Superficie (km <sup>2</sup> )	27,4
Nombre de ménages	5894
<i>Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2020</i>	

<b>Evolution annuelle moyenne de la population</b>			
Indicateurs	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges	
Variation de population (%)	0,6	0,03	
- due au solde naturel (%)	-0,53	-0,58	
- due au solde entrées/sorties (%)	1,13	0,61	
<i>Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2014-2020</i>			

Une dynamique démographique éloignée de la métropole régionale toulousaine, dont la variation est plus importante que celle de l'intercommunalité comme l'indique le tableau ci-dessus.



### Population par grandes tranches d'âge en 2014

	Nombre		%	
	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
0 à 14 ans	1 643	6 722	14,6	15,2
15 à 29 ans	1 878	5 642	16,7	12,8
30 à 44 ans	1 639	6 976	14,6	15,8
45 à 59 ans	2 228	9 431	19,8	21,4
60 à 74 ans	1 906	8 766	16,9	19,9
<u>75 ans ou plus</u>	1 961	6 583	17,4	14,9
Total	11 255	44 121	100,0	100,0

## Population par grandes tranches d'âge en 2020

	Nombre		%	
	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
0 à 14 ans	1 710	6 435	14,7	14,6
15 à 29 ans	2 048	5 872	17,6	13,3
30 à 44 ans	1 388	6 173	11,9	14,0
45 à 59 ans	2 231	9 141	19,1	20,7
60 à 74 ans	2 172	9 747	18,6	22,1
<u>75 ans ou plus</u>	2 115	6 824	18,1	15,4
Total	11 664	44 192	100,0	100,0

Sur le long terme **la population est passée de 11 682 habitants en 1968 à 11 664 habitants en 2020**, soit une évolution négative sur une période de 52 ans. Si l'on poursuit de façon linéaire la tendance de l'évolution de la population de Saint Gaudens sur la base du taux d'évolution moyen annuel récent (2014-2020), le nombre d'habitants de Saint Gaudens en 2026 sera de 12 018 personnes, soit une hausse de 354 habitants (3 %). **Au 1er Janvier 2030, la population de Saint Gaudens serait de 12 309 habitants**, soit une hausse de 719 habitants (6 %).

La tranche d'âge la plus importante de Saint Gaudens est la tranche des 50 à 54 ans.

Le nombre de ménages à Saint Gaudens est de 5 894. 2 834 ménages ne comptent qu'une personne, il y a 1 865 ménages de deux personnes, 636 ménages de trois personnes, 291 ménages de quatre personnes, 190 ménages de cinq personnes et enfin 78 ménages de six personnes ou plus.

▪ **Nombre de Familles et d'enfants par famille à Saint Gaudens :**

Le nombre de familles avec enfants habitant à Saint Gaudens est de 1 295, dont 582 familles avec un seul enfant, 425 familles de deux enfants, 193 familles avec trois enfants, 95 familles qui ont quatre enfants ou plus.

▪ **Nombre de personnes qui emménagent chaque année à Saint Gaudens et leur provenance : 18 % sont originaires du département de la Haute Garonne.**

Sur les 967 personnes qui ont emménagé l'an dernier à Saint Gaudens.

83 personnes habitaient à Toulouse (31).

55 personnes habitaient à Mont de Marsan (40).

44 personnes viennent de l'étranger.

44 personnes habitaient à Montréjeau (31).

30 personnes habitaient à Labarthe Rivière (31).

22 personnes habitaient à Villeneuve de Rivière (31).

18 personnes habitaient à Le Langon (85).

18 personnes habitaient à Pau (64).

18 personnes habitaient à Estancarbon (31).

18 personnes habitaient à Lannemezan (65).

Logement	Saint-Gaudens
Nombre total de logements en 2020	7119
Part des résidences principales en 2020, en %	82,8
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2020, en %	2,3
Part des logements vacants en 2020, en %	14,9
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2020, en %	47,8

Source : Insee, RP2020 exploitation principale en géographie au 01/01/2023

L'habitat est concentré dans le centre-ville et les secteurs d'extension urbaine sous forme d'habitat pavillonnaire. Les secteurs d'équipements publics d'enseignement et de sport se trouvent en périphérie, notamment au Nord de la commune.

Sur le reste du territoire, les habitations sont, soit dispersées de manière isolée, soit regroupées en hameaux ou micro-secteurs classés en zone Urbaine et entourés de zone agricole ou naturelle.

Dans la zone du projet, les habitations forment un véritable quartier à dominante pavillonnaire.

Il convient de souligner que moins de la moitié des ménages est propriétaire de sa résidence principale.

- **Saint-Gaudens, un pôle de services au sein d'un territoire vieillissant et un taux d'activités plutôt faible**

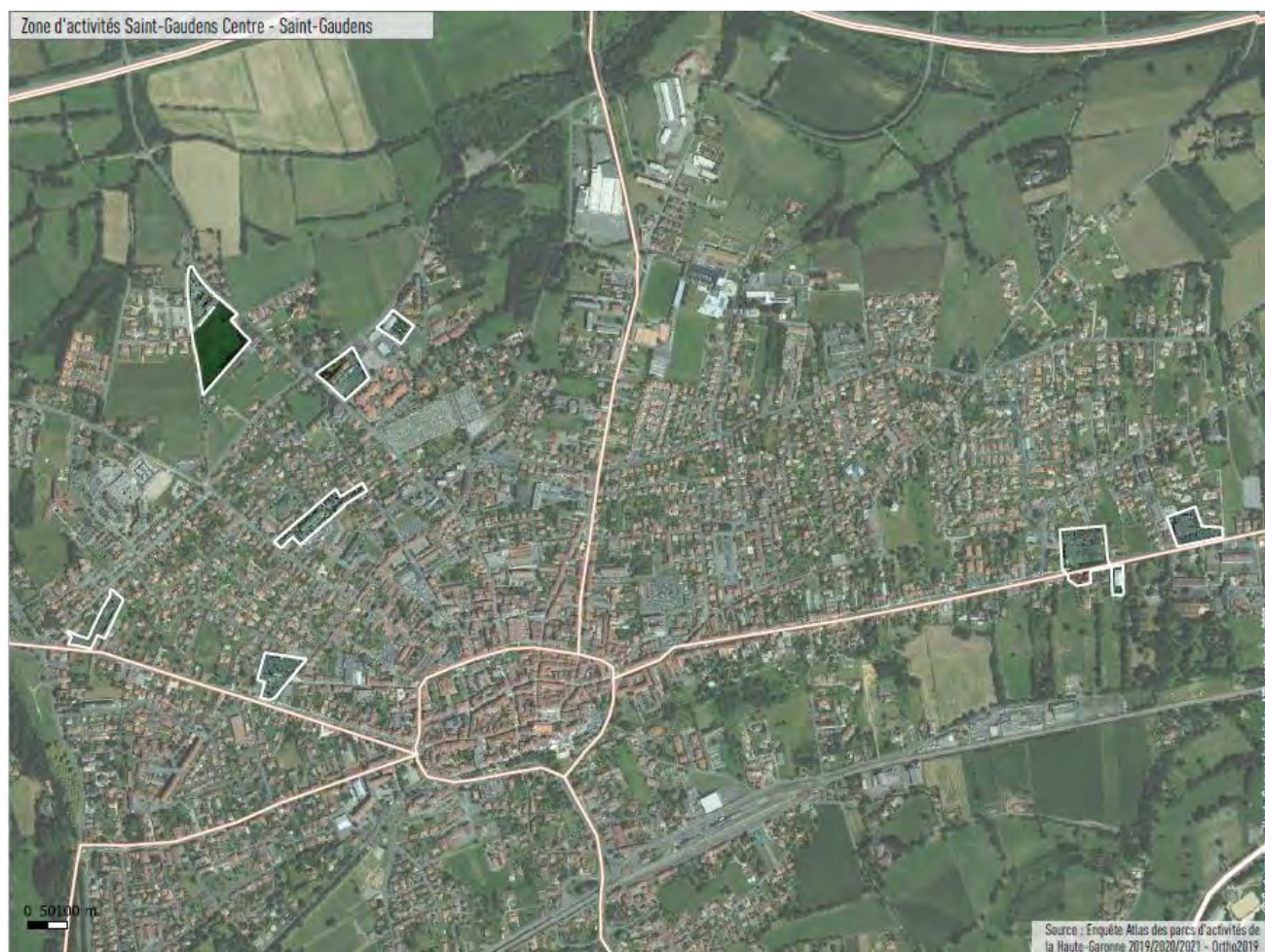
#### ❖ ECONOMIE

L'économie locale est basée sur le **commerce, les transports, les services divers** ainsi que sur le secteur des administrations publiques. En effet, près de 25% des postes occupés le sont dans le commerce et les services et plus de 50% des postes occupés le sont dans le secteur des administrations publiques. Ces ratios se retrouvent également en comparant les données de la Communauté de communes.

Les activités sont essentiellement concentrées dans la zone centrale de Saint-Gaudens ainsi que dans les zones d'activités en entrée de ville (voir carte page suivante).

En matière d'emploi, le développement de l'activité commerciale et artisanale dans les espaces d'activités contribuera à dynamiser l'activité économique. Les besoins en logements liés à cette expansion économique doivent être anticipés. Le projet répondra en partie aux besoins de ces nouveaux salariés. Le secteur dans lequel se situe le projet est à dominante habitat et équipements publics.

<b>Emploi et activité</b>	
Indicateurs	Saint-Gaudens
Nombre d'emplois dans la zone	8363
Actifs en emploi résidant dans la zone	3755
Indicateur de concentration d'emploi	222,7
Taux d'activité des 15 ans ou plus (%)	45,9
<i>Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale, lieu de travail - 2020</i>	



*Localisation des zones d'activités en entrées de ville -commune de Saint-Gaudens-2021*

<b>Emplois selon le secteur d'activité</b>	
Seuil d'utilisation à 2000 hab.	
	Nombre Saint-Gaudens
Ensemble	8247
Agriculture	139
Industrie	776
Construction	345
Commerce. transports. services divers	2661
Administration publique. enseignement. santé. action sociale	4326

Le taux de chômage des 15/64 ans est de 18%, soit plus élevé qu'à l'échelle de la Communauté de communes.

Les professions intermédiaires et les employés correspondent à plus de la moitié (2600) de la population active (4464).

Indicateurs	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
Emploi total au lieu de travail	8363	17128
dont part des emplois salariés (%)	87,3	80,6
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	70,2	72,8
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	18,2	13,3
<i>Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020</i>		

Indicateurs	Saint-Gaudens
Postes dans les étab. actifs au 31/12	6416
Part de l'agriculture (%)	2,2
Part de l'industrie (%)	12
Part de la construction (%)	3,7
Part du commerce. transport. services (%)	28
Part de l'admin. publique. enseignement. santé et action sociale (	54,2
<i>Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2021</i>	

Indicateurs	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
Postes dans les étab. actifs au 31/12	6416	13436
Part de l'agriculture (%)	2,2	2,3
Part de l'industrie (%)	12	11,8
Part de la construction (%)	3,7	7,3
Part du commerce. transport. services (%)	28	36,4
Part de l'admin. publique. enseignement. santé et action sociale (	54,2	42,1
<i>Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2021</i>		



<b>Population des 15-64 ans par type d'activité</b>	
Indicateurs	Saint-Gaudens
Ensemble	6362
Actifs : (%)	70,2
- actifs en emploi (%)	57,4
- chômeurs (%)	12,8
Inactifs : (%)	29,8
- élèves. étudiants et stagiaires non rémunérés (%)	9,8
- retraités ou préretraités (%)	6,2
- autres inactifs (%)	13,8
<i>Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020</i>	

<b>Population active des 15-64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle</b>		
Seuil d'utilisation à 2000 hab.		
	Actifs	
	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
Ensemble	4464	17796
Agriculteurs exploitants	18	595
Artisans. commerçants. chefs entreprise	246	1542
Cadres et professions intellectuelles supérieures	478	1608
Professions intermédiaires	1062	4132
Employés	1563	5736
Ouvriers	973	3897
<i>Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2020</i>		

### Indicateurs de fragilité sociale (en %)

Indicateurs	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
<b>Part des 0-17 ans dans une famille sans actif occupé - 2019</b>	28,2	16,5
<b>Part de la population de moins des 65 ans à bas revenu - 2021</b>	35,9	23,6

Source : Insee, Recensement de la population (RP) exploitation principale et complémentaire ; Cnaf, Fichiers des allocataires des CAF

## ❖ Mobilités des actifs

Selon une étude menée par la Communauté de communes, il a été constaté que :

8 100 actifs se rendent à Saint-Gaudens pour travailler

### Origine du déplacement :

-33% Cœur et Coteaux du Comminges hors St Gaudens

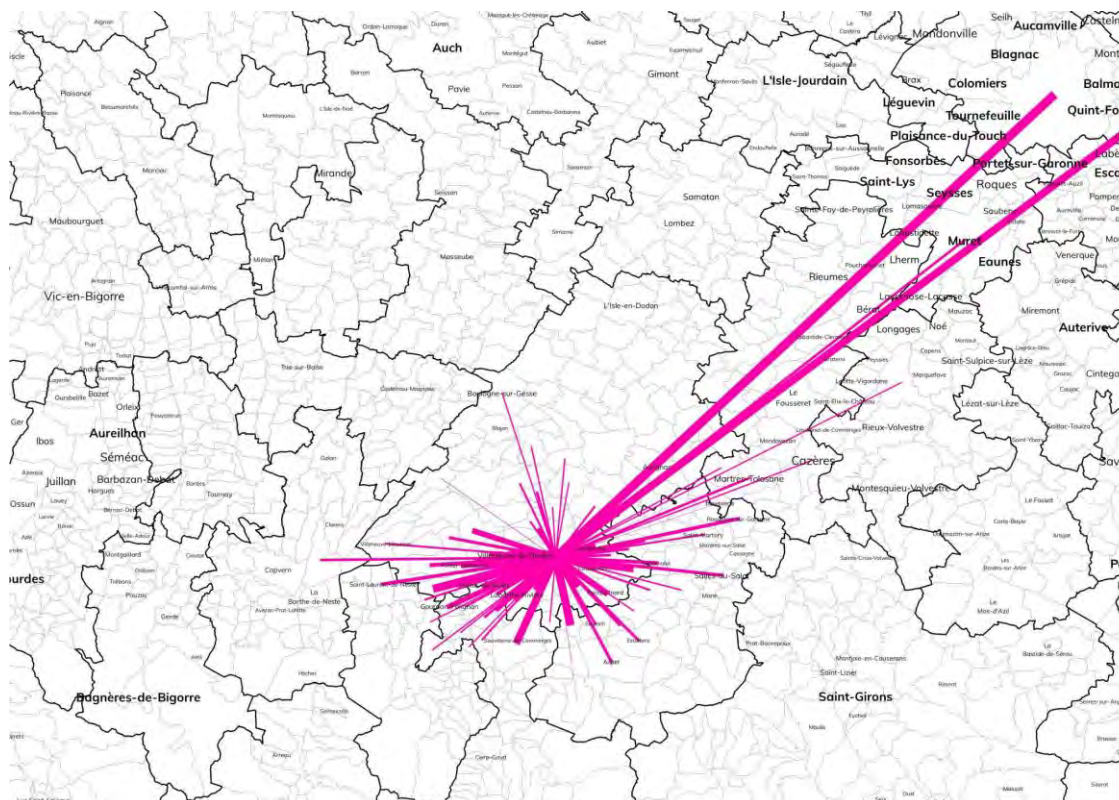
-11% Cagire Garonne Salat

-9% Pyrénées Haut Garonnaise

-29% Saint-Gaudens

-4% Toulouse Métropole

On notera qu'un tiers des actifs résident à Saint-Gaudens.



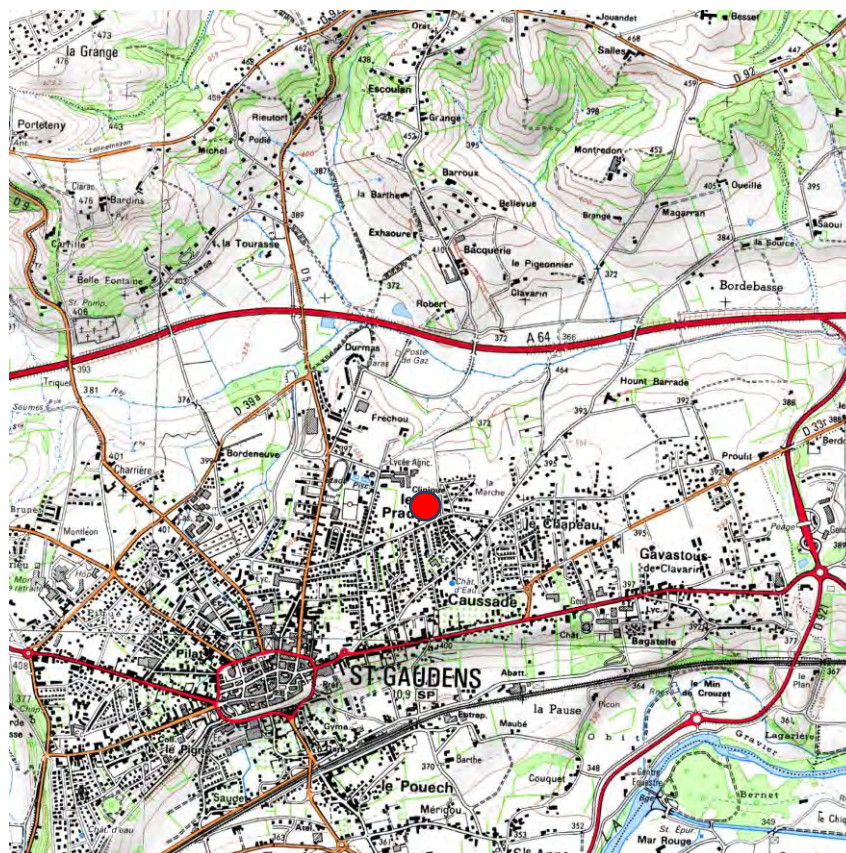
## ❖ AGRICULTURE

L'activité agricole de la commune se concentre principalement au Nord (avec prédominance de l'élevage) et au Sud du territoire communal. Elle est occupée essentiellement par des prairies agricoles et dans une moindre mesure par la céréaliculture. L'agriculture représente 1,6 % des emplois, sur la quasi-totalité du territoire communal.

C'est un secteur économique en forte baisse qui s'explique en partie avec le vieillissement des chefs d'exploitation.

## 4.2 LOCALISATION DU PROJET

Le projet se situe en partie Nord-Est de la commune, dans une zone urbaine composée de constructions à usage d'habitations et d'équipements publics.





La parcelle est cadastrée AT 133, d'une contenance de 13 648 m<sup>2</sup>.  
Elle est occupée par le bâtiment de la clinique d'Encore créé en 1992.





*Façade principale*



*Côté Ouest de la parcelle*



*Façade principale*



*Côté Est de la parcelle*



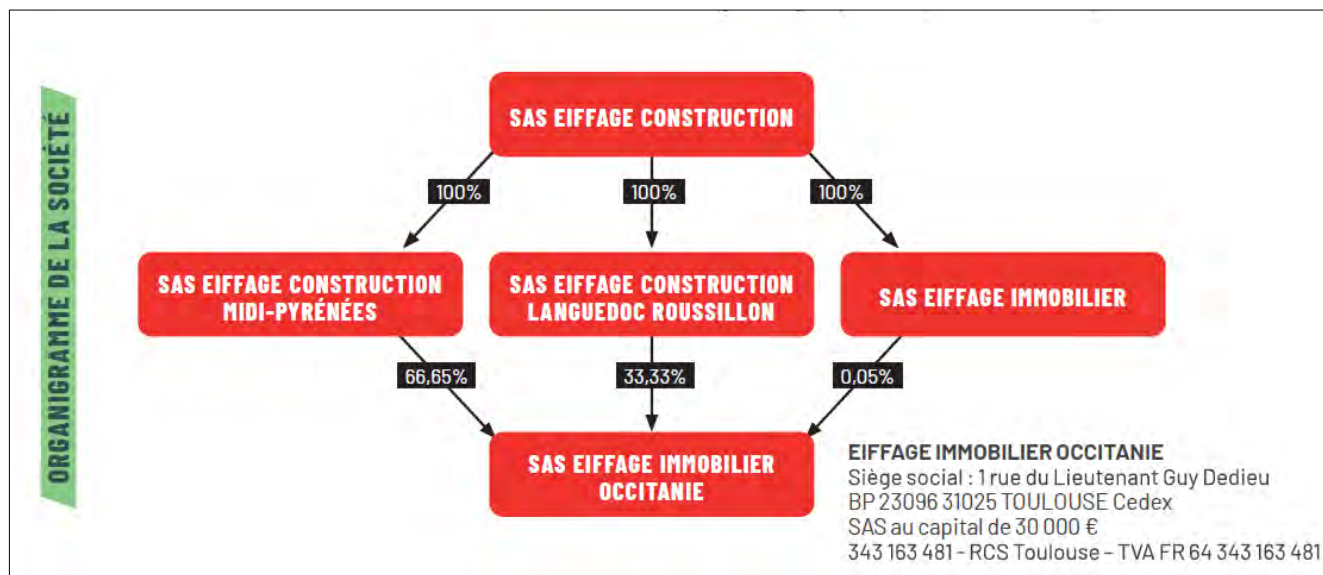
*Côté Nord de la parcelle*

### 4.3 LE PORTEUR DE PROJET

Le Groupe Eiffage est aujourd'hui reconnu dans le monde entier comme un opérateur de premier plan qui met son savoir-faire au profit du développement des territoires. Le Groupe exerce ses différentes activités à travers huit métiers, Immobilier, Aménagement, Construction, Génie civil, Route et Métal, Energie, Concessions.

Le Groupe Eiffage s'appuie sur les connaissances et les expériences de près de 74 000 collaborateurs pour mener plus de 100.000 opérations par an en France et à l'étranger, pour des donneurs d'ordre à la fois publics et privés.

La branche Construction réunit l'ensemble des métiers de l'aménagement urbain, la promotion immobilière, la construction, la maintenance et les travaux services. Riche de la diversité de ses expertises, la branche se distingue par son offre globale et maîtrisée qu'elle met en œuvre notamment sur des opérations complexes.



**Eiffage Immobilier** accompagne les collectivités territoriales dans la restructuration des cœurs de ville, l'émergence de nouveaux quartiers ou encore la reconversion de friches industrielles, en coordination avec Eiffage Aménagement et Eiffage Construction.

EIFFAGE Immobilier porte les valeurs engageantes en matière de mixité sociale et intergénérationnelle, de développement durable et d'économie circulaire.

Constructeur-promoteur filiale d'Eiffage Construction, Eiffage Immobilier est un acteur majeur de l'immobilier développant partout en France une offre diversifiée. Partenaire des collectivités locales dans le cadre des projets d'aménagements urbains, le Groupe EIFFAGE accompagne également les opérateurs sociaux dans leurs programmes de logements.

Dans le cas du projet décrit dans le présent document, EIFFAGE est en partenariat avec OPH 31 et l'association RECIPROCITE.

**L'OPH 31** est un bailleur social assurant la gestion de **3 500 logements** sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne.

L'Office gère **136 logements dans la commune de Saint-Gaudens répartis au sein de 7 résidences**. On y retrouve :

- 114 appartements
- 22 pavillons

En ce qui concerne la typologie des logements, ci-après la répartition complète :

- 7 T1 et T1bis
- 29 T2
- 38 T3
- 51 T4
- 8 T5
- 2 T6
- 1 T7

Pour compléter, l'OPH31 propose également 16 garages et 19 parkings dans la commune de Saint-Gaudens.

**RECIPRO'CITE** est une société d'ingénierie sociale spécialiste de la mixité intergénérationnelle agréée ESUS qui dispose d'un savoir-faire lui permettant de proposer un dispositif d'habitat familial intergénérationnel qui allie une architecture adaptée à une prestation d'ingénierie sociale « Cocoon'Agés ».

Ce dispositif d'habitat est réalisé depuis 2015 par EIFFAGE IMMOBILIER et RECIPRO'CITE.

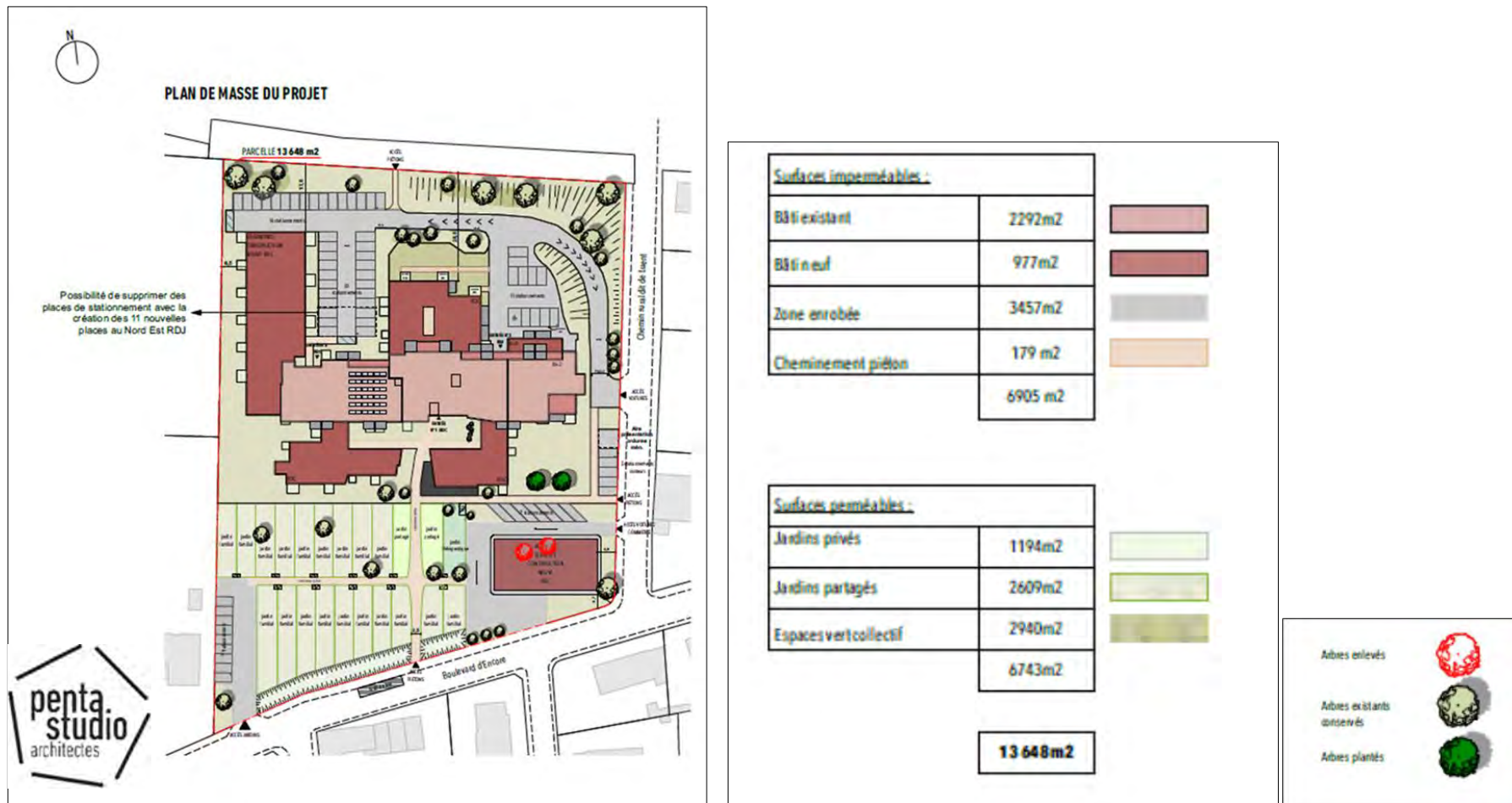


**Co-développée par Eiffage Immobilier et Récipro-Cité, Cocoon'Agés est une résidence qui associe des logements à une offre de services-animations.**

**Au cœur du projet, le gestionnaire-animateur a pour mission de créer du lien entre les résidents, en organisant des événements et en veillant sur les personnes les plus fragiles. Cocoon'Agés est une innovation à la fois urbaine et sociale. Urbaine car l'opération s'inscrit dans un secteur de réinvestissement urbain, sociale grâce à la mise en place de moyens humains et de lieux pour accompagner les habitants de la Résidence intergénérationnelle à bien vivre ensemble.**

#### 4.4 LE PLAN D'AMENAGEMENT

Le projet est représenté sur le document graphique ci-après.



#### **4.5 LE PROGRAMME ET SES GRANDS PRINCIPES**

##### **Le programme**

- Résidence intergénérationnelle de 86 logements sociaux du T1 au T4,
- Locaux d'activités, de commerces et de services à la personne de 367 m2,
- Création de 2609 m2 de jardins potagers (22 jardins).

##### **Les grands principes définis**

- ✓ La création de jardins partagés dans l'emprise du projet
- ✓ La conservation des arbres existants
- ✓ La plantation de nouveaux arbres en nombre équivalent dans le cas d'arbres supprimés pour des raisons techniques
- ✓ Des panneaux photovoltaïques en toiture (100 à 200 m2)
- ✓ Sur la façade principale, une cour intérieure végétalisée permettra de réduire l'îlot de chaleur
- ✓ L'opération envisagée permettra de désartificialiser plus de 10% de la surface de la parcelle. Les surfaces imperméabilisées passeront ainsi de 8358 m2 à 6905 m2.

## L'accès au site

- Sur le boulevard d'Encore, la parcelle sera accessible par les piétons et par les véhicules particuliers.
- Sur le Chemin dit de Luent, 2 accès véhicules seront créés pour desservir le bâtiment d'activités, et le bâtiment principal reconverti en logements. Un accès piéton est également prévu.
- Au Nord de la parcelle, un accès piéton sera créé, il sera relié au chemin piéton existant.



- Aucun accès n'est prévu en limite Ouest de la parcelle.





### **Les mesures environnementales**

En matière de biodiversité des mesures spécifiques sont prévues pour limiter l'impact sur la faune et la flore.

Si des arbres sont présents sur le site d'intervention, des mesures de protection sont prévues :

- La taille ou l'abattage sont à éviter de mars à septembre ce qui correspond à la période de reproduction d'une majorité d'oiseaux.
- La fouille des tranchées sera réalisée dans la mesure du possible à plus de 4m du tronc des arbres. Les racines rencontrées lors des fouilles ne seront pas coupées ni détériorées par les outils de terrassement. L'entreprise prendra les mêmes précautions pour la conservation des racines que pour les réseaux rencontrés lors des fouilles. Si des fouilles doivent être réalisées à moins de deux mètres du tronc, ces mêmes mesures devront être assorties d'un maintien du tronc.
- Sur chaque arbre sera installée une palissade de protection (en bois ou en grillage) descendant jusqu'au sol, d'une hauteur minimum de 2m et de 2 m de côté. Si l'installation de chantier le permet, la palissade de protection aura la dimension de la couronne de l'arbre, afin de protéger au mieux également ses racines (Cf schéma ci-dessous). La propreté est à assurer à l'intérieur de cette enceinte.
- Une taille-douce des arbres devra être effectuée avant le démarrage du chantier.
- À la fin du chantier, les arbres seront aspergés d'eau pour faire disparaître les poussières déposées sur les feuilles.

Une attention particulière est également apportée pour éviter les pièges et les endroits propices à nidification pour les chauves-souris et les oiseaux.

#### **4.6 JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE**

La parcelle dans laquelle se situe le projet de reconversion de la clinique d'Encore en logements sociaux est aujourd'hui considérée comme une parcelle à l'état de friche puisque la clinique créée en 1992 est inactive depuis plusieurs années.

Cette parcelle se trouve dans l'enveloppe urbaine de la commune de Saint-Gaudens. L'opération prévue sans ouverture nouvelle à l'urbanisation permet ainsi de répondre aux impératifs législatifs du Zéro Artificialisation Nette, issus de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Plusieurs considérations méritent d'être formulées en faveur du choix de ce site :

- ↪ C'est un site urbanisé, accessible, et desservi.
- ↪ La superficie de la parcelle et l'emprise dédiée à l'opération permet de créer des espaces végétalisés, en désimperméabilisant une partie des espaces de stationnement
- ↪ Le quartier composé d'habitat pavillonnaire permettra une mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle.
- ↪ C'est par ailleurs, la friche la plus importante de la ville et qui nécessite d'importants investissements que la collectivité publique ne peut réaliser.
- ➔ **L'agrégation de ces critères permet de conforter cette zone comme favorable à une opération de reconversion urbaine, ou de réinvestissement urbain.**
- ➔ **Un diagnostic écologique et environnemental a permis de vérifier la compatibilité d'un tel projet avec les contraintes et obligations de préservation des milieux.**
- ➔ **Si le site actuel n'est pas requalifié, il deviendra sans nul doute un site en ruine à long terme et à court terme un lieu propice aux dégradations et aux « squats ».**

**En résumé les raisons du choix du site peuvent se résumer de la façon suivante :**

- ↪ **Une analyse d'opportunité économique pour l'opérateur et une approche réglementaire qui ont ciblé les terrains les plus favorables à un projet de logements sociaux intergénérationnels,**
- ↪ **La reconversion d'une ancienne clinique aujourd'hui à l'abandon,**
- ↪ **Un site en zone urbaine, desservi et accessible,**
- ↪ **Un vecteur de revitalisation d'un quartier à dominante pavillonnaire,**
- ↪ **Un projet de réinvestissement urbain vertueux en matière de consommation foncière, puisqu'il permet de limiter la consommation des E.N.A.F. conformément à la Loi Climat et Résilience du 21 août 2022, de désimperméabiliser plus de 10 % de la surface de la parcelle AT 133, et de passer de 38% de surfaces perméables à 49 % grâce notamment à l'emprise dédiée aux jardins partagés.**
- ↪ **Un projet engagé en faveur de la réduction du réchauffement climatique puisque le bilan carbone sera réduit en raison du réemploi et du recyclage des matériaux.**



## **4.7 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Les habitats naturels**

L'aire d'étude immédiate correspond à un bâtiment dont l'usage était une clinique, désormais en arrêt, et ses espaces verts. Les espaces verts sont composés d'espèces résistantes à la tonte et à l'entretien, qui forment des rosettes ou des feuilles aplaties au sol, qui ne sont pas coupées lors du passage de la tondeuse : Pissenlits (*Taraxacum sp*), Porcelles enracinées (*Hypochaeris radicata*), Potentilles rampantes (*Potentilla reptans*), Pâquerettes (*Bellis perennis*)... Quelques arbres sont présents dans cet habitat, ce sont des espèces ornementales non indigènes tels que les Chênes rouges d'Amérique (*Quercus rubra*) ou les Cyprès (*Cupressus sp.*). Cet habitat héberge des espèces exotiques envahissantes, dont notamment un massif d'Herbes de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Des massifs d'arbustes sont notés au Nord de la parcelle, ce sont des massifs en mélange d'espèces exotiques et locales : Cotonéaster (*Cotoneaster sp.*), Fusain (*Euonymus fortunei*), Millepertuis arbustif (*Hypericum sp.*), Ronces (*Rubus sp.*).

Le reste de la parcelle est composé de routes goudronnées et de parkings.

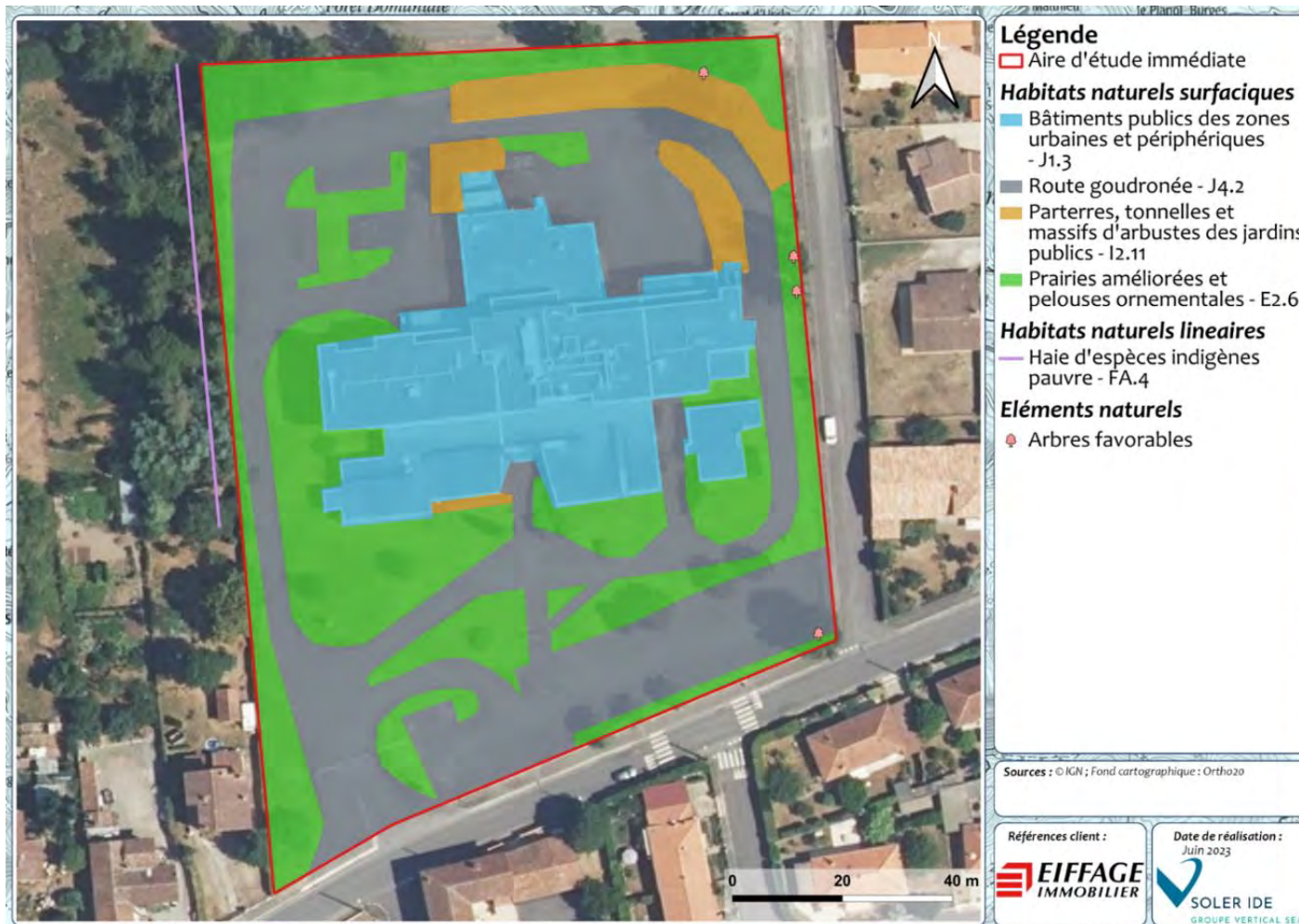
Quatre arbres favorables à la biodiversité ont été identifiés sur le site. Ce sont des Peupliers noirs (*Populus nigra*) grands et âgés qui peuvent servir de refuge à une faune adaptée au milieu urbain.



Il est à noter que cette parcelle est enclavée dans un tissu urbain dense et elle est fortement imperméabilisée.

Enfin, la bordure Ouest de la parcelle est longée par une haie d'espèces indigènes, refuge de biodiversité. Cette haie est hors de l'emprise de la parcelle mais des espèces faunistiques peuvent être attirées par cet habitat et ensuite fréquenter le site.

Aucun habitat naturel présent n'est communautaire et la diversité floristique reste faible.



### Les espèces recensées

**Au cours de l'investigation de terrain, aucune espèce végétale protégée n'a été identifiée. Au total, 27 espèces ont été identifiées lors du passage sur le terrain.**

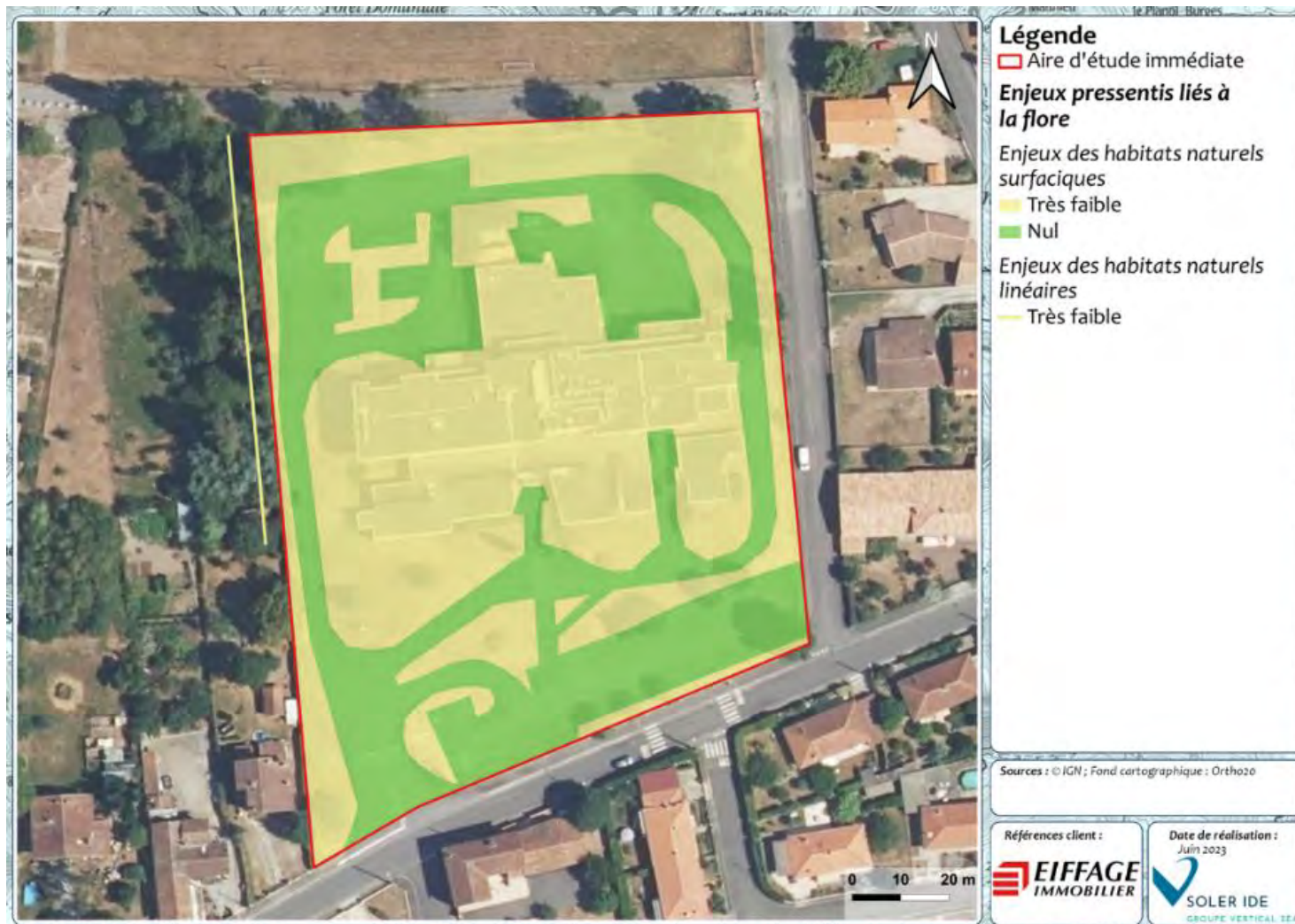
Le site a été fortement entretenu par la tonte et les espèces d'arbres sont majoritairement ornementales, la richesse spécifique du site est faible.

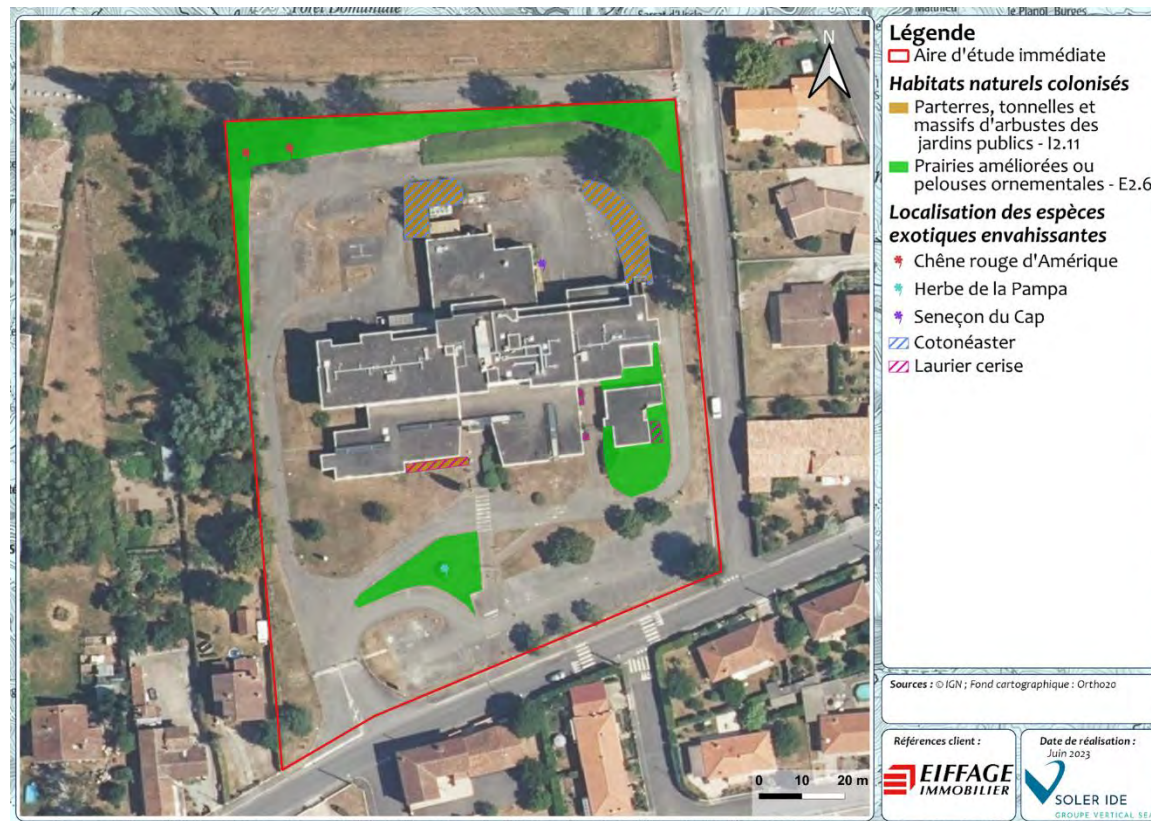
Les bâtiments sont un support pour des espèces végétales grimpantes telles que le Lierre grimpant (*Hedera helix*). C'est une plante qui est un refuge pour la petite faune et qui est une ressource pour les pollinisateurs en période de floraison. Sur la carte suivante l'enjeux des bâtiments est noté très faible et non nul (car c'est une surface imperméabilisée) en raison de la présence de cette plante et quelques jeunes individus de peupliers ayant pris racine sur la toiture gravier.



*Végétation spontanée sur la toiture et Lierre grimpant sur la façade*

Aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale, avérée ou potentielle, n'a été identifiée au sein de l'aire d'étude immédiate. En effet, les espèces végétales des données bibliographiques présentent des enjeux très faibles à nuls.





Aucune espèce avérée ou potentielle, protégée et/ou patrimoniale n'a été identifiée. L'aire d'étude immédiate compte de nombreuses espèces exotiques envahissantes.

### **Les espèces recensées (faune)**

Au total 8 espèces faunistiques ont été détectées, dont 4 sont protégées.

Ces espèces sont communes et présentent un statut de conservation favorable à l'échelle nationale (LC ; Préoccupation mineure).

Elles appartiennent au cortège de milieu urbain. Ce cortège est typique d'une zone avec quelques arbres âgés favorables à la nidification de certaines espèces d'oiseaux. C'est le cas de la Mésange charbonnière. La zone peut être fréquentée par d'autres espèces d'oiseaux telles que les Pies bavardes, les Pigeons ramiers et les Tourterelles turques.

Des espèces comme le Rougequeue noir ou la Bergeronnette grise à affinité anthropique peuvent nicher sur le bâtiment.

Le site est également favorable à une espèce de reptile commune et adaptée au milieu urbain : le Lézard des murailles. Deux individus ont été observés lors du passage de terrain, l'un des deux a été observé mort à l'intérieur du bâtiment. Cette espèce affectionne les zones thermophiles telles que les lisières de bâtiments, les haies et massifs arbustifs peuvent être appréciés. Cette espèce bénéficie d'une protection nationale et présente un statut de conservation favorable à l'échelle nationale et régionale (LC ; préoccupation mineure).

Les milieux de l'aire d'étude immédiate ne sont pas favorables aux amphibiens, en effet, l'entretien des pelouses ornementales et l'absence de strates arbustives n'est pas attractif pour ce groupe taxonomique qui affectionne les milieux arbustifs et arborés lors de leur période de repos en automne et début d'hiver. En effet, ces espèces présentent deux périodes principales dans leur cycle de vie : une phase aquatique pour assurer leur reproduction, une phase terrestre où les amphibiens sont en période de latence sous une pierre, une écorce, sous un peu de terre, etc... Aucun milieu aquatique n'est identifié à proximité, ce qui rend peu probable la présence des amphibiens.

Les mammifères (hors chiroptères communs) des villes tels que les Hérissons d'Europe sont susceptibles de fréquenter le site en raison de la présence d'une haie qui longe la parcelle. Cette espèce apprécie les fourrés et les haies pour le repos et le transit et peut se déplacer sur les pelouses ornementales du site lors de ses déplacements nocturnes. Cependant, le site ne représente pas son optimum écologique en raison de la tonte fréquente et de l'absence de strates arbustives.

Au final, 3 espèces faunistiques protégées patrimoniales potentielles sont susceptibles de côtoyer l'aire d'étude immédiate mais les enjeux associés sont faibles. Les habitats de reproduction ne correspondent pas aux optimaux de ces espèces.

### Les chiroptères

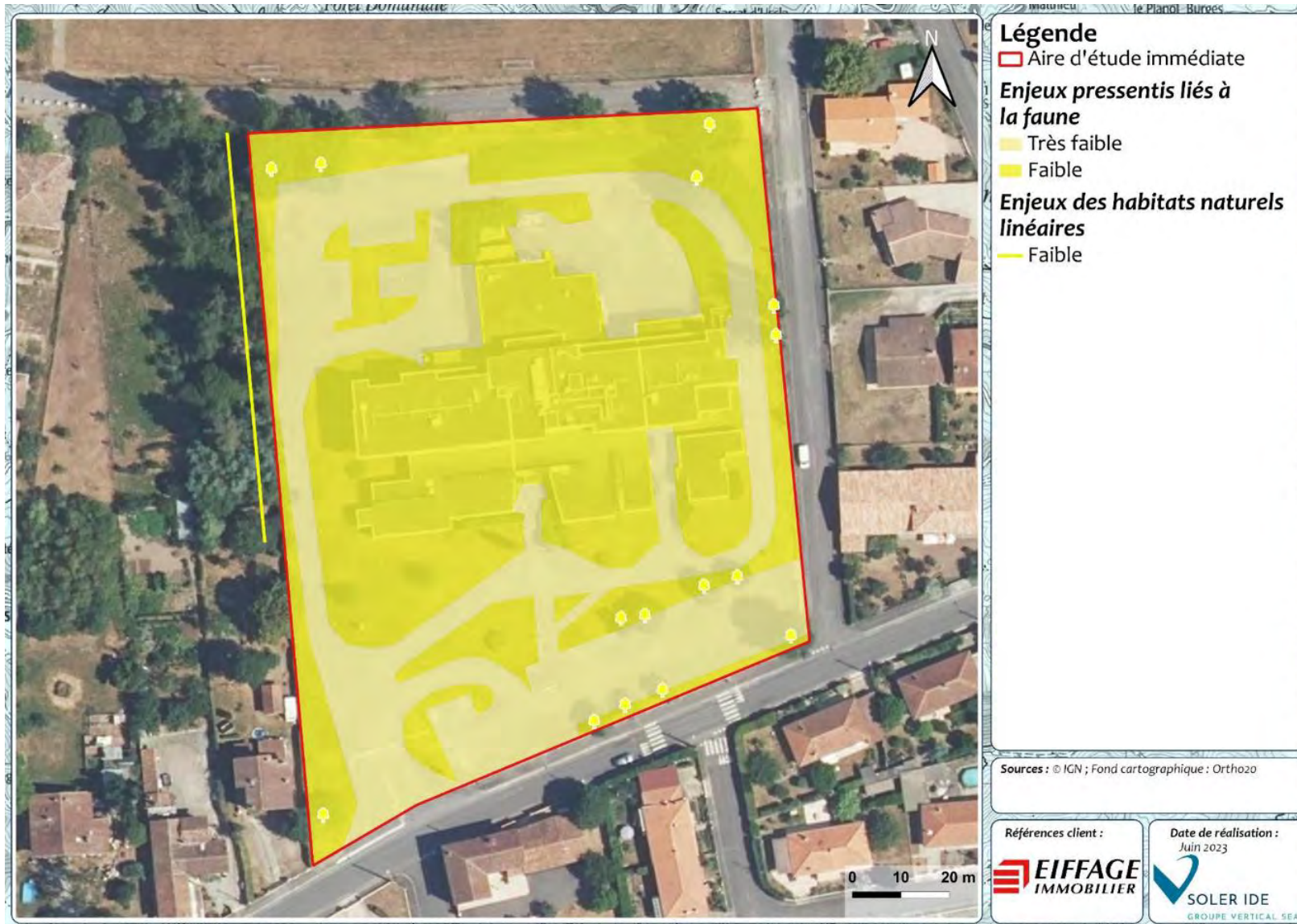
Plusieurs arbres ont été identifiés en tant que gîte potentiel pour les chiroptères. Certains comportaient de petites cavités ou des décollements d'écorces. Comme évoqué dans les limites méthodologiques, le diagnostic des arbres n'ayant pu être exhaustif, l'ensemble de ces derniers ont été considérés comme étant favorables pour les chiroptères.



L'extérieur des bâtis présente peu de potentialité en gîtes. En effet, les façades sont bien jointées et les toitures sont constituées de toits terrasse. Seuls les replis de couvertines et certains bardages de type « carrelage », comportant des espacements, constituent des gîtes potentiels. Cependant, aucune trace de présence n'a été relevée en dessous de ces derniers au niveau des façades. Les espacements au-dessus des fenêtres ainsi qu'en dessous des couvertines au niveau des fenêtres peuvent également constituer des zones favorables. Néanmoins, là encore, aucun indice de présence n'a été relevé.

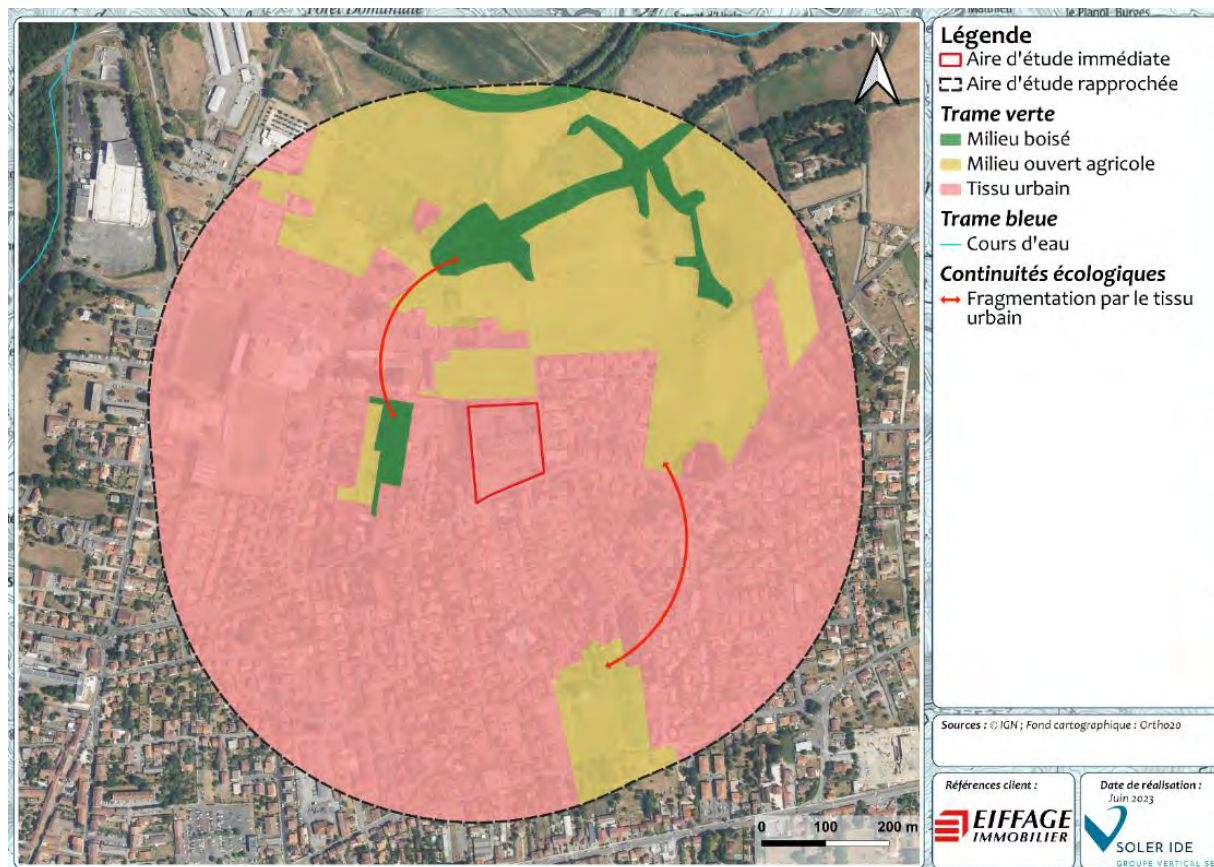
L'intérieur des bâtis ne semble pas présenter de potentialité en gîtes, en effet, les bâtiments sont totalement hermétiques et calfeutrés suite à plusieurs intrusions. La plupart des surfaces présentes sont lisses et dépourvues d'interstices et la majorité des pièces comportent des fenêtres et sont donc trop lumineuses pour être colonisées par les chiroptères. Enfin, les faux plafonds ne sont pas favorables car entièrement hermétiques et composés de béton.





L'aire d'étude immédiate est inscrite dans le tissu urbain de la trame locale. La trame bleue n'est pas présente à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée.

La majorité de l'aire d'étude rapprochée présente un tissu urbain constitué de lotissements plus ou moins denses, avec pour certains des jardins privés ou communs. Au Nord, de grandes parcelles agricoles sont observées, des alignements d'arbres ainsi qu'un petit bois représentent les milieux boisés de la trame verte. Les continuités entre ces milieux naturels et agricoles sont fragmentées par le tissu urbain.



**Synthèse : Au vu de ces éléments, l'aire d'étude immédiate ne participe pas à la trame verte du contexte local. Le site s'inscrit dans le tissu urbain et les continuités écologiques locales sont très dégradées.**

Thématique	Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu
<b>Patrimoine naturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun zonage réglementaire au sein de l'aire d'étude immédiate</li> </ul>	<b>Très faible</b>
<b>Habitat, Flore</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun habitat n'est d'intérêt communautaire.</li> <li>Aucune plante protégée n'a été identifiée.</li> <li>5 espèces exotiques envahissantes ont été recensées sur l'aire d'étude immédiate.</li> </ul>	<b>Très faible</b>
<b>Zones humides</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>D'après la bibliographie, aucune zone humide n'est recensée au sein de l'aire d'étude immédiate.</li> </ul>	<b>Très faible</b>
<b>Faune</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8 espèces recensées, dont 4 protégées.</li> <li>3 espèces protégées, patrimoniales et potentielles dans les bases de données régionales qui peuvent utiliser l'aire d'étude immédiate comme zone de reproduction et d'alimentation.</li> </ul>	<b>Faible</b>
<b>Continuités et fonctionnalités écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'aire d'étude immédiate ne participe pas à la trame verte locale et s'inscrit dans le tissu urbain de Saint Gaudens.</li> <li>L'aire d'étude immédiate ne correspond pas à un corridor écologique ou à un réservoir de biodiversité identifiés par le SRCE Midi-Pyrénées.</li> </ul>	<b>Très faible</b>

## 5. L'INTERET GENERAL DU PROJET

**La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.** L'arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles, rendu à propos de la révision simplifiée d'un POS, est éclairant quant à la manière dont doit être apprécié l'intérêt général dans le cadre de ces procédures d'évolution du PLU (n° 350077). Il ressort de cette décision que, « eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée ». Le juge du fond exerce donc un contrôle entier sur l'intérêt général s'attachant à la réalisation d'un projet. La portée de ce contrôle se justifie par l'objet même de ce type de mise en compatibilité qui se caractérise par d'importants allègements procéduraux (un simple examen conjoint des personnes publiques associées), en comparaison avec la procédure de révision du PLU.

Le recours à ces procédures, en particulier à la mise en compatibilité par le biais de la déclaration de projet, impose de ne pas s'en tenir à considérer le seul objet poursuivi par le projet : elle doit le confronter à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune ou de l'EPCI compétent et ce n'est que lorsqu'il participe de cette cohérence qu'il peut être considéré comme présentant un intérêt général.

Le projet de reconversion de la clinique d'Encore en logements sociaux comme présenté dans le présent document contribuera à la **production de volume de logements programmés sur le territoire de la commune de Saint-Gaudens principal pôle de services de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges.**

La « politique du logement » est un enjeu territorial qui au-delà d'une logique thématique s'inscrit résolument dans une dimension de solidarité territoriale. Cette opération de construction de 86 logements sociaux intergénérationnels et activités de services est une action de développement de territoire d'intérêt général parce qu'il répond aux besoins identifiés dans le territoire d'un point de vue social et urbain.

### **5.1 LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET LA REPONSE AUX BESOINS IDENTIFIES**

Cette politique publique est portée par la ville de Saint-Gaudens et par la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges depuis de nombreuses années.

#### **Les publics concernés :**

La réalisation des 86 logements sociaux sur l'emprise de la friche de la clinique d'Encore vise des populations spécifiques dont il est reconnu qu'elles sont à faibles revenus : les étudiants, les jeunes actifs (stagiaires, alternants, premier emploi, ...), des familles, des seniors autonomes, des personnes en situation de handicap.

Le logement social, parce que son objectif est de loger les plus précaires, répond à un intérêt général. Il convient de mettre en évidence que les bailleurs sociaux n'investissent pas sur le territoire et de nombreux logements sociaux sont dégradés et restent en conséquence peu attractifs.

Un rapport de la Cour des comptes relevait en 2021 que dans les zones tendues, où l'offre de logement est insuffisante, les prix - à l'achat comme à la location - sont "de plus en plus déconnectés des revenus des ménages." D'où un "coût économique et social élevé."

En 2019, la France a consacré 38,5 milliards d'euros au logement, soit 1,6 % de son PIB. Une proportion plus de deux fois supérieure à la moyenne des pays de l'Union européenne.

L'opération envisagée sur le site de l'ancienne clinique d'Encore va permettre une mise en adéquation de l'offre et de la demande à tous les stades du parcours résidentiel des personnes notamment pour des catégories de population qui ne trouvent pas de bien adapté à la location.

On peut citer par exemple un fort déficit de l'offre pour les étudiants, les jeunes travailleurs et les seniors.

Pour les familles, des surfaces habitables adaptées avec des espaces de vie extérieures avec jardin privatif ou avec loggia contribuera à une maîtrise des charges énergétiques et donc une quittance globale maîtrisée.

Pour les seniors dont l'évolution démographique met en évidence leur forte présence sur la commune, les besoins en logements sont grandissants et les attentes sont bien identifiées : disposer d'un logement en milieu urbain, dans un environnement sécurisé, dont l'habitat est adapté au vieillissement et aux besoins de lien social pour « bien vivre ensemble ». Le projet parce qu'il s'attache à accompagner les résidents dans leur parcours de vie présente les conditions nécessaires pour fonder ce lien grâce à la présence de l'association Réciprocité et au tiers-lieu qui sera implanté.

**Les besoins répertoriés par la Ville de Saint-Gaudens :**

En 2022-23, 357 étudiants sont présents sur le territoire dont 64 à Gourdan-Polignan et 293 à Saint-Gaudens.

- **Répartition :**
  - Campus connecté, 29 répartis sur 15 formations et années
  - Lycée de Bagatelle : 102 répartis sur 10 classes (3 filières BTS de deux années dont 2 à la fois en initial et en alternance)
  - Lycée du Casteret : 28 répartis sur 2 classes d'une filière de BTS
  - CFAA Piémont-Pyrénées : 29 répartis sur 2 classes d'une filière de BTS
  - Lycée Paul Mathou Gourdan : 64 répartis sur 4 classes (2 filières BTS de 2 années)
  - IFSI : 74 répartis sur 3 années donc 3 classes
  - Collège des médecins généralistes enseignants : 26 internes X 2 promotions semestrielles (novembre et mai)
  - Externes en médecine : 2 par roulement
  - GRETA Midi-Pyrénées : 3 stagiaires sur BTS ou TP niveau 5 (bac+2)

**Les perspectives en 2023-24 :**

- École Régionale du Numérique : 10 à 15 stagiaires sur un TP niveau 5 de TS Systèmes Réseaux
- CFAA : 10 à 15 stagiaires sur un TP niveau 5 de formation de formateurs

**Les perspectives en 2024-25 :**

- Lycée de Bagatelle, une classe de Mise à Niveau (prépa-concours) Cinéma-Audiovisuel, filière rare qui comptera une vingtaine d'étudiants au minimum
  - Campus connecté et ses nouveaux locaux (en ville) jusqu'à 40 étudiants et la mise en place de formations Bac+3 en alternance en relais à distance de formations plus éloignées (CCI en particulier)
- 
- ➔ Le besoin en logements dédiés aux étudiants est estimé à 150 unités, sans compter les besoins issus des nouvelles formations du CFAA et de Bagatelle.
  - ➔ Le projet porté par la société EIFFAGE permettra de répondre en partie à cette demande, grâce aux logements de petite taille prévus dans l'opération.

## **5.2 LE FONDS FRICHE**

Le projet de reconversion de la friche en logements sociaux a été lauréat de l'appel à projets « Recyclage foncier des friches en Occitanie » en juillet 2023.

**Dans le cadre de France Relance financé par l'Union européenne, l'appel à projet « Fond vert-axe 3-recyclage de friche » contribue à l'aménagement durable du territoire et à la relance de l'activité économique en apportant un soutien financier exceptionnel aux projets de reconquête de friches urbaines en Occitanie.**

La reconquête des friches constitue en effet un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux défis de revitalisation urbaine et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les friches représentent en effet un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le plan France Relance mobilise un financement exceptionnel d'aide au **recyclage de friches dans le cadre de projets d'aménagement urbain, de revitalisation des cœurs de ville ou de périphéries et de relocalisation d'activités.**

Dans le cadre de cet appel à projet, est considérée comme une friche :

- tout terrain nu et déjà artificialisé, et qui a perdu son usage ou son affectation ;
- un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou à requalifier.

Sur le plan national, dans le cadre du plan France Relance, l'enveloppe dédiée au « fonds friches » qui s'élevait initialement à 300 M€, "a été réabondée une première fois de 350 M€ en mai 2021, puis de 100 M€ supplémentaires en janvier 2022 compte tenu du très grand succès des premières éditions et des besoins exprimés par les territoires".

Cela représente au total 750 M€ sur la période 2021-2022. Ce fonds accompagne 1 382 projets lauréats et permettra de recycler à fin 2024 environ 3 375 ha de friches en générant près de 6 700 000 m<sup>2</sup> de surfaces de logements (dont plus d'un tiers de logements sociaux), plus de 4 850 000 m<sup>2</sup> de surfaces économiques (bureaux, commerces, industrie...) et plus de 4 079 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics.



### **5.3 LES INTERETS LOCAUX**

- **UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SANS AUCUN IMPACT :**

Cette opération n'engendrera aucune dépense pour la collectivité dans la mesure où la réalisation y compris le raccordement aux réseaux électriques, est assurée par le porteur de projet.

Cette opération est **sans impact majeur sur l'environnement.**

Elle répondra aux besoins en logements liés à la croissance démographique, au profil des ménages, à leurs revenus. Ce projet est une réponse aux besoins des populations du bassin de vie Saint-Gaudinois dont les constats ont été dressés dans les documents de planification du territoire : PLU, SCoT, PLH, ORT.

- **LE BUDGET DES COLLECTIVITES :**

Ce bâtiment désaffecté depuis plusieurs années va engendrer des coûts de reconversion urbaine importants qui seront pris en charge directement par le porteur de projet et non par la collectivité.

De nombreux projets se sont succédés sur le site sans aboutir, la collectivité ne pouvant en réalité supporter de tels coûts.

- **UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :**

Ce projet de logements est compatible avec le contexte d'évolution démographique du territoire communal et le contexte de réduction du foncier puisqu'il n'induit pas une consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels. Il convient également de rappeler que ce projet est **lauréat de l'appel à projet « Fond vert-axe 3-recyclage de friche »**.

- **UN PROJET D'INVESTISSEMENT AU SERVICE DE L'ECONOMIE LOCALE**

Les retombées économiques du projet sont difficiles à mesurer pour l'économie locale mais il est possible que les travaux d'aménagement, de construction et d'équipements soient en partie confiés à des sociétés de la région. En tout état de cause, il est probable que ce projet profitera de façon indirecte à l'économie locale notamment aux commerces de Saint-Gaudens.

Le montant global des investissements est estimé à 12 millions d'euros hors taxe.

**En conclusion :**

**Aucun intérêt social majeur ne s'oppose à sa réalisation, le dossier ne fait mention d'aucune atteinte irréversible à l'environnement, aucune atteinte à d'autres intérêts publics (sauvegarde des monuments et des sites), aucune atteinte à un intérêt d'ordre public, écologique ou d'ordre social.**

**-L'ambition politique d'inscrire le développement de l'habitat au premier rang des préoccupations du territoire est en cohérence avec les objectifs du scénario de développement retenu dans le SCoT approuvé.**

**-La valorisation d'un site actuellement à l'état de friche s'inscrit dans une démarche de réinvestissement urbain en lien avec les obligations législatives en matière de réduction de la consommation foncière des E.N.A.F.**

**-La création d'une opération de logements accompagnée de locaux de services dédiés aux habitants répond aux besoins identifiés tant à l'échelle du SCoT du pays Comminges qu'au regard du PLH approuvé fixant les objectifs de production de logements à 2027.**

- 1- Le projet constitue une opportunité de développement urbain sans extension urbaine et à faible bilan carbone.**
- 2- Le projet répond à des considérations d'ordre social et économique qui participent à sa qualité d'intérêt général.**
- 3- Il apporte une valeur ajoutée dans le champ du développement territorial, et de la nature en ville en créant des espaces jardins ouverts à la population.**
- 4- Il apporte une valeur ajoutée dans le champ du développement social en favorisant l'accès au logement pour des populations qui en ont besoin : les jeunes actifs, les seniors, notamment.**
- 5- Il constitue une réponse aux besoins de lien social qu'impose une opération d'habitat intergénérationnel dans un contexte d'évolution démographique vieillissante.**
- 6- C'est un site accessible et desservi, qui permet par une opération de reconversion urbaine, de ne pas consommer d'espaces agricoles, naturels et forestiers conformément à la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.**

## 6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

### 6.1 COMPATIBILITE AVEC LE SRADET OCCITANIE

La stratégie d'aménagement du schéma s'articule autour des deux grands axes régionaux :

- Un rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires : favoriser le développement de l'offre de service pour tous (mobilité, habitat, services de proximité) ; accompagner les dynamiques de tous les territoires (des métropoles aux territoires ruraux en passant par les cœurs de ville et de village) ; renforcer le rayonnement national et mondial de la région au bénéfice de tous (notamment autour de la Méditerranée).
- Un nouveau modèle de développement, plus durable, pour répondre à l'urgence climatique : concilier développement et préservation des ressources (foncier, biodiversité, eau...) ; consommer moins d'énergie et en produire mieux (en devenant la première région à énergie positive en 2050, en réduisant la production de déchets et en favorisant leur valorisation) ; faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique (notamment sur le littoral).

Ces deux grands axes se déclinent dans les documents d'Occitanie 2040 autour de 3 défis issus des grandes spécificités du territoire régional (l'accueil de population, les interdépendances territoriales, l'ouverture du territoire) :

- Le défi de l'attractivité (accueillir bien et durablement), pour faire de la région un territoire d'opportunités pour tous les habitants, et pour concilier l'accueil de populations et l'excellence environnementale de notre territoire ;
- Le défi des coopérations territoriales pour que les relations entre territoires s'organisent dans une logique d'enrichissement mutuel, garantissant équilibre et égalité des territoires ;
- Le défi du rayonnement régional pour accroître la cohésion et la visibilité de la région au niveau national et international et en optimiser les retombées au niveau local.

## Deux axes : rééquilibrage régional et nouveau modèle de développement

La région de l'accueil

### Le défi de l'attractivité

Pour accueillir bien et durablement

La région des interdépendances

### Le défi des coopérations

Pour renforcer les solidarités territoriales

La région des ouvertures

### Le défi du rayonnement

Pour un développement vertueux de tous les territoires

Volet littoral et maritime

Volet montagne et ruralité

2 AXES	UN REEQUILIBRAGE REGIONAL Pour l'égalité des territoires	UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT Pour répondre à l'urgence climatique	
3 DEFIS	LE DEFI DE L'ATTRACTIVITE Pour accueillir bien et durablement	LE DEFI DES COOPERATIONS Pour renforcer les solidarités territoriales	LE DEFI DU RAYONNEMENT Pour un développement vertueux de tous les territoires
REGLES	Des solutions de <b>mobilité pour tous</b>	Réussir le <b>zéro artificialisation nette</b> à l'échelle régionale à horizon 2040	
	Des <b>services disponibles</b> sur tous les territoires	Atteindre la <b>non perte nette de biodiversité</b>	
	Des <b>logements adaptés</b> aux besoins des territoires	La première <b>Région à énergie positive</b>	
	Un <b>rééquilibrage du développement</b> régional	Un aménagement <b>adapté aux risques</b> et <b>respectueux</b> de la ressource en eau	
	Des <b>coopérations territoriales</b> renforcées	Un <b>littoral vitrine</b> de la résilience	
			<b>Réduire</b> la production des <b>déchets</b> avant d' <b>optimiser</b> leur <b>gestion</b>

→ Le projet répond aux 2 axes définis avec son programme de logements adaptés aux besoins du territoire et grâce à l'absence d'artificialisation des sols.

## **6.2 COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE DOO DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE**

**Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Comminges Pyrénées a été approuvé en comité syndical le 4 juillet 2019, il est exécutoire depuis le 11 septembre 2019.**

**L'ensemble des collectivités commingeoises s'inscrit dans les 3 ambitions affichées dans le SCoT :**

- Développer l'attractivité en pensant les projets à l'échelle du Comminges ;
- Préparer l'avenir en favorisant les complémentarités territoriales et la diversification des filières économiques ;
- Consolider les coopérations territoriales.

**Une organisation durable des zones urbaines a été formalisée autour des éléments suivants :**

- Limiter le mitage et l'étalement urbain
- Réaliser des extensions urbaines économes en foncier
- Favoriser la mixité des usages dans les zones urbaines, notamment dans les bourgs, en renforçant leurs fonctionnalités en tant que lieux de vie
- Réduire notre empreinte climatique Limiter l'érosion de la biodiversité

« Cette organisation urbaine, définie par la mesure C03, engage le territoire dans un effort collectif de réduction de la consommation foncière et d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle renforce la fonctionnalité et le rôle de centralité des bourgs, assure un maillage urbain cohérent et équilibré du territoire. Elle favorise par ailleurs le déploiement d'une mobilité durable par un accès pour tous à une économie, des équipements et des services de proximité, réduisant notre empreinte carbone et notre impact sur le climat. Elle a également pour conséquence de préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, renforçant la préservation de la biodiversité et l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. (Fiche 5 Guide technique) ».

Le SCoT définit des densités de logements à respecter à l'hectare (mesure C03).

« La densité exprime le nombre de logements neufs prévus par hectare. Les capacités d'extensions urbaines ne peuvent être prévues qu'en déduction des taux d'intensification à respecter. La consommation des dents creuses est par exemple une priorité dans les choix de développement de la collectivité. Cette densité est recherchée dans les zones non construites et à requalifier de l'enveloppe urbaine ainsi que les zones d'extension urbaine.

La densité urbaine, telle que définie dans le SCoT, est recherchée prioritairement à proximité des axes de transport en commun, des pôles multimodaux et des espaces urbains présentant ou prévoyant une mixité des fonctions significatives afin de développer les modes doux. Dans la même logique, la densité urbaine est recherchée dans les zones desservies en assainissement collectif ».

### Fiche 8 Habitat :

**La collectivité peut réutiliser les friches urbaines ou lancer des opérations de restructuration et requalification urbaine (voir fiche 10) afin d'optimiser le foncier des zones U et renforcer l'attractivité globale de la zone.** Ce type de projet est à prendre en considération dans le calcul foncier nécessaire à la production de logements.

Afin de répondre au scénario démographique (+10 000 habitants), les besoins en logements sont précisés dans la mesure C55. Ainsi, le SCoT prévoit un besoin de production de 5 400 logements, répartis sur l'ensemble des 3 communautés de communes entre 2015 à 2030.

**Ainsi pour la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, le volume à produire à échéance 2030 est de 2980 unités, soit 199 logements par an. Ceci correspond à 55% de la production de logements du territoire de SCoT (3 intercommunalités).**

En matière de logements sociaux, le SCoT précise que **l'objectif de production de logements sociaux pour le pôle urbain principal est à atteindre par la réalisation d'opérations de requalification/renouvellement urbain (résorption de logements vacants, requalification d'une friche urbaine, etc.), programmé dans le PLH** et décliné règlementairement dans le PLUI.

La production de logements sociaux pour les pôles structurants de bassin de vie doit être prioritairement prévue en requalification/renouvellement urbain (résorption de logements vacants, requalification d'une friche urbaine, etc.).

Pour les logements collectifs : la commune de Saint-Gaudens est considérée comme un pôle urbain principal qui doit concentrer 15% de logements collectifs à produire. (Les pôles structurants de bassin de vie doivent en concentrer 15%).

## Le PADD du SCoT se décline autour de 6 axes tels que définis ci-dessous :

 <p><b>ENVIRONNEMENT</b></p> <p><b>AXE 1 : Un territoire naturel remarquable, dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Orientation 1 :</b> Préserver, remettre en état et valoriser la richesse environnementale du territoire.</li> <li>■ <b>Orientation 2 :</b> Développer le potentiel naturel et énergétique du territoire participant au cadre de vie et au rayonnement.</li> </ul>	 <p><b>AGRICULTURE</b></p> <p><b>AXE 3 : Un territoire face au défi du développement d'une agriculture durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Orientation 1 :</b> Limiter la consommation des terres agricoles pour protéger le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire.</li> <li>■ <b>Orientation 2 :</b> Développer les dynamiques locales en faveur du maintien des agriculteurs et de la facilitation des transmissions et créations d'entreprises agricoles.</li> <li>■ <b>Orientation 3 :</b> Favoriser les évolutions des filières agricoles.</li> </ul>	 <p><b>LOGEMENT</b></p> <p><b>AXE 5 : Un territoire de vie solidaire, innovant et accessible</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Orientation 1 :</b> Mettre en œuvre une stratégie de développement du logement ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités.</li> <li>■ <b>Orientation 2 :</b> Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines populations.</li> <li>■ <b>Orientation 3 :</b> Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications.</li> </ul>
 <p><b>TOURISME</b></p> <p><b>AXE 2 : Un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Orientation 1 :</b> Valoriser les atouts du territoire autour du tourisme et des loisirs.</li> <li>■ <b>Orientation 2 :</b> Développer l'offre d'hébergements touristiques et organiser les déplacements afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire.</li> <li>■ <b>Orientation 3 :</b> Favoriser la mise en réseau des acteurs, la commercialisation des richesses.</li> </ul>	 <p><b>ÉCONOMIE</b></p> <p><b>AXE 4 : Un territoire d'accueil pour l'activité économique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Orientation 1 :</b> Développer l'attractivité du territoire pour permettre la création d'emplois et l'accueil de nouvelles entreprises.</li> <li>■ <b>Orientation 2 :</b> Créer une stratégie économique autour du potentiel existant des zones d'activités, en tenant compte des spécificités territoriales et des besoins des entreprises.</li> <li>■ <b>Orientation 3 :</b> Favoriser l'implantation et le développement de l'activité économique, notamment commerciale, au plus près des habitants pour redynamiser les centres-bourgs.</li> <li>■ <b>Orientation 4 :</b> Faire des ressources naturelles locales un levier de développement économique.</li> </ul>	
 <p><b>OUVERTURE</b></p> <p><b>AXE 6 : Un territoire ouvert vers l'extérieur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Orientation 1 :</b> Développer des synergies économiques avec les territoires limitrophes du Pays Comminges Pyrénées.</li> <li>■ <b>Orientation 2 :</b> Mutualiser les moyens et coopérer de façon solidaire avec les territoires voisins pour un aménagement durable.</li> </ul>		



Le projet tel que présenté est en cohérence avec l'axe 5, et l'orientation 1 « **Mettre en œuvre une stratégie de développement du logement ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités** ».

On relèvera les formulations suivantes, utiles de les mentionner pour mesurer le degré de cohérence du projet avec les objectifs du SCoT. *Les politiques du logement sont définies comme un enjeu majeur du SCoT car elles garantissent la cohésion sociale sur le territoire. L'offre de logements doit être renforcée et répartie sur l'ensemble du territoire du SCoT. Elle doit être diversifiée pour permettre au territoire de proposer un logement à tous ceux qui font le choix de s'y installer. L'adaptation de l'habitat à la mixité des besoins en lien avec l'évolution des populations constitue une stratégie spécifique, et le projet de logements, objet de la présente procédure de DP MEC pour Saint-Gaudens est en bonne cohérence avec celle-ci.*

Pour ce faire, le SCoT fixe 2 objectifs :

**-Favoriser la mixité sociale de l'habitat en proposant de nouvelles formes urbaines adaptées aux besoins des habitants** : proposer une gamme d'habitats variée, pour accompagner les cycles de vie et d'évolution des ménages ainsi que les mutations socio-économiques. Il est cité dans les actions envisagées : la création de logements de différentes tailles, intergénérationnels,, .. logements locatifs, ...). Il est également question de pouvoir accompagner les populations vieillissantes en créant, notamment des logements adaptés. Il s'agit également de créer des formes urbaines adaptées aux besoins de la population (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, taille des ménages, etc ...).

**-Conforter et adapter le parc de résidences secondaires.**

Le développement de l'habitat doit être conforté dans les polarités (les effets induits conduiront à une réduction du trafic automobile, réduction de la consommation énergétique, sauvegarde de l'environnement) définies dans le modèle de développement du PADD du SCoT, grâce à une politique du logement diversifiée.

Le projet porté par EIFFAGE Immobilier Occitanie s'inscrit dans la politique de logements définie dans le PADD du SCoT du Pays du Comminges.

Ce projet répond également aux orientations définies dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT

### **Le Pôle urbain principal**

Le « Pôle urbain principal » correspond à l'unité urbaine des communes de Saint-Gaudens, Estancarbon, Landorthe, Miramont-de-Comminges, Valentine et Villeneuve-de-Rivière. Il est le moteur de l'attractivité du territoire en portant une forte dynamique économique, une offre importante de services et de commerces et la présence de la majorité des fonctions urbaines supérieures du territoire.

Son influence s'étend sur l'ensemble du périmètre du SCoT, et au-delà. Pour ce pôle, le SCoT fixe les objectifs suivants :

- *mettre en œuvre des objectifs ambitieux en matière d'accueil de population par un urbanisme qualitatif de proximité articulé avec une offre de transports alternatifs à la voiture individuelle, la mixité des fonctions (emplois, habitat, services) ainsi que l'amélioration du cadre de vie ;*
- *concentrer d'importants moyens afin d'offrir des espaces économiques d'envergure, de qualité et participant à l'attractivité du Pays ; (C43, C45, R41)*
- *diversifier sa gamme d'équipements et de services et développer des équipements et services structurants (C64) de manière à faire émerger et renforcer l'offre pour le territoire et limiter les déplacements vers les grandes agglomérations ;*
- *renforcer son rôle de pôle d'échanges et de diffusion par ses connexions avec les agglomérations environnantes par un important réseau de communications adapté à tous, ainsi que son rôle de porte d'entrée du territoire. (C67, C69, R51, R56)*

- **A la lecture du DOO du SCoT, nous pouvons considérer que le projet répond à l'objectif suivant : adapter l'habitat à la mixité des besoins du territoire, en favorisant la mixité sociale et générationnelle.**

**Adapter l'habitat à la mixité des besoins du territoire**

**C58** Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à diversifier le parc de logements et à favoriser la mixité sociale et générationnelle :

- atteindre sur les communes du pôle urbain principal au moins 20 % de production de logements sociaux, notamment par des opérations de requalification/renouvellement urbain ;
- tendre vers 20 % de production de logements sociaux, sur chaque pôle structurant de bassin de vie (pourcentage calculé sur les créations à venir des résidences principales et sur les logements issus de requalification / renouvellement urbain).

**R46** Afin de diversifier le parc de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle, les communes rurales peuvent également développer leur parc de logements sociaux et/ou communaux.

Les communautés de communes non dotées de Programme Local de l'Habitat (PLH) peuvent engager la réalisation de ce type de document. Cet outil permettrait de clarifier les objectifs au niveau intercommunal de manière à proposer une offre de logements diversifiée et répondre aux objectifs de production de logements locatifs et sociaux, de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en tenant compte de différents paramètres : potentiel de renouvellement urbain et densification, accessibilité aux modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, services et emplois présents ou projetés, capacité des réseaux (notamment assainissement collectif), etc.

**C59** Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à développer le parc de logements collectifs et groupés :

- atteindre au moins 15 % de production de logements collectifs pour les communes du pôle urbain principal ;
- tendre vers une production de 15 % de logements collectifs, pour chaque pôle structurant de bassin de vie (pourcentage calculé sur les créations à venir des résidences principales et sur les logements issus de requalification/renouvellement urbain) ;

Aussi, les documents d'urbanisme adaptent les formes urbaines aux différents contextes des communes rurales, dans le respect des objectifs de densités affichés ainsi que des formes urbaines existantes et de l'identité du Pays Comminges Pyrénées.

Le projet concerné par la procédure de DP MEC du PLU de Saint-Gaudens, s'inscrit dans le volume de production de logements attendus dans le pôle urbain central, tant en termes quantitatif qu'en termes de typologie.

Il répond à un des enjeux majeurs : le renforcement d'une attractivité résidentielle économe en foncier, et il est cohérent avec la stratégie définie autour notamment de principes de répartition du développement selon l'armature territoriale retenue pour le scénario de développement à 2030.

**En conclusion, le projet par sa situation géographique stratégique, parce qu'il est économe en foncier et parce qu'il est destiné à répondre aux besoins en logements du territoire, est cohérent avec les axes du PADD et les objectifs fixés dans le DOO du SCoT tels que cités ci-dessus.**

### **6.3 COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS DU PLH**

Le projet de requalification de l'ancienne clinique d'Encore correspond aux orientations issues du diagnostic et du plan d'orientation du PLH intercommunal.

En matière d'habitat, le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit les équilibres démographiques à l'échelle de la communauté de communes par une répartition démographique cohérente entre communes. Il définit la typologie des logements afin de répondre aux besoins de la population (vieillesse, desserrement des ménages, mobilité professionnelle, etc.). Il respecte les objectifs de répartition démographique prévus à l'échelle du SCoT et déclinés par EPCI.

#### **2 extraits du diagnostic du Programme Local de l'Habitat :**

##### **Une distorsion beaucoup trop importante entre structure de l'offre et structure de la demande :**

- Des logements anciens trop grands et donc trop chers, désormais en mauvais état, qui ne génèrent pas assez de rentabilité pour susciter les investissements nécessaires à leur remise sur le marché ;
- des logements anciens qui répondent désormais à une demande très sociale, hors des circuits professionnels (habitat indigne) ;
- des enjeux d'accès au marché décent qui concernent autant les propriétaires occupants que les locataires ;
- des logements (semi) récents mieux adaptés qui captent l'intégralité du marché « officiel » mais n'assurent pas toujours une rentabilité suffisante à leur entretien ce qui fait peser des menaces sur le parc en copropriété.

## La situation aujourd'hui

- ➔ **3 136 logements vacants soit 12% des logements de la communauté**
- ➔ **Des taux de vacances qui avoisinent les 30% dans les parcs construits avant 1970 sauf pour les maisons individuelles non mitoyennes**
- ➔ **Des taux de vacance supérieurs à 8% dans 44 communes et supérieurs à 10% dans 39 communes**
- ➔ **Des situations de mal logement qui se multiplient**
- ➔ **Un marché locatif à 2 vitesses :**
  - *Un marché de qualité « normale », faiblement tendu dans les immeubles récents,*
  - *Un marché locatif exploitant l'absence de choix, de qualité très médiocre et qui échappe de plus en plus aux professionnels de l'immobilier*
- ➔ **Qui ne répond que très partiellement et (trop) souvent dans de mauvaises conditions aux besoins du territoire et de ses habitants (faiblesse quantitative et qualitative de l'offre en direction des personnes âgées, des jeunes, des actifs en mobilité professionnelle, des familles monoparentales, des gens du voyage...)**
- ➔ **Une absence de rendement locatif qui fait fuir les investisseurs et bloque toutes perspectives d'amélioration « spontanée »**
- ➔ **Un marché du logement ancien qui incite les ménages à se diriger vers le seul marché sain du territoire : la maison individuelle neuve ou récente en périphérie**

Afin de démontrer la cohérence du projet de reconversion de la clinique d'Encore en logements, nous relèverons l'orientation N° 4 portant sur l'adaptation de l'offre de logements aux profils des ménages, et les 2 actions qui y sont notamment liées : Action 3.1 et Action 5.2.

Orientation	N°4
<b>Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles</b>	

<b>ACTION 3.1</b>	<b>Orientation : Diversifier l'offre de logements</b>
<b>Répondre aux appels à projet en matière de logements locatifs sociaux adaptés</b>	
Description de l'action	
Constat	Certains organismes (MSA par exemple) développent des appels à projet pour faciliter le développement d'une offre adaptée de logements (à vocation sociale) à certaines populations. Les types de réponses qui peuvent être développés dans ce cadre (résidences innovantes et de qualité) sont particulièrement adaptés à la situation de la 5C.
Objectifs	Contribuer à des opérations qualitatives et à la diversification du parc de logements. Développer l'habitat inclusif sur le territoire.

ACTION	Orientation : Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles
5.2	<b>Améliorer l'accueil des étudiants et des jeunes travailleurs</b>
Description de l'action	
Constat	Les 350 étudiants (500 attendus à terme) de la 5C rencontrent des difficultés à trouver un logement. Le constat est particulièrement négatif pour les alternants et apprentis. Par ailleurs, le territoire n'est pas attractif envers les opérateurs et ne correspond pas aux critères d'intervention des bailleurs sociaux, des gestionnaires privés et du Crous.
Objectifs	Faciliter et accélérer la mise en relation étudiants / bailleurs privés ; Vérifier la qualité des logements proposés.

→ Le projet porté par EIFFAGE Immobilier Occitanie est en cohérence avec le PLH en vigueur sur le territoire.



Maîtrise d'ouvrage de la DP MEC N°2 du PLU de Saint-Gaudens





# DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS

2- DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

RECONVERSION EN LOGEMENTS DE  
L'ANCIENNE CLINIQUE D'ENCORE

## MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Date Examen conjoint	Dates Enquête Publique		Date d'approbation
16 octobre 2023	Du 22 novembre 2023	Au 22 décembre 2023	14 mars 2023

## Table des matières

1.	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....	3
1-1	OBJET DE LA PROCEDURE.....	3
1-2	LES DISPOSITIONS DU ZONAGE .....	5
1-2-1	LE ZONAGE .....	5
1-2-2	EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU ZONAGE .....	6
1-3	LES DISPOSITIONS DANS LE REGLEMENT LITTERAL.....	9
1.3.1	TABLEAU COMPARATIF DE LA ZONE UE ET DE LA ZONE UB .....	9
1.3.2	LE REGLEMENT DE LA ZONE UB APRES LA MISE EN COMPATIBILITE .....	25
2.	LA JUSTIFICATION DES CHOIX .....	36
2.1	JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE ZONAGE .....	36
2.2	JUSTIFICATION DES REGLES SPECIFIQUES AU SECTEUR UBd .....	37



# 1. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

## 1-1 OBJET DE LA PROCEDURE

*La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.*

*La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : "Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".*

**Le projet de reconversion de la clinique d'Encore en vue de la réalisation d'une opération de 86 logements intergénérationnels et de locaux d'activité et de services à la personne, nécessite l'adaptation préalable des règles du PLU en vigueur, afin de pouvoir être mis en œuvre.**

En effet, le terrain est classé en zone UE au sein de laquelle les règles d'urbanisme ne permettent pas la réalisation de ce projet. Il est expressément mentionné que « ce secteur (UE), est dédié aux commerces et activités de services, constructions à usage d'habitation liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales ».





*Extrait PLU Saint-Gaudens*

Ainsi, la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité (DP MEC) du PLU de Saint-Gaudens permettra de créer un secteur spécifique avec un classement adéquat des terrains dans le PLU. Le règlement graphique et écrit et le rapport de présentation, feront en conséquence l'objet de modifications détaillées dans le présent document.

Le projet étant compatible avec l'axe 3 du PADD du PLU approuvé (comme démontré dans le dossier 1 intitulé « Note de présentation »), le PADD du PLU n'est pas modifié.

## 1-2 LES DISPOSITIONS DU ZONAGE

### 1-2-1 LE ZONAGE

Le PLU approuvé de Saint-Gaudens est composé de 4 types de zones (U, AU, A, N), elles-mêmes différenciées en secteurs comme précisé dans le tableau ci-dessous extrait du règlement écrit du PLU (page 8).

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/... selon la vocation 2/... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/... selon le gradient de densité du bâti	Mixtes /habitat dominants : UA, UB, UC,... Activités : UX, UXa,... Equipements : UE,... Loisirs : UL
A URBANISER Dites « 1AU »	1/... selon la temporisation (ouverture différée dans le temps) 2/... selon la vocation et la densité du bâti	Court terme : AU... Moyen terme : 2AU
AGRICOLES Dites « A »	1/... selon la vocation	Agricoles : A...
NATURELLES Dites « N »	1/... selon la vocation	Naturelles : N, Np... Naturelles (jardins familiaux) : Nj... Naturelles loisirs : Nl,...

Chaque zone contient des dispositions réglementaires réparties en 9 articles.

La procédure de DP MEC N°2 reprend pour les dispositions réglementaires le même cadre et dispositif rédactionnel.

Les zones urbaines du PLU approuvé sont établies de la façon suivante :

Nom des zones	Vocation
<b>UA</b>	Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Saint-Gaudens dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux
<b>Uac</b>	La zone UA comprend un secteur « UAc » qui concerne le cœur de ville historique de Saint-Gaudens. Ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien une véritable unité architecturale et patrimoniale.
<b>UB</b>	La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, le centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).
	Le secteur « UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importantes et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.
	Le secteur « UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.
	Le secteur « UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.

Nom des zones	Vocation
<b>UC</b>	La zone UC est une zone d'habitat aérée. Elle correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies. Elle est située sur les écarts de la tâche urbaine de Saint-Gaudens et sur les secteurs des coteaux Nord (au nord de l'A64). Ces secteurs sont sensibles d'un point de vue paysager, car ils constituent les franges avec l'espace agricole ou naturel environnant. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Aussi, une sur-densification de la zone UC poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère des nouvelles constructions. La différence avec la zone UB réside par ailleurs dans la densité du bâti. Elle est occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat

Nom des zones	Vocation
<b>UE</b>	Cette zone est réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif. Elle regroupe des équipements publics et privés ayant des vocations différentes (hôpital, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs,...).
<b>UL</b>	La zone UL concerne le camping municipal du Belvédère situé sur la frange Ouest du centre-ville de Saint-Gaudens. Elle comprend également un secteur UL situé à proximité du Lac de Sède.
<b>UX</b>	Cette zone est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Située à la périphérie du centre-ville de Saint-Gaudens, notamment sur la partie Sud, elle en constitue parfois l'entrée d'agglomération, c'est pourquoi elle doit être lisible et plantée. L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités est recherchée.
<b>Uxa</b>	Le secteur UXa englobe le site industriel occupé par l'entreprise Fibre Excellence soumis à Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015 et sur lequel le PLU propose une réglementation souple pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité.

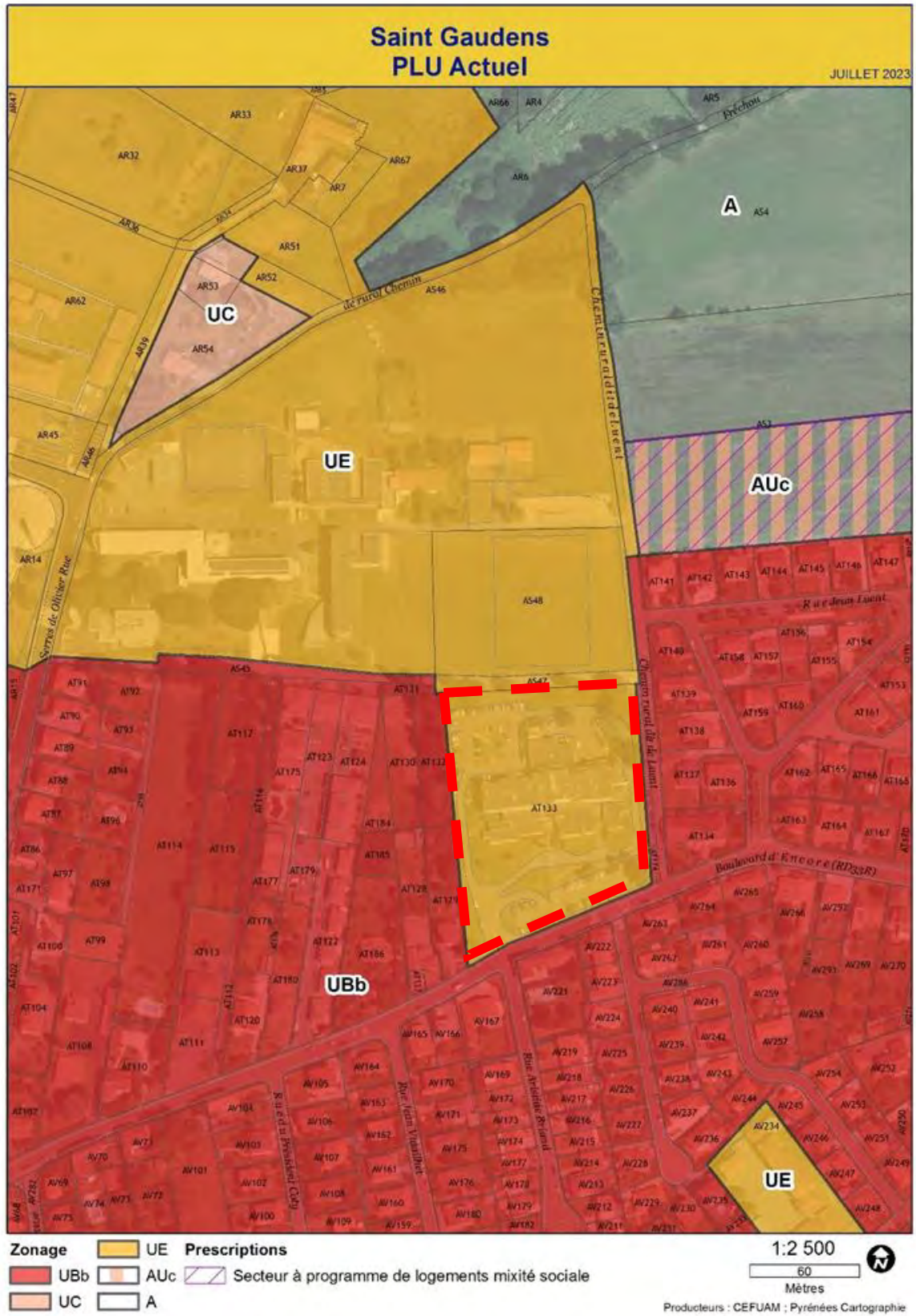
### 1-2-2 EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU ZONAGE

La zone UB est définie comme une zone d'habitat plus ou moins dense. C'est une zone de densité moyenne correspondant aux extensions urbaines.

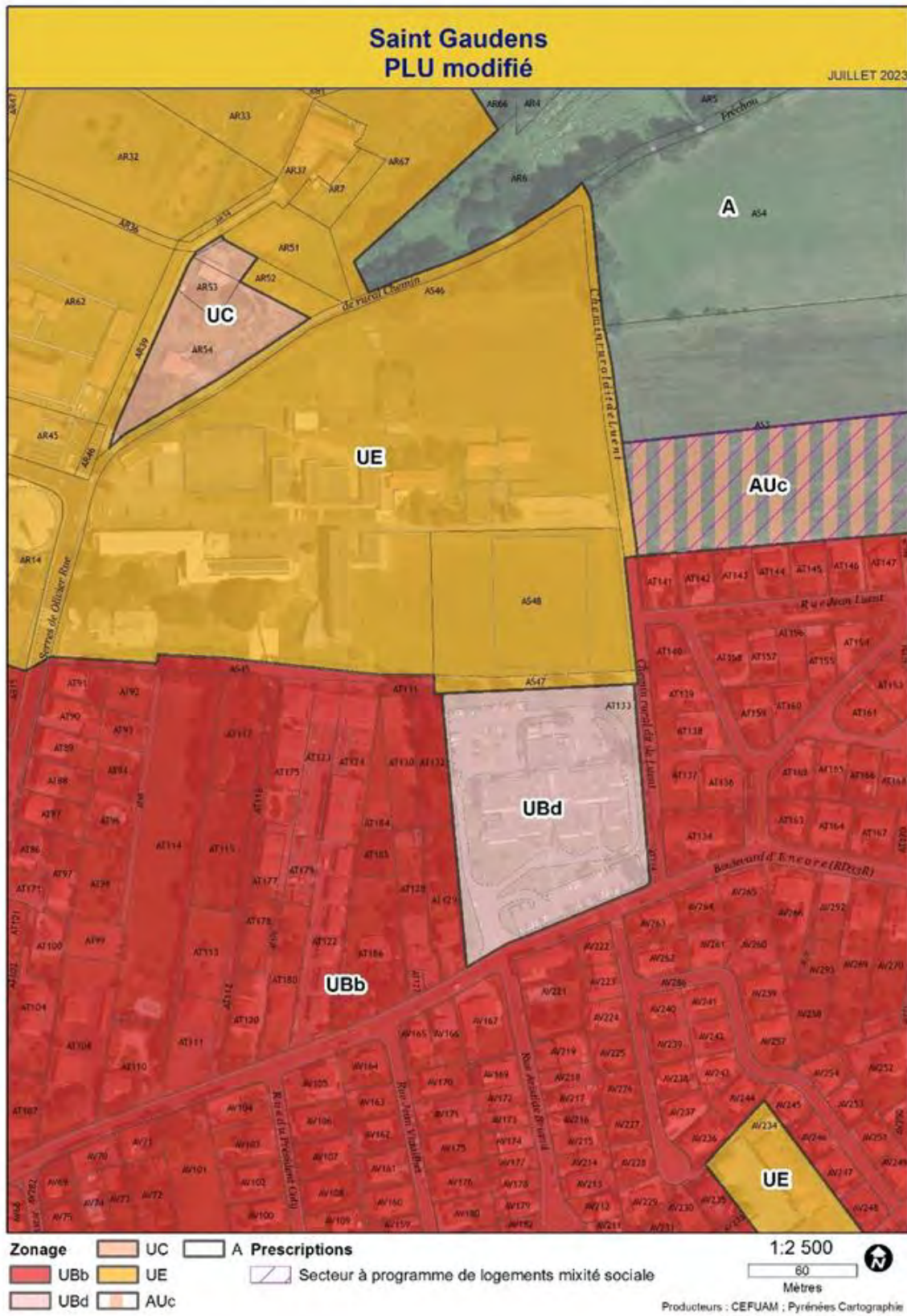
La présente procédure crée un secteur indicé nouveau pour la zone UB, à savoir UBd.

Le changement apporté au zonage correspond donc au nouveau découpage de la zone UB pour y intégrer la parcelle concernée par le projet de reconversion de la clinique pour une opération d'habitat, bureaux, commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et incluant la sous destination artisanat et commerce de détail.

### LA PARCELLE DANS LE PLU APPROUVE



L'AFFECTATION DU ZONAGE UBd APRES LA MISE EN COMPATIBILITE





## 1-3 LES DISPOSITIONS DANS LE REGLEMENT LITTERAL

## 1.3.1 TABLEAU COMPARATIF DE LA ZONE UE ET DE LA ZONE UB

ARTICLES	ZONE UE ACTUELLE	SECTEUR UBD CREE POUR LE PROJET
Vocation de la zone	Zone dédiée aux commerces et activités de services, constructions à usage d'habitation liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales.	<p>La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).</p> <p>La zone UB est divisée en trois secteurs :</p> <p>« Un secteur UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importante et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.</p> <p>« Un secteur UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.</p> <p>« Un secteur UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.</p> <p><b>« Un secteur UBd » limitrophe du secteur UBb, dédié à la reconversion du bâtiment de la clinique d'Encore destinée à l'habitat, bureaux, commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et incluant la sous destination artisanat et commerce de détail.</b></p>

<p>Art 1</p>	<p>1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.</p> <p>2- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et de commerce de gros.</p> <p>3- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.</p> <p>4- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.</p> <p>5- Les terrains de camping et de caravaning.</p> <p>6- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.</p> <p>7- Les Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>8- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.</p> <p>9- Les dépôts de toute nature.</p> <p>10- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.</p>	<p>1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.</p> <p>2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.</p> <p>3- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.</p> <p>4- Les terrains de campings.</p> <p>5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.</p> <p>6- Les Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.</p> <p>8- Les dépôts de toute nature.</p> <p>9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.</p> <p>Dans les secteurs UBa, UBb, UBc :</p> <p>1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2</p> <p>2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.</p> <p>Dans les secteurs UBa, UBb, UBc, <b>UBd</b> :</p> <p>1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB</p> <p>2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.</p>
<p>Art 2</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :</p> <p>1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.</p> <p>2- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU interdites à l'article UE 1.</p>	<p>Dans les seuls secteurs UBa et UBb :</p> <p>1- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).</p> <p>2- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale.</p> <p>Dans le seul secteur UBc :</p> <p>1- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.</p>

	<p>3- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.</p> <p>4- Les constructions à usage d'habitation (hébergements des pensionnaires) liés aux activités de santé, sociales et médico-sociales.</p> <p>5- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.</p> <p>6- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrage techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.</p> <p>7- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprise dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.</p> <p>Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :</p> <p>Dans les zones d'aléa fort : Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions</p>	<p><u>Dans le secteur UBd :</u> Sont autorisés les bureaux et activités de services dans la limite de 380 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les constructions à usage de commerce et d'artisanat dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.</p>
--	--	---

	<p>devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.</p> <p>Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.</p>	
Art 3	Non règlementé.	1- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.
Art 4	<p>A- Emprise au sol des constructions Non règlementé.</p> <p>B- Hauteur des constructions Non règlementé.</p> <p>C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.</p> <p>D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Toute construction devra être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales;</li> <li>- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur</li> </ul>	<p><b>A- Emprise au sol des constructions</b></p> <p>En secteur UBa : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p><b>Dans les secteurs UBb et UBd :</b> L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p>En secteur UBc : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p><b>B- Hauteur des constructions</b></p> <p>En secteur UBa : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.</p> <p>En secteur UBb : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.</p>

	<p>sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.</p> <p>E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non règlementé.</p>	<p>En secteur UBc :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.</p> <p><b>En secteur UBd :</b>          La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11 m à l'acrotère, hors édifices techniques.          La hauteur maximale des constructions à usage d'activités de services et commerces ne pourra excéder 4 m, hors édifices techniques.</p> <p>Le calcul de la hauteur est le suivant : différence d'altitude entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut du bâtiment (sablère, isolation) et hors éléments techniques définis ci-après.</p> <p><b>Définition des éléments techniques :</b> ils comprennent les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc ...</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UB :</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3, 50 mètres au faitage. Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.</p> <p><b>C- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>En secteur UBa et UBb :</p> <p>L'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade principale de la construction principale pourra être implantée avec un léger retrait de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.</p>
--	---	---

		<p>En secteur UBc :</p> <p>Les constructions pourront être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d’emprise de la voie existante ou projetée.</p> <p><b>En secteur UBd :</b>  <b>Les constructions seront implantées à l’alignement ou avec un retrait minimal de 3 m.</b>  <b>Pour les locaux vélo, l’implantation de ces locaux est non règlementée.</b></p> <p>Dans l’ensemble de la zone UB :</p> <p>Lorsque le terrain d’assiette est situé à l’angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.</p> <p>Lorsqu’une première construction est édifiée à l’alignement, un deuxième rang de construction pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n’est pas soumis aux dispositions ci-dessus.</p> <p>Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l’alignement des voies et emprises publiques.</p> <p><b>D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Dans les secteurs UBa et UBb :</p> <p>Les constructions seront idéalement implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.</p> <p>En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBc :</p> <p>Toute construction devra être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales;</li> <li>- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.</li> </ul>
--	--	---

		<p><b>Dans le secteur UBd :</b>  <b>Les constructions seront implantées avec un retrait égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m.</b></p> <p>Dans l'ensemble de la zone UB :</p> <p>A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives si leur hauteur au faîtage est inférieure à 3,5 mètres</p> <p>Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.</p> <p><b>E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>          Non règlementé.</p>
<p>Art 5</p>	<p>1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.</p> <p>2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne</p>	<p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p>1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.</p> <p>2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.</p> <p>3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou</p>

	<p>économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.</p> <p>3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.</p> <p>4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.</p> <p>5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.</p> <p>6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,</li> <li>-La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.</li> </ul> <p>7) Les toitures et les ouvertures</p>	<p>modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.</p> <p>4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.</p> <p>5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou e chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.</p> <p>6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,</li> <li>-La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.</li> </ul> <p>7) Les toitures et les ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.</li> <li>-Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation.</li> </ul> <p>En secteur UBa, UBb, UBc, d'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.</p> <p><b>En secteur UBd, les matériaux des toitures terrasses ne sont pas règlementés.</b></p>
--	---	--



	<p>-La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.</p> <p>-Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.</p> <p>8) Clôtures</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.</p> <p>Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.</p> <p>Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.</p> <p>Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.</p>	<p>Les façades</p> <p>La préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique. Dans ces cas, les éléments de modénatures, balcons d'origine, pierre de taille seront maintenue et préservés.</p> <p>Les clôtures</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.</p> <p>Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.</p> <p>Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.</p> <p>Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçue dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures donnant sur l'espace public seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-D'un dispositif rigide à claire voie ou d'haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.</li> <li>-D'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.</li> </ul> <p>Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-En grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.</li> <li>-En mur ou en pierre (non surmontés de grilles).</li> <li>-En haie végétale composées d'arbustes aux espèces mélangées.</li> </ul>
--	--	--

<p>Art 6</p>	<p>1) Les espaces boisés classés localisés au document graphique doivent être conservés.</p> <p>2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.</p> <p>3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes (publiques ou privées) est à privilégier.</p> <p>4) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.</p> <p>5) Les espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.</li> <li>-Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbres de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.</li> <li>-Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.</li> <li>-En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.</li> </ul>	<p>1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.</p> <p>2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.</p> <p>3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.</p> <p>4) Les espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.</li> <li>-Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.</li> <li>-Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 20% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.</li> <li>-Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.</li> <li>-En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UBd uniquement : un merlon sera planté en bordure de la parcelle sur la partie donnant sur le boulevard d'Encore, sa hauteur maximale sera de 1,50 m hors végétation, mesurée au niveau du terrain naturel. Le merlon sera constitué de végétaux d'essences locales et adaptés au climat local.</b></p> <p><b>Il sera implanté au droit des futurs jardins familiaux.</b></p>
--------------	--	--

<p>Art 7</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>1) Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p>2) Etablissement de santé ou d'action sociale : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits. Ces chiffres peuvent être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p><b>Pour les locaux d'habitation hors UBd</b></p> <p>Dans le secteur UBa :</p> <p>1- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.</p> <p>2- En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.</p> <p>3- Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.</p> <p>Dans les secteurs UBb et UBc :</p> <p>1- Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UB :</p> <p>Dans les secteurs UBa, UBb, UBc :</p> <p>1- Il est par ailleurs exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Un local deux roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</li> <li>-Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures</li> </ul>
--------------	---	--

		<p>ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage. -Une place visiteur pour 5 logements.</p> <p><b>Pour les commerces, hors secteur UBd</b> Il est exigé une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.</p> <p><b>Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone hors UBd</b> Il est exigé au minimum une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes. Pour les entrepôts, il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.</p> <p><b>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier en secteurs UBa, UBb, UBc :</b> Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.</p> <p><b>Sans objet pour UBd.</b></p> <p><b>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hors UBd:</b> Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.</p> <p><b>Pour le secteur UBd :</b> <b>1)Pour les locaux d'habitation</b></p> <p><b>Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :</b> -0,3 places par logement de type T1 et T2. -1 place par logement de type T3, T4, T5. -1 place visiteur par tranche de 20 logements.</p> <p><b>Il est par ailleurs demandé en secteur UBd :</b> -Un local deux roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>-Une aire de présentation pour les ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension</p>
--	--	--

		<p>devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.</p> <p><b>2) Pour les commerces, artisanat, activités de services, bureaux :</b> Il est exigé une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<p>Art 8</p>	<p>1) Accès : Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.</p> <p>2) Voirie : La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p>	<p>1) Accès : Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficultés et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.</p> <p>2) Voirie : La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à</p>

	<p>Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.</p> <p>Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).</p> <p>Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.</p> <p>3) Accessibilité : La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>	<p>permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).</p> <p>Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.</p> <p>3) Accessibilité : La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>
<p>Art 9</p>	<p><b>A- Eau potable</b> Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.</p>	<p>A- Eau potable Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable. Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis</p>

	<p>Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>B- Assainissement</b>  Eaux Usées domestiques  Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.</p> <p>Eaux usées non domestiques  Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.</p> <p>Eaux Pluviales  Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.</p> <p>Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau</p>	<p>du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre es retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>B- Assainissement  Eaux Usées domestiques  Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.</p> <p>Eaux Usées non domestiques  Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.</p> <p>Eaux pluviales  Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.</p> <p>Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.</p> <p>Les eaux pluviales dites « propre » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité techniques, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).</p> <p>C- Electricité  La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être</p>
--	--	--

	<p>collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.</p> <p>Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).</p> <p><b>C- Electricité</b></p> <p>La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.</p> <p><b>D- Télécommunication</b></p> <p>Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).</p>	<p>réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.</p> <p><b>D- Télécommunication</b></p> <p>Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).</p>
--	--	---



### 1.3.2 LE REGLEMENT DE LA ZONE UB APRES LA MISE EN COMPATIBILITE

**Les dispositions du secteur UBd sont surlignées en jaune pour une meilleure lisibilité.**

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).

La zone UB est divisée en trois secteurs :

« Un secteur UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importante et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.

« Un secteur UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.

« Un secteur UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.

« Un secteur UBd » limitrophe du secteur UBb, dédié à la reconversion du bâtiment de la clinique d'Encore destinée à l'habitat, bureaux, commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et incluant la sous destination artisanat et commerce de détail.

#### **USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

##### **ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 4- Les terrains de campings.
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.

- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.
- 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

Dans les secteurs UBa, UBb, UBc, **UBd** :

- 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2
- 2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.

## **ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Dans les seuls secteurs UBa et UBb :

- 1- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).
- 2- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale.

Dans le seul secteur UBc :

- 1- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

**Dans le secteur UBd :**

Sont autorisés les bureaux et activités de services dans la limite de 380 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les constructions à usage de commerce et d'artisanat dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

- 1- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **B- Emprise au sol des constructions**

En secteur UBa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

**Dans les secteurs UBb et UBd :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur UBc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

**B- Hauteur des constructions**

En secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

En secteur UBb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

En secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone UB :

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3, 50 mètres au faîtage.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

**En secteur UBd :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11 m à l'acrotère, hors édicules techniques.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités de services et commerces ne pourra excéder 4 m, hors édicules techniques.

Le calcul de la hauteur est le suivant : différence d'altitude entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut du bâtiment (sablère, isolation) et hors éléments techniques définis ci-après.

**Définition des éléments techniques :** ils comprennent les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc ...

**C- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En secteur UBa et UBb :

L'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade principale de la

construction principale pourra être implantée avec un léger retrait de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

En secteur UBc :

Les constructions pourront être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

**En secteur UBd :**

**Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3 m.**

**Pour les locaux vélo, l'implantation de ces locaux est non règlementée.**

Dans l'ensemble de la zone UB :

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de construction pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans les secteurs UBa et UBb :

Les constructions seront idéalement implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

Dans le secteur UBc :

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

**Dans le secteur UBd :**

**Les constructions seront implantées avec un retrait égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m.**

Dans l'ensemble de la zone UB :

A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives si leur hauteur au faîtage est inférieure à 3,5 mètres

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

#### **E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.

2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.

3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

-La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,

-La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

7) Les toitures et les ouvertures :

-La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.

-Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation.

En secteur UBa, UBb, UBc, d'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

**En secteur UBd, les matériaux des toitures terrasses ne sont pas règlementés.**

Les façades

La préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique. Dans ces cas, les éléments de modénatures, balcons d'origine, pierre de taille seront maintenue et préservés.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçue dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

-D'un dispositif rigide à claire voie ou d'haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

-D'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

-En grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.

-En mur ou en pierre (non surmontés de grilles).

-En haie végétale composées d'arbustes aux espèces mélangées.

#### **ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.

3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

#### 4) Les espaces libres :

-Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

-Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.

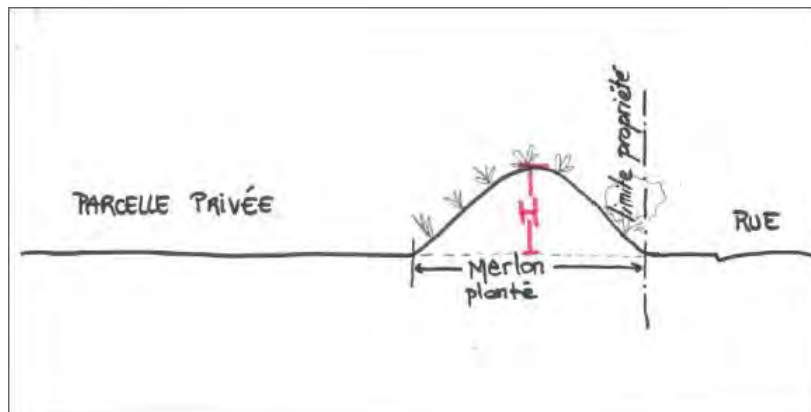
-Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 20% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

-Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

-En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Dans le secteur UBd uniquement : un merlon sera planté en bordure de la parcelle sur la partie donnant sur le boulevard d'Encore, sa hauteur maximale sera de 1,50 m hors végétation, mesurée au niveau du terrain naturel. Le merlon sera constitué de végétaux d'essences locales et adaptés au climat local.

Il sera implanté au droit des futurs jardins familiaux.



#### ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### Pour les locaux d'habitation hors UBd

Dans le secteur UBa :

1- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

2- En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

3- Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dans les secteurs UBb et UBc :

1- Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Dans les secteurs UBa, UBb, UBc :

1- Il est par ailleurs exigé :

-Un local deux roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

-Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

-Une place visiteur pour 5 logements.

#### **Pour les commerces, hors UBd**

Il est exigé une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

#### **Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone hors UBd**

Il est exigé au minimum une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes. Pour les entrepôts, il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

**Sans objet pour UBd.**

#### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hors UBd :**

En secteurs UBa, UBb, UBc , UBd :

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.



**Pour le secteur UBd :**

**1) Pour les locaux d'habitation**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

-0,3 places par logement de type T1 et T2.

-1 place par logement de type T3, T4, T5.

-1 place visiteur par tranche de 20 logements.

Il est par ailleurs demandé en secteur UBd :

-Un local deux roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

-Une aire de présentation pour les ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

**2) Pour les commerces, artisanat, activités de services, bureaux :**

Il est exigé une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficultés et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## **ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre es retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propre » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité techniques, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

#### C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

#### D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

## 2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX

### 2.1 JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE ZONAGE

Le projet concerne une opération de logements, de bureaux, services et de commerce, artisanat. Il est situé en zone à dominante pavillonnaire et limitrophe de la zone UBb.

-Au vu de la programmation envisagée et de la forme urbaine proposée, un nouveau secteur indicé de la zone UB est approprié puisque le caractère de la zone limitrophe UBb correspond à un habitat de type pavillonnaire.

La zone UB étant définie comme une « zone d'habitat plus ou moins dense », cette formulation permet d'envisager un nouveau secteur. (La zone UC correspondant aux écarts de la tâche urbaine, ne semble pas appropriée en raison de la faible densité telle que décrite dans le caractère de la zone).

-Par ailleurs, créer une nouvelle zone spécifique pour un habitat collectif ne semble pas correspondre à la conception de la nomenclature existante des zones du PLU.

Pour les raisons ci-avant évoquées le projet sera classé en zone UBd.

Le paragraphe intitulé « vocation de la zone » sera donc complété de la façon suivante :  
« Un secteur UBd » limitrophe du secteur UBb, dédié à la reconversion du bâtiment de la clinique d'Encore destinée à l'habitat, bureaux, commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et incluant la sous destination artisanat et commerce de détail.



*Photos du secteur-2023-CEFUAM*

## 2.2 JUSTIFICATION DES REGLES SPECIFIQUES AU SECTEUR UBd

### ▪ Article 1 :

**Dans le secteur UBd : Les constructions à usage industriel et de commerce de gros sont interdites.**

- Le secteur étant dédié à une opération de logements, bureaux, services et commerces de proximité, la destination industrielle et commerciale de type commerce de gros est interdite.

### ▪ Article 2 :

**Dans le secteur UBd :**

**Sont autorisés les bureaux et activités de services dans la limite de 380 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les constructions à usage de commerce et d'artisanat dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.**

- Le secteur est en effet destiné à recevoir notamment des activités de commerces dans le local construit devant le bâtiment existant. Les commerces de proximité nécessitent en effet une surface de vente telle que fixée, après comparaison des commerces de proximité implantés sur d'autres quartiers de la commune.

### ▪ Article 3 :

**Inchangé** car la règle fixée convient au projet.

### ▪ Article 4 :

Emprise au sol :

**Le secteur UBd a été rajouté avec une emprise au sol maximale fixée à 50%.**

- Compte tenu de l'emprise déjà existante du bâtiment cette valeur est en cohérence avec le projet.

Hauteur :

**En secteur UBd :**

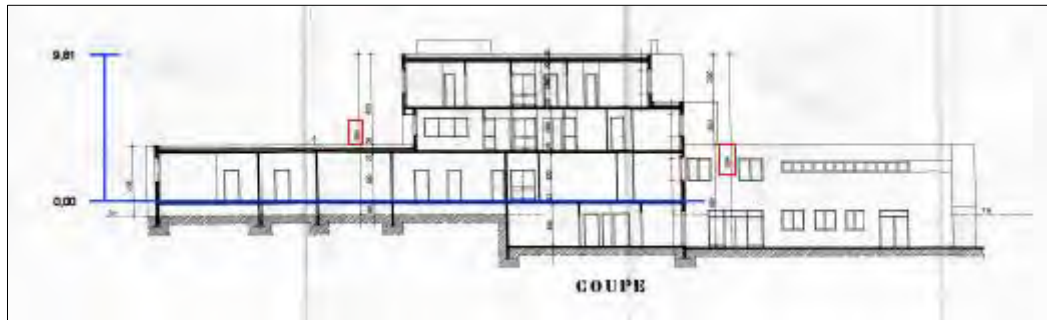
**La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11 m à l'acrotère, hors édicules techniques.**

**La hauteur maximale des constructions à usage d'activités de services et commerces ne pourra excéder 4 m, hors édicules techniques.**

**Le calcul de la hauteur est le suivant : différence d'altitude entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut du bâtiment (sablrière, isolation) et hors éléments techniques définis ci-après.**

***Définition des éléments techniques : ils comprennent les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc ...***

- La hauteur du bâtiment existant s'élève aujourd'hui à 9,81 m. C'est pour être en cohérence avec le volume existant qu'une règle spécifique a été fixée et des précisions apportées en termes de définition. La coupe ci-dessous vient préciser la hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel. Par ailleurs, la toiture étant un toit-terrasse, la mention « égout du toit » figurant pour les autres secteurs de la zone UB, ne convient pas.



*A titre d'information : coupe sur la façade Nord-bâtiment existant*

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

##### **En secteur UBd :**

**Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3 m.**

##### **Non règlementé pour les locaux vélo.**

- Cette règle est fixée pour la création du bâtiment d'activités de services implanté à proximité du Chemin dit de Luent. Le retrait est de 3 m afin de réserver une emprise significative pour les espaces de jardins, et de maintenir la façade principale de la résidence la plus visible possible et non masquée par un autre bâtiment ; si ce dernier était implanté avec un retrait supérieur à 3 m, il pourrait empiéter sur la visibilité de la façade principale.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives :

##### **Dans le secteur UBd :**

**Les constructions seront implantées avec un retrait égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m.**

- Compte tenu des constructions existantes en limite séparative Ouest, le retrait de 3 m garantit l'absence de nuisance de bâtiment par rapport aux maisons voisines.

##### ▪ Article 5 :

#### Toiture et ouverture

**En secteur UBd, les matériaux des toitures terrasses ne sont pas règlementés.**

- Compte tenu du toit-terrace du bâtiment existant, il semble utile de mentionner que les matériaux ne sont pas règlementés dans le cas où des supports techniques seraient nécessaires.

▪ Article 6 :

Une disposition nouvelle est intégrée : l'implantation d'un merlon.

**Dans le secteur UBd uniquement : un merlon sera planté en bordure de la parcelle sur la partie donnant sur le boulevard d'Encore, sa hauteur maximale sera de 1,50 m hors végétation, mesurée au niveau du terrain naturel. Le merlon sera constitué de végétaux d'essences locales et adaptés au climat local.**

**Il sera implanté au droit des futurs jardins familiaux.**

- L'objectif est de créer un espace végétal assurant la limite entre espace public et espace privatif tout en garantissant un cadre paysager qualitatif. Cette mesure paysagère est en bonne cohérence avec les jardins familiaux qui existeront à proximité.

▪ Article 7 :

Stationnement :

**Pour le secteur UBd :**

**Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :**

**-0,3 places par logement de type T1 et T2.**

**-1 place par logement de type T3, T4, T5.**

**-1 place visiteur par tranche de 20 logements.**

**Il est par ailleurs demandé en secteur UBd :**

**-Un local deux roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.**

**-Une aire de présentation pour les ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.**

- La répartition des places de stationnement est réalisée selon la typologie du logement et non selon la surface des logements. Pour les T1 et T2, vu les publics concernés (jeunes ménages, étudiants), le ratio reste volontairement faible.

▪ Article 8 :

**Inchangé.**

Les dispositions contenues dans la zone UB sont en cohérence avec les dispositions du projet.

▪ Article 9 :

**Inchangé.**

Les dispositions contenues dans la zone UB sont en cohérence avec les dispositions du projet.



Maîtrise d'ouvrage de la DP MEC N°2 du PLU de Saint-Gaudens



2

PADD

900  
800  
700  
600  
500  
400  
300  
200  
100  
0



SAINT-GAUDENS CAPITALE DU COMMINGES

## Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens

2

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Cachet et visas

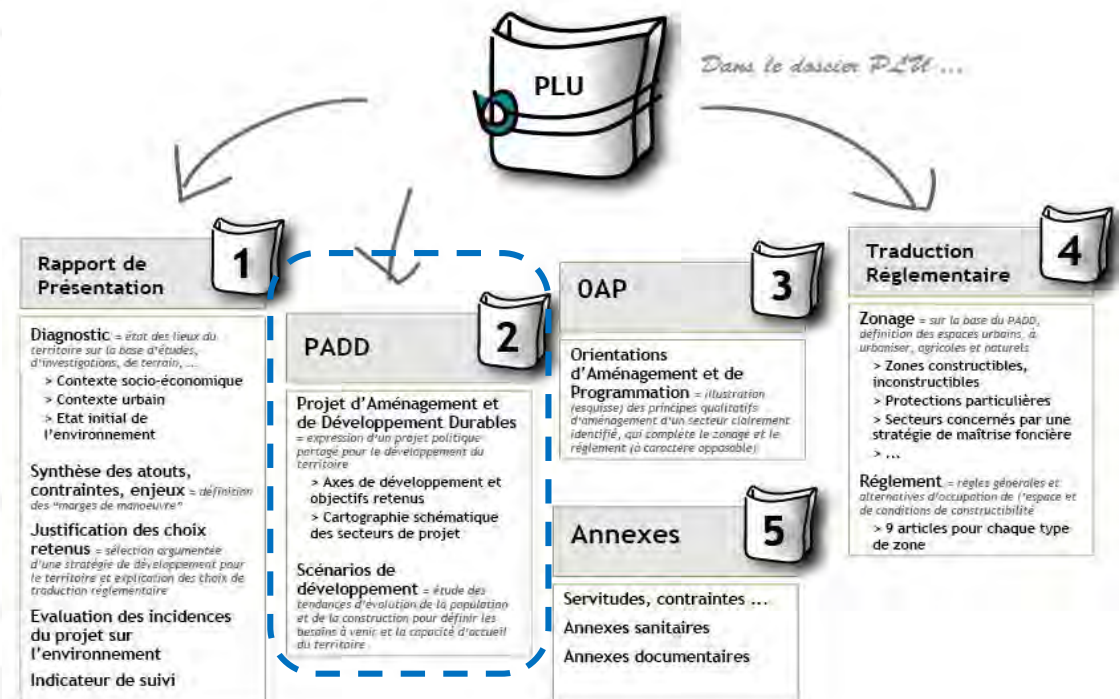
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 16 mars 2017 approuvant le PLU de  
Saint-Gaudens

Le Projet **d'Aménagement** et de Développement Durables (PADD) **n'est** pas directement opposable aux Permis de construire ou aux opérations **d'aménagement**, mais le règlement et les Orientations **d'Aménagement** et de Programmation (qui eux sont opposables) doivent être en cohérence avec lui.

Par ailleurs, le PADD permet un débat de fond au sein du Conseil Municipal qui doit avoir lieu au minimum deux mois avant **l'arrêt** du projet de Plan Local **d'Urbanisme**.

Le PADD introduit une démarche de projet communal dans le processus **d'élaboration** du Plan Local **d'Urbanisme** en **s'appuyant** sur les enjeux et les besoins identifiés à **l'issue** du diagnostic territorial. Il **s'applique** sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.101-1, L101-2 et L101-3 du Code de **l'Urbanisme**.

Il définit les orientations **d'urbanisme** et **d'aménagement** retenues pour **l'ensemble** du territoire communal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions **d'aménagement** que la commune engage sur son territoire.





Le scénario de développement retenu par  
la municipalité de Saint-Gaudens  
pour la période 2016/2026

# Un scénario basé sur une « croissance maîtrisée » au service des générations actuelles et futures

Un scénario de développement construit sur la base **d'une** augmentation du taux de croissance annuel moyen (TCAM) par rapport à la période 1999/2011, soit un TCAM de + 0,6%/an

<u>Scénario 2</u>	<u>Scénario - Reprise maîtrisée</u>	2011	2016	2020	2026	Evolution sur 2016-2026	
						Globale	Annuelle
<b>Nombre d'habitants</b>	Stabilisation de la croissance démographique : 0,6% /an (environ 70 hab/an)	11 191	11 531	11 810	12 242	<b>711</b>	<b>71</b>
<b>Nombre de résidences principales</b>	Poursuite de la baisse du nombre de personne par ménage observée sur 1999-2011 : -0,013point par an	5 751	6 137	6 471	7 018	<b>881</b>	<b>88</b>

Le scénario de « croissance maîtrisée » pour 2016-2026 permet **d'envisager** pour la Ville de Saint-Gaudens :

- ⇒ Une hausse de population **d'environ** 710 habitants, soit près de 70 habitants supplémentaires/an.
- ⇒ Une production de près de 881 logements dont 132 unités en réhabilitation, soit environ 75 unités nouvelles par an.
- ⇒ Le scénario prend en compte le phénomène de desserrement des ménages élevé sur la commune de Saint-Gaudens. A été observé une baisse importante de la taille des ménages passant 2,11 personnes/ménage en 1999, à 1,94 personne/ménage en 2012, puis 1,88 personne/ménage en 2016 et 1,74 personne/ménage en 2026.



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Gaudens

# Un PADD organisé en 6 axes

Axe 1 : Conforter le rôle de « ville-centre » dans **l'organisation** territoriale du Pays de Comminges

Axe 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

Axe 3 : Adapter **l'offre** en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

Axe 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

Axe 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

Axe 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

# AXE 1 : Conforter le rôle de « ville-centre » dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges

Renforcer son rôle de « pôle économique majeur » à **l'échelle** du Pays de Comminges et à la création / requalification de zones **d'activités** portées par la Communauté de Communes, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (en cours **d'élaboration**)

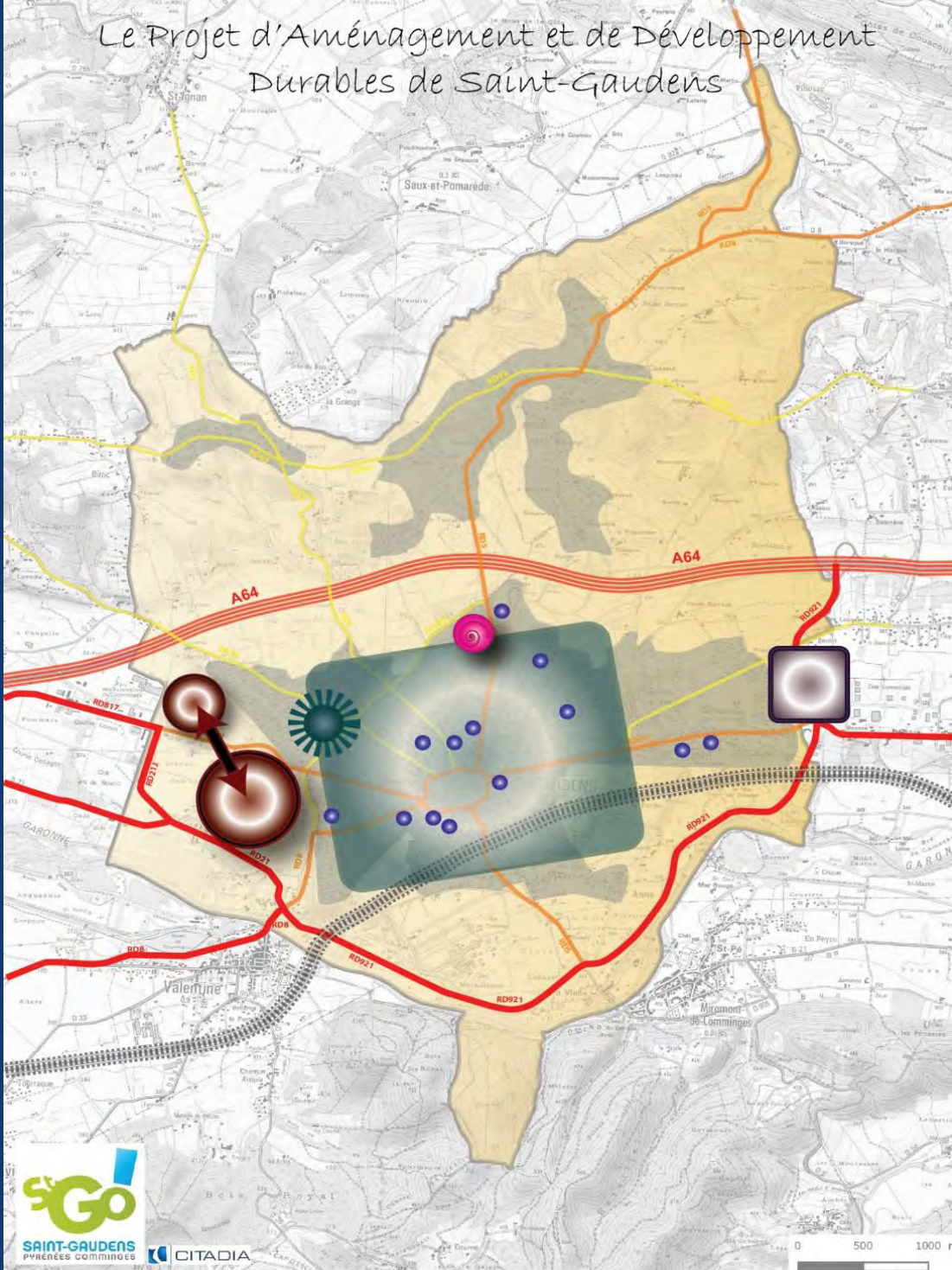
- Conforter le pôle **d'emplois** que représente Saint-Gaudens à **l'échelle** du Comminges en encourageant notamment **l'implantation** de filières économiques porteuses pour le territoire (activités agricoles et agroalimentaires, industries, activités artisanales et commerciales, tourisme patrimonial, bâti et naturel)
- Requalifier, densifier et aménager la zone **d'activités** Ouest du Saint-Gaudinois et encourager la mixité des activités (ZAE de rang communautaire - compétence Communauté de Communes du Saint-Gaudinois)
- Conforter le centre-ville de Saint-Gaudens et maîtriser le développement du pôle commercial de la ZAC des Landes (foncier et dynamisme commercial)








Anticiper les besoins et la création de réserves foncières, pour favoriser **l'émergence d'une** offre en équipements et services publics structurants/de proximité répondant le plus possible aux besoins des administrés

- Créer une réelle polarité autour des équipements (scolaires, sportifs, culturels,...) et services existants et futurs en veillant à permettre leur développement au **cœur** du centre-ville ou à proximité immédiate de ceux déjà existants (réserves foncières)
- Développer la mutualisation des équipements à **l'échelle** de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois
- Favoriser **l'implantation d'équipements** structurants à **l'échelle** du Pays de Comminges
- Anticiper les besoins **d'extension** des équipements scolaires existants (maternelle, élémentaire, collège, lycée, enseignement supérieur - Zone du Pilat) au regard des perspectives de croissance démographique envisagées sur pôle urbain de Saint-Gaudens, et des projets de développement à **l'échelle** des différents quartiers
- Permettre **l'évolution** du site de **l'ancienne** surface commerciale « E-Leclerc » en pôle **d'équipements**, de loisirs et de services
- Conforter et permettre le développement du pôle de « santé » de Saint-Gaudens - site de Saint-Plancard

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens

## AXE 1 : Conforter le rôle de «ville-centre» dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges



-  Requalifier, densifier et aménager la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois et encourager la mixité des fonctions
-  Conforter le pôle d'emplois que représente Saint-Gaudens à l'échelle du Pays de Comminges en encourageant l'implantation de filières économiques porteuses pour le territoire / Conforter le centre-ville de Saint-Gaudens
-  Maîtriser le développement du pôle commercial de la ZAC des Landes
-  Créer une réelle polarité autour des équipements et services existants et futurs en veillant à permettre leur développement
-  Conforter et permettre le développement du « pôle santé » de Saint-Gaudens - Site de Saint-Placard
-  Permettre l'évolution du site de l'ancienne surface commerciale « E-Leclerc » en pôle d'équipements, de loisirs et de services
-  Anticiper les besoins d'adaptation des équipements scolaires existants



CITADIA

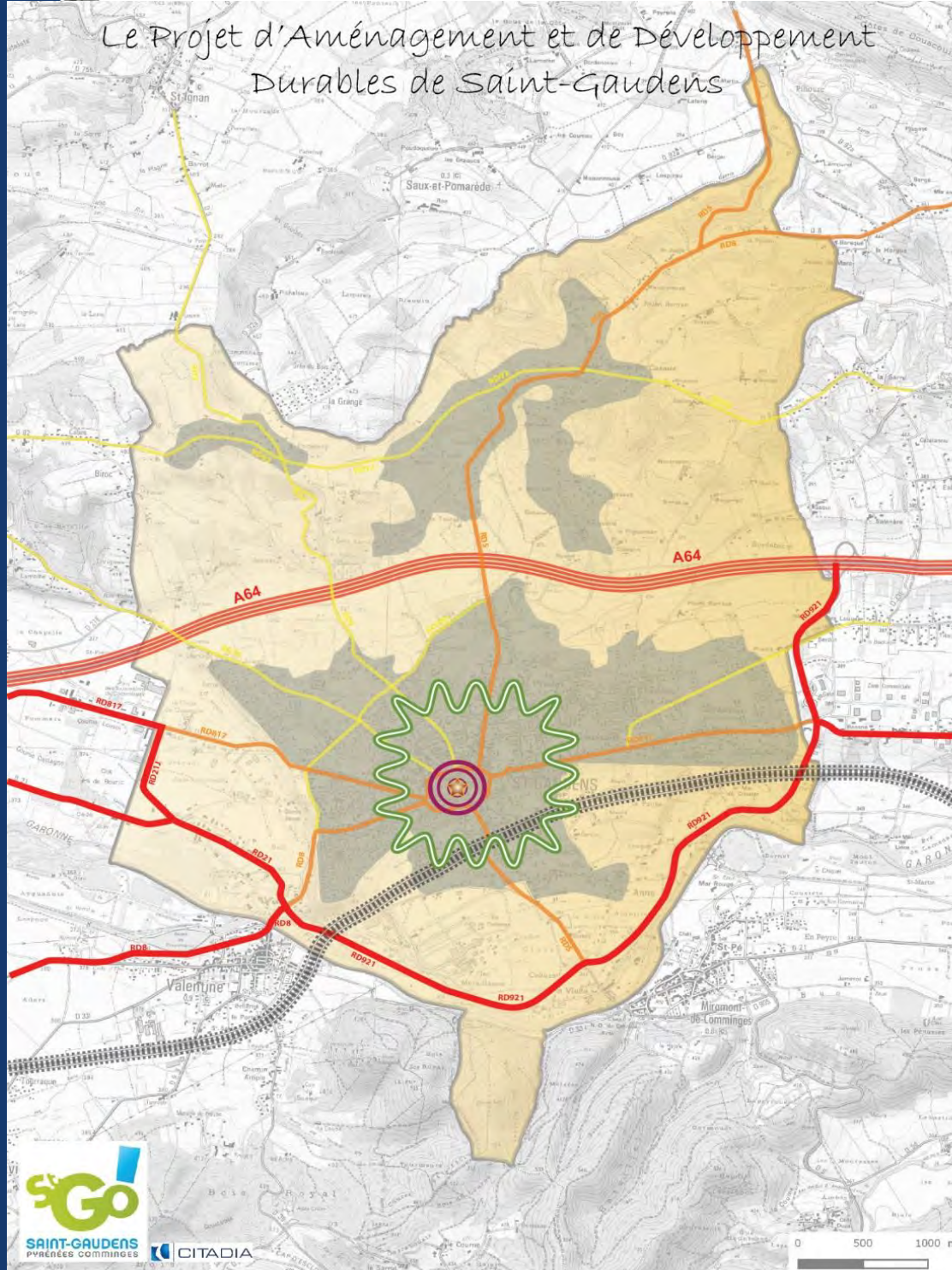
0 500 1000 m






## AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

- ❑ Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre ancien de Saint-Gaudens
  - Encourager le dynamisme touristique et conforter les activités commerciales autour de la Collégiale Saint-Pierre
  - Impulser la restauration et la mise en valeur du Musée de Saint-Gaudens et du Comminges
  - Permettre la réhabilitation de **l'ancien** Hôtel Ferrière
  - Requalifier et mettre en valeur **l'ancienne** halle aux grains de Saint-Gaudens
  
- ❑ Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un **cœur** de ville **aujourd'hui** moins attractif
  - Rendre possible la réhabilitation et valoriser les ilots bâtis et immeubles dégradés situés en entrée de ville
  - Redynamiser le Nord et **l'Ouest** de la ville par **l'implantation** de nouveaux équipements et services
  - Délocaliser et reconvertir le centre de tri postal situé en **cœur** de ville
  - Requalifier le square Saint-Jean et trouver une complémentarité avec un équipement public à projeter
  - Redynamiser et résorber la vacance commerciale et résidentielle de la Rue Victor Hugo
  - Requalifier le quartier nord-est de la ville autour du Cinéma Le Régent et le futur Pôle Emploi du Saint-Gaudinois
  
- ❑ Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics
  - Maintenir les espaces verts existants notamment en lien avec le Boulevard Jean Bepmale et **l'Avenue** du Président Kennedy
  - Valoriser les espaces verts/publics autour du Tribunal de Grande Instance et du Collège Didier Daurat
  - Conforter et encourager la plantation **d'arbres** et de végétation sur les différents espaces publics du centre-ville
  - Planter des arbustes le long de la promenade du Boulevard Jean Bepmale pour limiter les vues sur le site Fibre Excellence
  - Mettre en valeur le Boulevard Charles de Gaulle par **l'aménagement d'un** véritable mail planté

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens

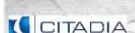


## AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

-  Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre-ancien de Saint-Gaudens
-  Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un coeur de ville aujourd'hui moins attractif
-  Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics



SAINT-GAUDENS  
PYRÉNÉES COMMINGES



## AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

- Développer un parc de logements suffisant et adapté en nombre pour répondre à l'**objectif** de croissance démographique à l'**horizon** 2026 et adapté aux spécificités locales

- RAPPEL : # 711 habitants supplémentaires, soit 71 nouveaux résidents chaque année
  - Une baisse de 0,14 personne/ménage entre 2015 et 2026, soit 1,74 pers./ménage en 2026.
  - Vieillesse de la population, décohabitation des ménages, familles monoparentales, etc.
- Le PLU de Saint-Gaudens est calibré pour un potentiel de 880 logements dans les 10 ans (y compris la réhabilitation à minima 15%).
  - Une densité moyenne recherchée de 20 logements/ha (à l'**échelle** globale de commune), soit un foncier à mobiliser de l'**ordre** de 44 Ha entre 2016 et 2026 pour la vocation « HABITAT ».

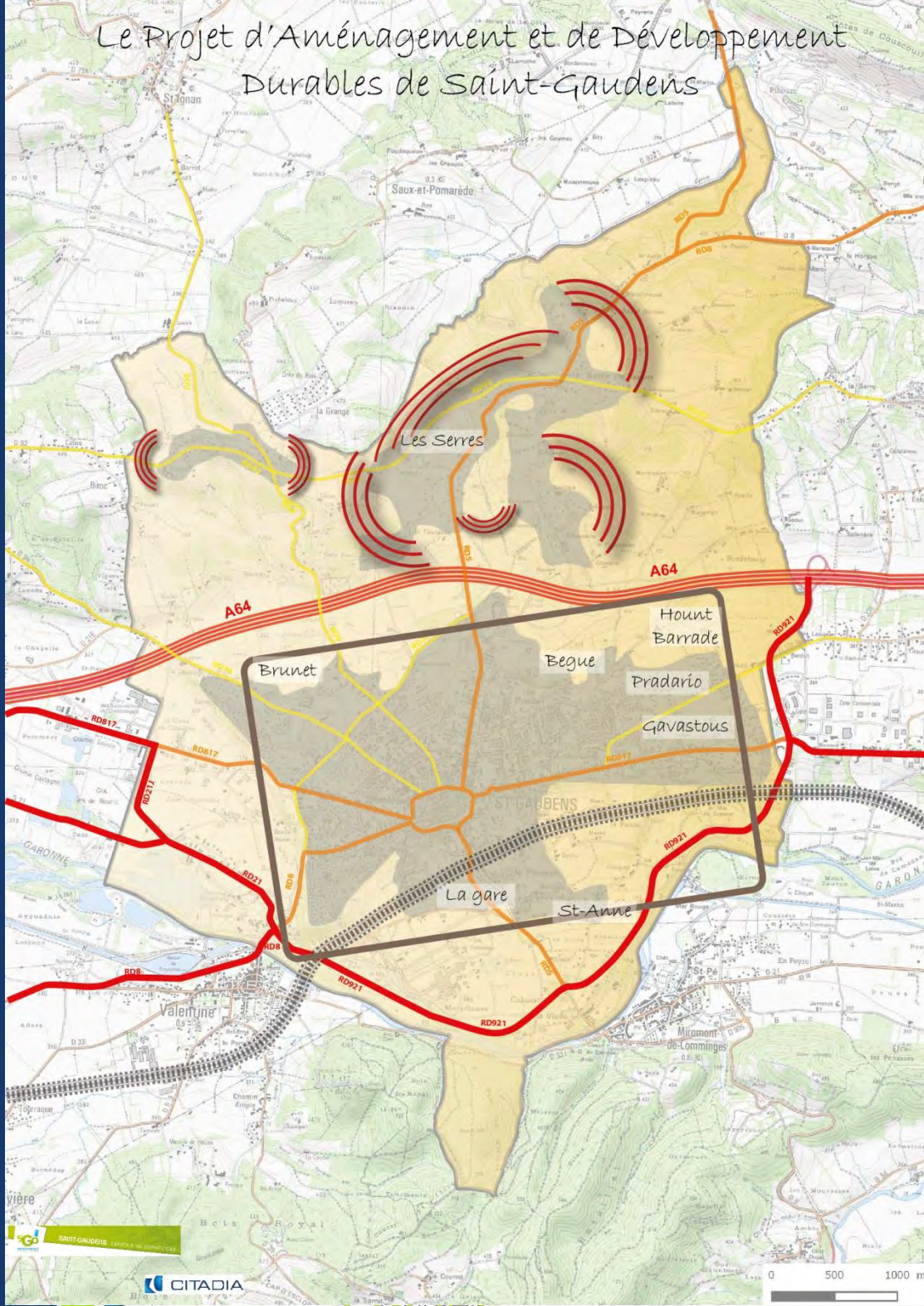
- Promouvoir un projet urbain durable et économe en espace pour la ville de Saint-Gaudens

- Définir des limites claires et durables entre les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains
- Réduire d'**au** moins 30 % la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers liées au développement urbain (habitat, équipements, activités économiques) par rapport à la consommation constatée ces dix dernières années
- Prioriser le développement du centre-ville, en continuité directe des secteurs d'**extensions** urbaines récentes notamment sur les secteurs de Brunet, Begue, Lamarche, Lande de Berdot, Pradario, Gavastous, La Gare et Sainte-Anne
- Réinvestir les dents creuses et les secteurs encore non bâtis à l'**intérieur** des espaces urbanisés
- Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'**enveloppe** urbaine existante (le long des RD 92, RD9 et RD5) en favorisant le comblement des dents creuses





## AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

- ❑ Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et aux moyens des populations et rééquilibrer un marché immobilier en difficulté et parfois concurrentiel entre centre et périphérie
  - Favoriser l'**accession** sociale à la propriété et notamment aux primo-accédants
  - Encourager une action importante sur les logements vacants et/ou sous-occupés dans le centre urbain, notamment ceux situés au-dessus des commerces du centre-ville et dans le parc « de Robien »
  - Encourager une diversification des types de logements produits (individuel, individuel groupé, habitat intermédiaire et collectif) dans les nouvelles opérations **d'aménagement**
  - Maintenir temporairement l'**aire d'accueil** des gens du voyage existante sur le site de Stournemil (compétence intercommunale - réflexion à engager)
  
- ❑ Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction des bâtiments
  - Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les opérations d'aménagement (création de voies au profil adapté aux lieux, végétalisation des espaces publics et des parcelles, ...) pour préserver la qualité des paysages urbains
  - Limiter l'**urbanisation** sur les secteurs de pente forte (secteurs des coteaux Nord)
  - Gérer le bâti existant sans pour autant autoriser de nouvelles constructions sur les secteurs **d'habitat** isolé dans les grands espaces agricoles et naturels
  - Favoriser l'**urbanisation** dans les secteurs raccordés à l'**assainissement** collectif et raccordables dans un avenir proche
  - Favoriser un habitat plus dense sur les secteurs proches du centre-ville avec des transports alternatifs à la voiture
  - Assurer une implantation qualitative des bâtiments **d'activité** et des bâtiments agricoles dans le paysage
  - Favoriser le développement de formes urbaines plus respectueuses de l'**environnement**
  - Utiliser dans la mesure du possible des matériaux de construction locaux (bois, pierre, ...) ou produits localement (tuile canal, brique foraine, ...)

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



## AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

-  Tâche urbaine
-  Prioriser le développement du centre-ville et en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
-  Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante
-  Diversifier le parc de logements / Agir sur la vacance / Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction / Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des constructions

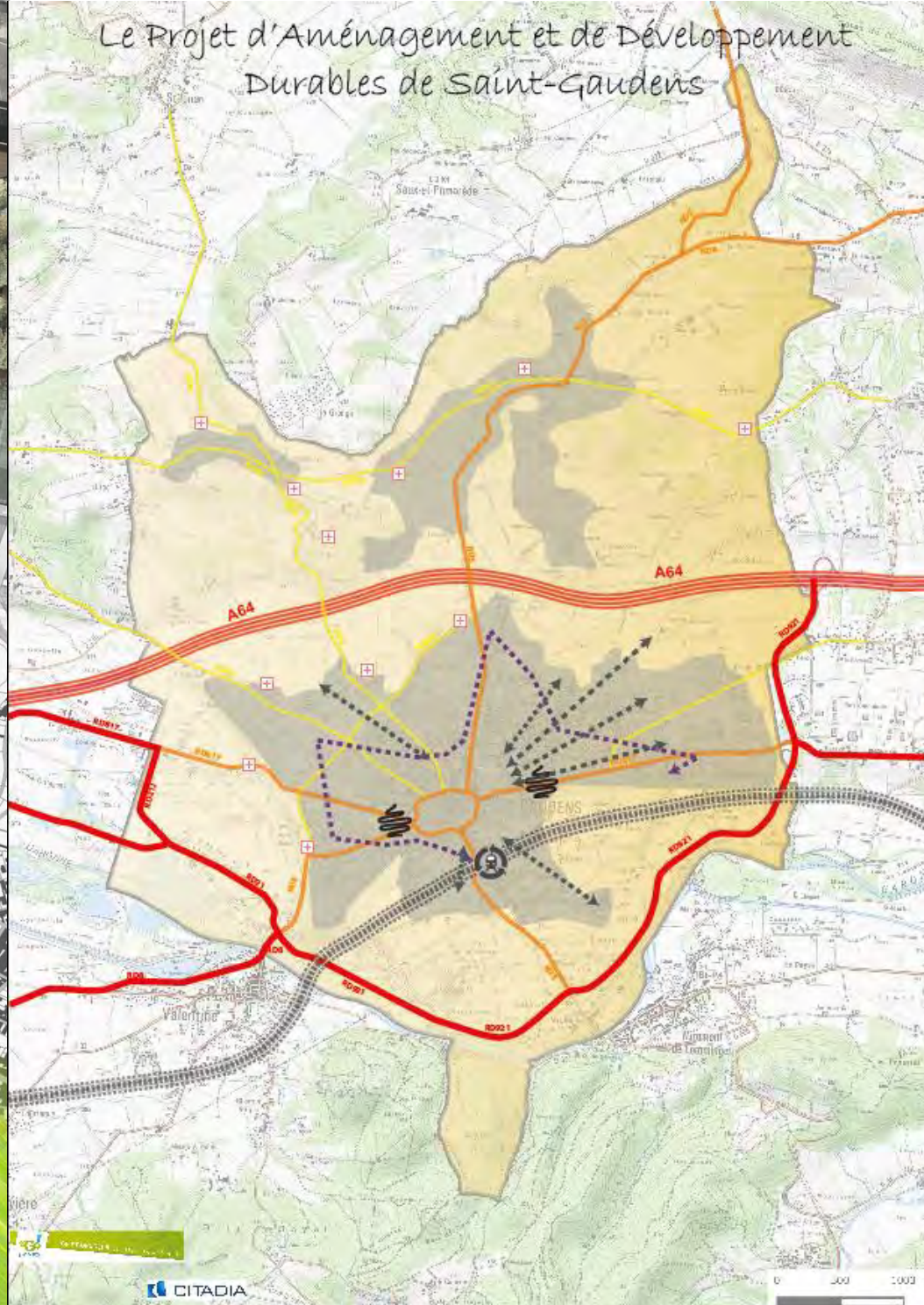
## AXE 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

- ❑ Rechercher une cohérence entre « Urbanisme / Transports » en développant **l'urbanisation** à proximité des zones desservies par les transports en commun (navettes de la Communauté de Communes, réseau de transports départemental, gare SNCF, etc.)
- ❑ Requalifier, conforter et valoriser le site de la gare SNCF de Saint-Gaudens en véritable « pôle multimodal » et développer les liaisons douces depuis ce dernier vers le centre-ville et les principaux équipements
- ❑ Développer le réseau de liaisons douces (piétons/cycles) inter-quartiers (existants et futurs) et inter-équipements pour favoriser **l'émergence d'une** « ville de proximité » sur **l'ensemble** du territoire communal, et à **l'intérieur** des principaux pôles **d'emplois** (ZAE intercommunale et communale)
- ❑ Poursuivre les actions engagées (requalification/réaménagement) sur les deux principales entrées de ville (Entrées Est et Ouest - RD817 notamment)
- ❑ Conforter et développer les sentiers de découverte du territoire communal (Agenda 21 et Office de Tourisme)
  - Sentier vert, parcours cyclable de la Garonne, etc.
- ❑ Contribuer à **l'amélioration** de **l'accessibilité** routière par un maillage optimal du territoire communal
  - Maîtriser **l'urbanisation** diffuse le long des voies départementales dans le respect des dispositions du règlement départemental de voirie
  - Sécuriser la traversée des grandes voies de communication existantes (type RD 817, RD 5, RD 8, voie ferrée, A64)
  - Prendre en compte la dimension « sécurité routière » et « accessibilité » dans les nouveaux projets **d'aménagement** urbains





## AXE 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

- ❑ Promouvoir une politique de stationnement adaptée aux besoins locaux (notamment sur le centre-ville) et encourager la mutualisation des espaces de stationnement
  - Optimiser les aires de stationnement sur le centre-ville pour répondre aux besoins des usagers et des commerçants
  - Encourager un traitement qualitatif des espaces de stationnements existants
- ❑ Accroître la sécurité des usagers aux abords des équipements structurants (scolaires, sportifs, récréatifs, culturels, etc.)
- ❑ Poursuivre **l'aménagement** numérique du territoire et le renforcer autour des équipements scolaires, culturels, les ZAE et les services publics

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



## AXE 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

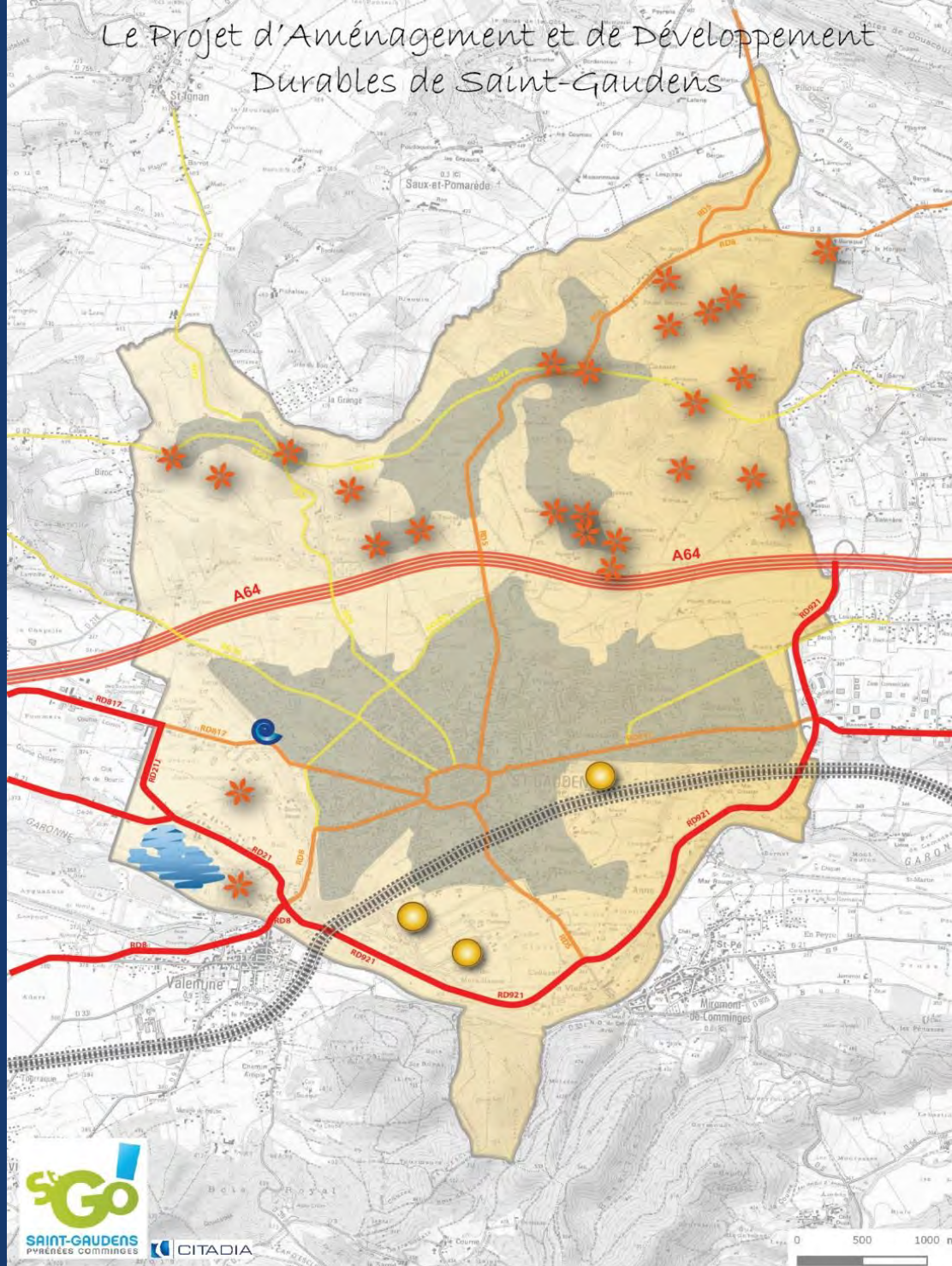
-  Poursuivre les actions engagées (requalification/réaménagement/mise en valeur) sur les deux principales entrées de ville
-  Requalifier, conforter et valoriser le site de la gare SNCF en véritable « pôle multimodal » et développer les liaisons douces
-  Développer le réseau de liaisons douces inter-quartiers
-  Développer le réseau de liaisons douces inter-équipements






## AXE 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

- ❑ Assurer la pérennité du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
  - Protéger strictement les espaces agricoles stratégiques (les terres pâturées, cultivées, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles) prenant en compte **l'usage** des sols et leurs évolutions dans le temps, notamment dans la plaine alluviale de la Garonne et les grandes parcelles des coteaux
  - Préserver les surfaces existantes occupées par **l'agriculture** nécessaires à la pérennité et la viabilité des exploitations agricoles professionnelles
  - Renforcer les capacités de développement des exploitations, faciliter la réalisation de projets de développement, et favoriser **l'installation** de jeunes agriculteurs
  - Aider à la diversification de **l'activité** agricole (agro-tourisme, développement des circuits courts,...)
  - Identifier les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination
- ❑ Développer les équipements touristiques, valoriser le potentiel économique et élargir son rayonnement (en lien avec la démarche intercommunale de **l'Office** de Tourisme du Saint-Gaudinois)
  - Permettre le maintien voire le développement des équipements touristiques : structures **d'hébergements**, itinéraires de découverte du territoire, équipements et sites touristiques,...
  - Conforter et valoriser le complexe sportif de Sède
  - Redynamiser le camping municipal du Belvédère
- ❑ Faciliter et prioriser le développement de **l'offre** commerciale de proximité en centre-ville
- ❑ Permettre le développement des activités économiques (commerces, artisanat, services,...) répondant aux besoins locaux prioritairement dans le **cœur** de ville
- ❑ Poursuivre la diversification économique en renforçant **l'attractivité** de la commune sur le plan économique en offrant des espaces **d'accueil** attractifs et qualitatifs : favoriser la végétalisation, gérer les perceptions paysagères, organiser le stationnement, densification,...

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



## AXE 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

-  Assurer la pérennité du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles / Valoriser le potentiel touristique
-  Maintenir les sièges d'exploitations agricoles professionnels
-  Poursuivre la diversification économique en renforçant l'attractivité de la commune en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs
-  Conforter et valoriser le complexe sportif de Sède
-  Redynamiser le camping municipal du Belvédère



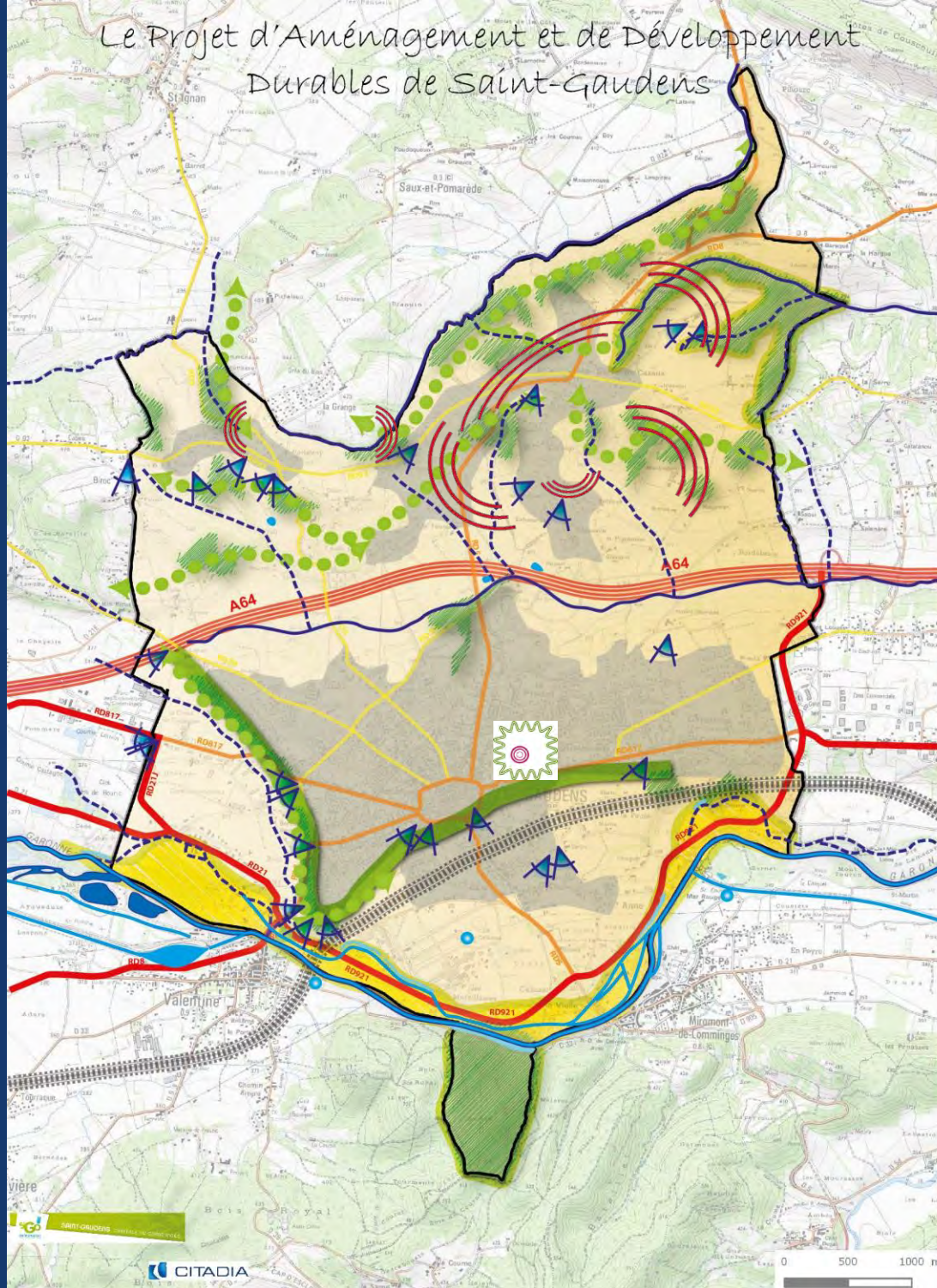
# AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

- ❑ Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs **d'attractivité** et **d'identité** du Pays de Comminges
  - Repenser les formes urbaines en encourageant la qualité paysagère et architecturale des nouveaux projets **d'extension** urbaine liés à **l'habitat** nouveau et aux activités
  - Préserver et valoriser le patrimoine bâti **d'exception** : bâti isolé en zone agricole, villas du centre-ville, etc.
  - Protéger et mettre en scène les paysages remarquables, notamment sur les secteurs de coteaux offrant des vues remarquables sur les Pyrénées et le belvédère surplombant les méandres de la Garonne (ceinture verte du revers)
  - Préserver les principaux cônes de vues sur la chaîne des Pyrénées (depuis les coteaux nord et le centre-ville)
  - Mettre en valeur les espaces publics présents dans le centre-ville en tant que lieu de vie et de sociabilité
  - Préserver et mettre en valeur les « ilots verts » (parcs et jardins publics ou privés, arbres remarquables, etc.) dans le centre-ville (« poumons verts » de respiration)
  - Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville (végétalisation, aménagement paysagers, gestion du stationnement, implantation des constructions, cheminements doux,...)
- ❑ Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue (TVB)
  - Protéger la trame bleue : réseau hydrographique et zones humides (Garonne, Soumès, Le Jô, La Garrie, canal d'Aulné, Barraille, ruisseau noir, ...)
  - Protéger la trame verte : protection des trois grandes entités naturelles (coteaux nord, vallon de Soumès, plaine de la Garonne), protection des boisements, des alignements **d'arbres** structurants
  - Développer la trame verte urbaine et intégrer les réflexions sur la trame verte et bleue au sein des projets urbains (cheminements doux aménagés et arborés, préservation végétation existante, coulée verte,...)
  - Préserver et aménager la ceinture verte de la ville, notamment les revers sud et ouest et le vallon de Soumès.

# AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques




- ❑ Gérer durablement et économiser les ressources naturelles tout en prévenant des risques et des nuisances
  - Mettre en cohérence le zonage **d'assainissement** collectif avec les choix de développement urbain des années à venir (anticipation du raccordement des secteurs de densification notamment) et poursuivre les efforts **d'amélioration** de gestion de **l'assainissement** autonome des coteaux et de la plaine
  - Parallèlement, gérer les eaux pluviales (aspect quantitatif et qualitatif)
  - Prendre des mesures visant à permettre une meilleure cohabitation des secteurs de développement agricole et des secteurs résidentiels (travail sur les franges **d'urbanisation**, travail sur les coupures **d'urbanisation**, travail sur les zones tampons, ...)
  - Protéger les populations, les activités et les biens face aux risques naturels et technologiques connus sur le territoire communal (inondation, mouvements de terrains, risque **d'effondrement** de cavités souterraines, mouvements différentiels de terrains : retrait et gonflement des sols argileux, séismes, feux de forêt, risque industriel - PPRT Fibre Excellence, rupture de barrage, transports de matières dangereuses)
  - Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures de communication (A64, RD817, RD8, RD21, voie ferrée, etc.)
  - Valoriser le potentiel énergétique du territoire

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens






En complément des actions en faveur des paysages et du cadre de vie formulées dans les axes précédents, telles que :

## AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

-  Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre-ancien de Saint-Gaudens
-  Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un coeur de ville aujourd'hui moins attractif
-  Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics

## AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

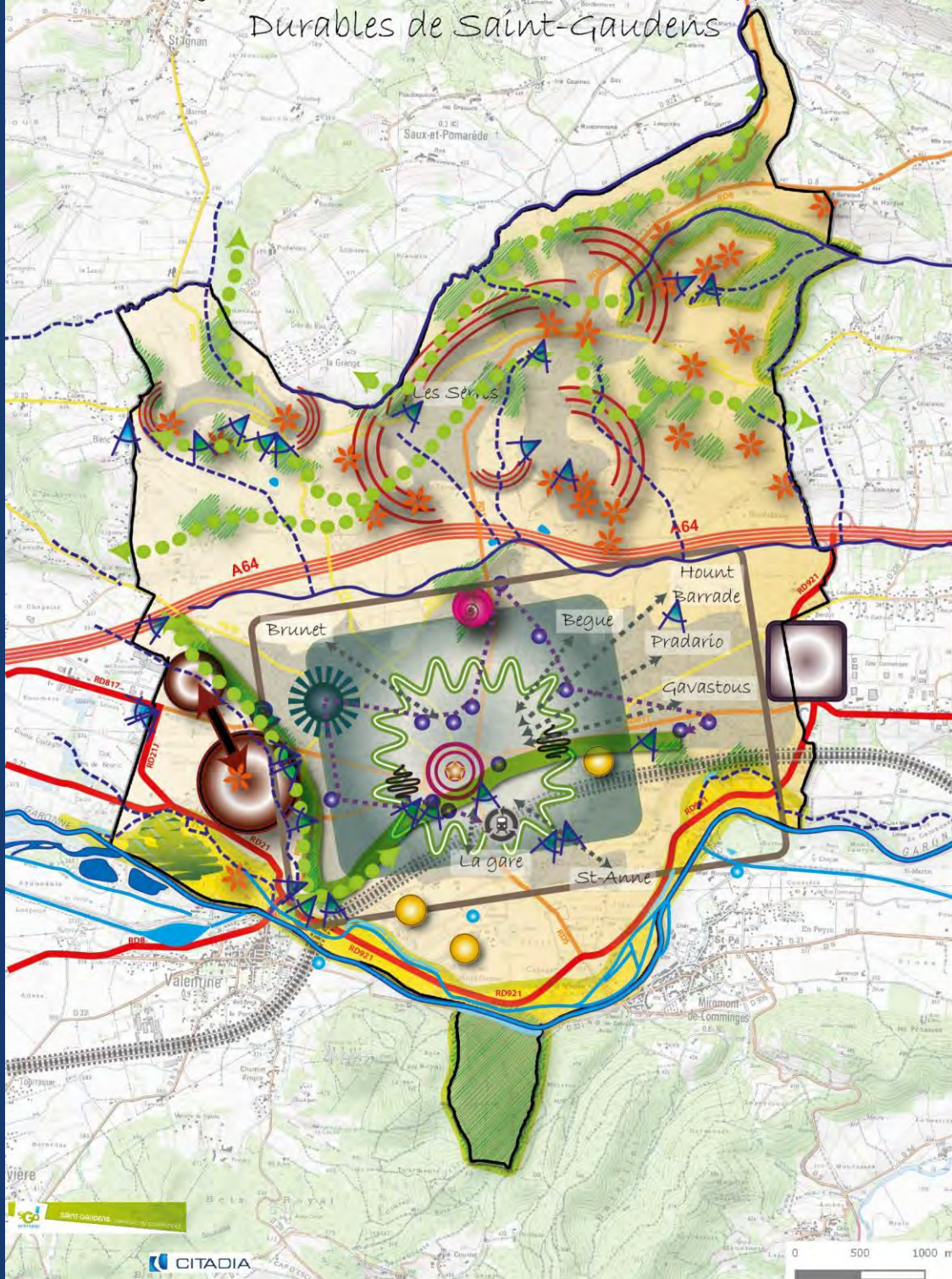
-  Tâche urbaine
-  GAVASTOU : Prioriser le développement du centre-ville et en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
-  Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante

Ménager des coupures d'urbanisation et des respirations sur les coteaux

## AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

-  Protéger et valoriser la trame verte structurante : boisements et milieux ouverts ordinaires (en pas japonais)
-  Protéger et valoriser la trame bleue structurante : cours d'eau, zones humides et végétation alluviale
-  Préserver et aménager le belvédère surplombant les méandres de la Garonne (ceinture verte du revers)
-  Préserver les cônes de vues sur les Pyrénées
-  Prévenir les risques et gérer la ressource eau

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



## AXE 1 : Conforter le rôle de «ville-centre» dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges

- Requalifier, densifier et aménager la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois et encourager la mixité des fonctions
- Conforter le pôle d'emplois que représente Saint-Gaudens à l'échelle du Pays de Comminges en encourageant l'implantation de filières économiques porteuses pour le territoire / Conforter le centre-ville de Saint-Gaudens
- Maîtriser le développement du pôle commercial de la ZAC des Landes
- Créer une réelle polarité autour des équipements et services existants et futurs en veillant à permettre leur développement
- Conforter et permettre le développement du « pôle santé » de Saint-Gaudens - Site de Saint-Plancard
- Permettre l'évolution du site de l'ancienne surface commerciale « E-Leclerc » en pôle d'équipements, de loisirs et de services
- Anticiper les besoins d'adaptation des équipements scolaires existants

## AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

- Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre-ancien de Saint-Gaudens
- Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un coeur de ville aujourd'hui moins attractif
- Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics

## AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

- Tâche urbaine
- Prioriser le développement du centre-ville et en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
- Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante
- Diversifier le parc de logements / Agir sur la vacance / Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction / Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des constructions

## AXE 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

- Poursuivre les actions engagées (requalification/réaménagement/mise en valeur) sur les deux principales entrées de ville
- Requalifier, conforter et valoriser le site de la gare SNCF en véritable « pôle multimodal » et développer les liaisons douces
- Développer le réseau de liaisons douces inter-quartiers
- Développer le réseau de liaisons douces inter-équipements

## AXE 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

- Assurer la pérennité du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles / Valoriser le potentiel touristique
- Maintenir les sièges d'exploitations agricoles professionnels
- Poursuivre la diversification économique en renforçant l'attractivité de la commune en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs
- Conforter et valoriser le complexe sportif de Sède
- Redynamiser le camping municipal du Belvédère

## AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

- Protéger et valoriser la trame verte structurante : boisements et milieux ouverts ordinaires (en pas japonais)
- Protéger et valoriser la trame bleue structurante : cours d'eau, zones humides et végétation alluviale
- Préserver et aménager le belvédère surplombant les méandres de la Garonne (ceinture verte du revers)
- Préserver les cônes de vues sur les Pyrénées
- Prévenir les risques et gérer la ressource eau

COMMUNE DE SAINT-GAUDENS



# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4.1 REGLEMENT

#### DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU

Date Examen conjoint	Dates Enquête Publique		Date d'approbation
<b>16 octobre 2023</b>	<b>Du 22 novembre 2023</b>	<b>Au 22 décembre 2023</b>	<b>14 mars 2024</b>

*Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté n°2020-06 en date du 03 février 2020*

*Modification simplifiée n°2 prescrite par arrêté n°2020-06 en date du 03 février 2020*

*Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération n°2020-199 en date du 16 décembre 2020*

*Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération n°2020-200 en date du 16 décembre 2020*

*Révision allégée approuvée par délibération du 14 décembre 2023*





# Titre 1 : Dispositions générales



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R,151-17 à R,151-25 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## ARTICLE 2- PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### **Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :**

L'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (champs d'application des autorisations d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable...)

L'article L.431-1 et suivants, l'article R.431-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux constructions)

L'article L.441-1 et suivants, l'article R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux aménagements)

L'article L.445-1 et suivants, l'article R.445-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux démolitions)

Les articles R.421-1 à R.421-29, du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclarations préalable,...)

Les articles R.423-1 et suivants et les articles R.424-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dépôt, instruction des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable...)

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, L.341-1 à L.341-3 et R.341-1 à R.341-2 du Code Forestier relatifs aux espaces boisés classés (les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable...)

Les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Directives Territoriales d'Aménagement)

L'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux voies classées à grande circulation – loi Barnier de 1995)

Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-15 du Code de l'Urbanisme (conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet,...)

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme (vestiges archéologiques).

L'article R.111-27, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les articles L.443-1 et R.443-1 et s., R.111-30 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme (Dispositions applicables aux terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique).

Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :

- Le Droit de Préemption Urbain (DPU)
- Les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 grands types de zones :

**Zones U** : sont dites « U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

**Zones AU** : sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies sont ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contigües qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L.151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

**Les zones agricoles** sont dites « zones A » peuvent être laissés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Les zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 grands types de zones :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/... selon la vocation 2/... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/... selon le gradient de densité du bâti	Mixtes /habitat dominants : UA, UB, UC,... Activités : UX, UXa... Equipements : UE... Loisirs : UL
A URBANISER Dites « 1AU »	1/... selon la temporisation (ouverture différée dans le temps) 2/... selon la vocation et la densité du bâti	Court terme : AU... Moyen terme : 2AU
AGRICOLLES Dites « A »	1/... selon la vocation	Agricoles : A...
NATURELLES Dites « N »	1/... selon la vocation	Naturelles : N, Np... Naturelles (jardins familiaux) : Nj... Naturelles loisirs : Nl...

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièces 4.2 du PLU).

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de Plan de Prévention des Risques et CIZI.
- Les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes (Cf. pièce 4 du dossier de PLU).

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
2. Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
3. Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

4. Volumétrie et implantation des constructions
5. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
7. Stationnement

Equipements et réseaux

8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## ARTICLE 4 – LES DESTINATIONS DU REGLEMENT

### 1. Habitation

- Logement
- Hébergement

### 2. Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

### 3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leur délégataires
- Etablissements d'enseignement

- Etablissements de santé ou d'action sociale
- Salle d'art ou de spectacle
- Equipements sportifs
- Autre équipement recevant du public

### 4. Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

### 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition



# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Le règlement et des documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée par l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## **ARTICLE 1 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 2 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS, DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DES OUVRAGES D'INFRASTRUCTURES OU DE SUPERSTRUCTURE**

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à XIV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 1 à 7

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## **ARTICLE 3 – EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS**

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à VI du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux dispositions des articles 1 à 7.

## **ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS D'OUVRAGES D'ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE (servitude I4)**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones traversées (UB, UL, UX, A et N), sous secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique. Les ouvrages haute tension présents dans ces zones peuvent déroger aux règles de hauteur définies à l'article 4 des zones concernées.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## **ARTICLE 5 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ A HAUTE PRESSION (servitude I3)**

L'implantation de ces réseaux a donné lieu à l'établissement de servitudes d'utilité publique à propos desquelles le document I3 est joint dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

### 3. Servitude non aedificandi

Cette servitude correspond à une bande de libre passage permettant l'accès aux agents de TIGF pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations et de leur environnement.

A l'intérieur de cette bande, les propriétaires des parcelles concernées se sont engagés par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de TIGF, à des constructions, à la plantation d'arbres ou arbustes, à l'édification de clôtures avec des fondations ou des stockages même temporaires.

**Tableau 2 : Largeur des bandes de servitude non aedificandi**

Nom de la canalisation	Largeur de la bande de servitude non aedificandi (m)
BRANCHEMENT DN050 GRDF VALENTINE	
BRANCHEMENT DN080 FIBRE EXCELLENCE ST GAUDENS	
BRANCHEMENT DN 080 GRDF ST GAUDENS HOPITAL	
BRANCHEMENT DN100 GRDF ST GAUDENS	
CANALISATION DN 100 GRDF ST GAUDENS HOPITAL	
CANALISATION DN 100 ST GAUDENS LAYRAC-VILLENEUVE DE RIVIERE PART 1 (TIGF)	De 4 à 6 mètres
CANALISATION DN100 ST GAUDENS LE SOUMES-LAYRAC PART 1 (TIGF)	
CANALISATION DN 100 LE SOUMES-LAYRAC PART 2 (TIGF)	
CANALISATION DN100/080 ST GAUDENS LAYRAC – FIBRE EXCELLENCE A ST GAUDENS	
CANALISATION DN200 LABARTHE INARD – ST GAUDENS SOUMES	
CANALISATION DN 250 LES TOURREILLES –ST-GAUDENS SOUMES	

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les ouvrages TIGF sont soumis à l'arrêté du 5 mars 2014, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Les restrictions d'urbanisme présentées dans le tableau ci-dessous sont à prendre en compte, conformément aux codes de l'urbanisme (Article R.126-1 et R.431-16 et de l'Environnement (R.555-30 et R.555-46) :

Nom de la canalisation	Servitudes d'Utilité Publiques (Rayon du cercle glissant centré sur la canalisation en m) Contraintes associées	
	SUP 1 Effets létaux du phénomène dangereux majorant	SUP 2 -3 Effets létaux du phénomène dangereux réduit
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permis de construire pour tout projet d'extension d'ERP &gt; 100 pers d'ERP neuf &gt; 100 pers ou d'IGH 2 subordonnés à la réalisation d'une analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvée par TIGF.</li> <li>- Pas d'installation nucléaire de base.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'ERP neuf &gt;100 pers</li> <li>• Pas d'IGH ni d'installation nucléaire de base</li> <li>• Permis de construire pour extension d'un ERP existant &gt;100 pers subordonné à :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation d'une analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvé par TIGF</li> <li>- Une étude de résistance du bâti.</li> </ul> </li> </ul>
BRANCHEMENT DN050 GRDF VALENTINE	10 m	5 m
BRANCHEMENT DN080 FIBRE EXCELLENCE ST GAUDENS	15 m	5 m
BRANCHEMENT DN080 ST GAUDENS HOPITAL	15 m	5 m
BRANCHEMENT DN100 GRDF ST GAUDENS	25 m	5 m
BRANCHEMENT DN 100 GRDF ST GAUDENS HOPITAL	25 m	5 m
CANALISATION DN100 ST GAUDENS LAYRAC-VILLENEUVE DE RIVIERE PART 1 (TIGF)	25 m	5 m
CANALISATION DN 100 ST GAUDENS LE SOUMES-LAYRAC PART 1 (EAR)	25 m	5 m
CANALISATION DN 100 ST GAUDENS LE SOUMES -LAYRAC PART 2 (TIGF)	25 m	5 m
CANALISATION DN 100/80 ST GAUDENS LAYRAC – FIBRE EXCELLENCE A ST GAUDENS	25 m	5 m

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Canalisation DN 200 LABARTHE INARD ST GAUDENS SOUMES	55 m	5 m
CANALISATION DN 250 LES TOURREILLES ST GAUDENS SOUES	75 m	5 m

NOTA : pour le gaz naturel les servitudes SUP 2 et SUP 3 sont confondues

Dès lors qu'un projet d'urbanisme (CU, PC... pour un ERP, IGH, Habitation individuelles ou collectives, projet industriel...) se situe dans la zone SUP 1, TIGF demande à être consulté le plus en amont possible afin d'anticiper la prise en compte de l'évolution de l'environnement de ses canalisations. Le maire est tenu d'informer TIGF de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone SUP 1 ( art. R.555-46 du code de l'environnement).

Le maire ne peut autoriser l'ouverture d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou l'occupation d'un IGH qu'après réception d'un certificat d vérification fourni par TIGF (cerfa. N°15017\*01) attestant de la mise en œuvre effective des mesures compensatoires préconisées par l'analyse de compatibilité (en application des articles R.123-46 et R.122-22 du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article R.555-31 – IV du Code de l'Environnement).

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## **ARTICLE 6 : NUISANCES SONORES**

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur la commune déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage. La zone de bruit figure sur le document graphique du règlement (pièce 4.2 périmètre d'isolement acoustique).

## **ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS** (rappel article L.421-9 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier aliéna ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480 - 13;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L.341-2 et suivants du même code;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public.
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 8 : PREVENTION DES RISQUES**

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique au titre de la Carte Informative des Zones Inondables (CIZI) et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux prescriptions particulières introduites dans le présent règlement. Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des eaux dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au document graphique.

La commune de Saint-Gaudens est également concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques Fibre Excellence approuvé le 30.12.2015. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent PLU.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## **ARTICLE 9 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS**

Conformément à l'article L.115 du Code de l'urbanisme (version du 23 septembre 2015), lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **ARTICLE 10 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

## **ARTICLE 11 : NATURA 2000**

La commune est concernée par un site appartenant au réseau Natura 2000. L'ensemble des données concernant ces secteurs à forte valeur environnementale et patrimoniale a été intégré à la réflexion et porté dans le rapport de présentation et les annexes documentaires (pièce 5.3) du dossier de PLU.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## **ARTICLE 12 : ESPACES BOISES CLASSES ( Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

## **ARTICLE 13 : BATI DE CARACERE A PROTEGER (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

Correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au document graphique par une légende spécifique : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de constructions neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

## **ARTICLE 14 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Les éléments de paysage localisées au document graphique et devant être protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- De poursuivre un objectif d'intérêt général;
- De compenser quantitativement, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

## **ARTICLE 15 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VALANT REGLEMENT (article R151-8 du Code de l'Urbanisme)**

Une OAP valant règlement a été réalisée pour le secteur UEd exclusivement dédié à la déchèterie. Ce secteur n'est donc pas concerné par le règlement écrit.



# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

---

## C/ LEXIQUE

---

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : Le mot accès est employé pour désigner un accès par une voie carrossable.

- **Activités agricoles** :

*Article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime - Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 – art.59*

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.*

*Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L.722-1 et L.722-20.*

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

- **Affouillement/Exhaussement de sol** :

Un affouillement de sol est communément appelé « déblais » et exhaussement, « remblais ».

Le Code de l'Urbanisme (article R.421-19, R.421-20 et R.421-23 – articles en vigueur au 1<sup>er</sup> décembre 2016) vient préciser les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation d'urbanisme et précise les seuils auxquels les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à déclaration ou autorisation.

- **Agrandissement** : augmentation de la surface d'un bâtiment existant sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation).

- **Alignement** : l'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée. L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

- **Annexe** : construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux, mais situées sur la même unité foncière.

- **Arbre de haute tige** : il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, donc le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1 m du sol.

- **Bâtiment** : Toute construction élevée sur le sol, en dur ou légère, destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...) à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé; etc...

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

- **Emprise au sol** : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Espaces libres** : les espaces libres et verts doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès. Le ratio d'espace vert exigé est le rapport entre les surfaces affectées à de l'espace vert et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des constructions existantes ou projetées.  
Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :
  - Les cheminements piétons plantés
  - Les aires de jeu plantées
  - Les aires stabilisées plantées
  - Les espaces de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...)
  - Les espaces plantés (pelouses, arbustes...) comprenant au moins 80 cm d'épaisseur de terre végétale
  - Les toitures végétalisées (à raison d'un ratio de pondération de 20%)
  - Les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abords accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.Les surfaces ne pouvant pas être comptabilisés en espaces verts : les aires de stationnement (imperméabilisées ou non), les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non) hors véhicules de secours et les terrasses ou toute surface imperméabilisée.
- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal (CE 9 : 05 :2005 n°262618).
- **Limite séparative** : la limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public. Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre. Voir aussi : articles 671 à 680 du Code Civil.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Opération d'ensemble** : toute opération ayant pour effet de porter à plus de deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

- **Place de stationnement** : les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet. Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies de stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m.

- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal (CE 9 : 05 :2005 n°262618).

- **Surface de plancher** :

Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme – Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune;

° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

*Article L.111-14 – ORDONNANCE n°2015 -1174 du 23 septembre 2015 – art.*

Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Unité foncière** : l'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.
- (Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005)
- « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».
- **Voies et emprises publiques** :  
Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

# Titre II : Les règles applicables en zones UA



# ZONE UA ET UAC

**Caractère de la zone** : Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Saint-Gaudens dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux. La zone UA comprend un secteur « UAC » qui concerne le cœur de ville historique de Saint-Gaudens. Ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien une véritable unité architecturale et patrimoniale.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning.
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.
- 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 2- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et interdites à l'article 1.
- 3- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 5- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.



## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

1- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisations de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

En secteur UAc :

Non règlementé.

En zone UA :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 80% de la superficie totale de la parcelle.

B- Hauteur des constructions

En secteur UAC :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

En zone UA :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,502 mètres au faîtage.

## C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### En secteur UAC :

La façade principale de la construction doit s'implanter à l'alignement des vies existantes ou projetées et des emprises publiques.

### En zone UA :

L'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade principale de la construction pourra être implantée avec un léger retrait de 4 mètres maximum.

### Dans l'ensemble de la zone UA :

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édiflée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessus.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront idéalement sur les limites séparatives pour créer un front de rue cohérent.

- Si la façade du terrain sur rue est inférieure à 10 mètres, les constructions devront être implantées sur les deux limites latérales, un passage pourra toutefois être conservé pour accéder à l'arrière de la parcelle (porche).
- Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres, l'implantation sur une seule limite séparative est imposée (en cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne sera pas inférieures à 2 mètres).

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouvert (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - la présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.
- 7) Deux accès véhicules maximum sont autorisés par façade afin de conserver une perspective urbaine qualitative.
- 8) Les toitures et les ouvertures :

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.

Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

## 1) Les façades

La préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique. Dans ce cas, les éléments de modénatures, balcons d'origine, pierres de taille seront maintenus et préservés.

## 2) Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçue dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

### Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

- d'un dispositif rigide à claire voie ou d'une haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.
- d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

### Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- En grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.
- En mur ou en pierre (non surmontés de grilles).
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur a base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10° au moins de espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Pour les locaux d'habitation

- 1- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.
- 2- En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.
- 3- Il sera par ailleurs exigé :
  - Un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
  - Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères et assimilés devront être aménagés et intégrés au paysage.
  - Une place visiteur pour 5 logements.

Pour les commerces

Il est exigé une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soient respectées en justifiant par un calcul détaillé.

Autres dispositions :

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, 1 restaurant et 2 appartements, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

En cas de changement de destination et/ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire ne peut aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'ils ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

**ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.**

### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existantes peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics –notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.



### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

### ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### B-Assainissement

##### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

##### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseaux public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

##### Eaux Pluviales

Toutes construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

# ZONE UA ET UAC

---

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...)).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.

# Titre III : Les règles applicables en zone UB



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# ZONE UB

**Caractère de la zone :** La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, le centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).

La zone UB est divisée en trois secteurs :

« Un secteur UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importante et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.

« Un secteur UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.

« Un secteur UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.

« Un secteur UBd » limitrophe du secteur UBb, dédié à la reconversion du bâtiment de la clinique d'Encore destinée à l'habitat, bureaux, commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et incluant la sous destination artisanat et commerce de détail.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 4- Les terrains de campings
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.
- 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

Dans les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd :

1- Les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2

2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

### Dans les seuls secteurs UBa et UBb :

- 1- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).
- 2- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale.

### Dans le seul secteur UBc :

- 1- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

### Dans le secteur UBd :

Sont autorisés les bureaux et activités de services dans la limite de 380 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les constructions à usage de commerce et d'artisanat dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 1- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

En secteur UBa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur UBb et UBd :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur UBc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

## B- Hauteur des constructions

En secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

En secteur UBb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

En secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone UB :

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3, 50 mètres au faîtage.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

En secteur UBd :

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11 m à l'acrotère, hors édifices techniques.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités de services et commerces ne pourra excéder 4 m, hors édifices techniques.

Le calcul de la hauteur est le suivant : différence d'altitude entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut du bâtiment (sablrière, isolation) et hors éléments techniques définis ci-après.

**Définition des éléments techniques** : ils comprennent les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc ...



# ZONE UB

---

C- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UBa et UBb :

L'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade principale de la construction principale pourra être implantée avec un léger retrait de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

En secteur UBc :

Les constructions pourront être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

En secteur UBd :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3 m.

Pour les locaux vélo, l'implantation de ces locaux est non règlementée.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de construction pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans les secteurs UBa et UBb :

Les constructions seront idéalement implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

### Dans le secteur UBc :

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

### Dans l'ensemble de la zone UB :

A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives si leur hauteur au faîtage est inférieure à 3,5 mètres

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

### Dans le secteur UBd :

Les constructions seront implantées avec un retrait égal à la moitié de leur hauteur ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.
- 7) Les toitures et les ouvertures :
  - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
  - Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions aux caractères architecturaux marqués.

En secteur UBd, les matériaux des toitures terrasses ne sont pas règlementés.

## Les façades

La préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique. Dans ces cas, les éléments de modénatures, balcons d'origine, pierre de taille seront maintenue et préservés.

## Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçue dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

## Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

- D'un dispositif rigide à claire voie ou d'haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.
- D'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

## Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- En grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.
- En mur ou en pierre (non surmontés de grilles).
- En haie végétale composées d'arbustes aux espèces mélangées.

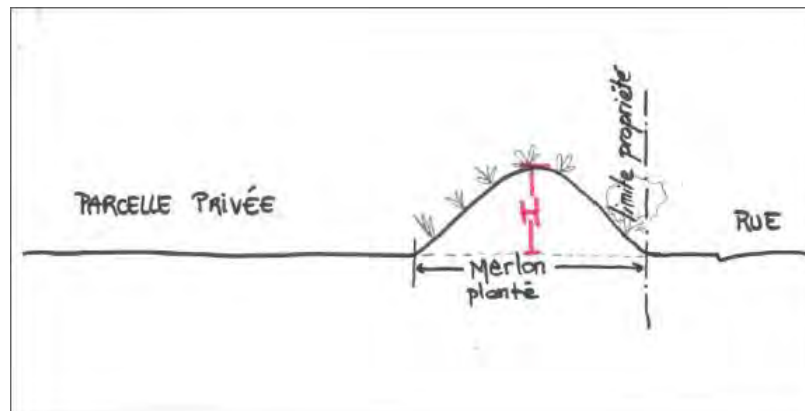
## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 20% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

# ZONE UB

Dans le secteur UBd uniquement : un merlon sera planté en bordure de la parcelle sur la partie donnant sur le boulevard d'Encore, sa hauteur maximale sera de 1,50 m hors végétation, mesurée au niveau du terrain naturel. Le merlon sera constitué de végétaux d'essences locales et adaptés au climat local.

Il sera implanté au droit des futurs jardins familiaux.



## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les locaux d'habitation **hors UBd**

Dans le secteur UBa :

- 1- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.
- 2- En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnements existantes devront être à minima conservées.
- 3- Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dans les secteurs UBb et UBc :

- 1- Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche e 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Dans l'ensemble de la zone UB :

Il est par ailleurs exigé **hors UBd** :

- Un local deux roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- Une place visiteur pour 5 logements.

## **Pour les commerces hors UBd**

Il est exigé une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

## **Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone hors UBd**

Il est exigé au minimum une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

## **Pour les entrepôts hors UBd**

il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.

## **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Sans objet pour UBd.

## **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hors UBd**

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## **Pour le secteur UBd :**

### **1) Pour les locaux d'habitation**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

-0,3 places par logement de type T1 et T2.

-1 place par logement de type T3, T4, T5.

-1 place visiteur par tranche de 20 logements.

Il est par ailleurs demandé en secteur UBd :

-Un local deux roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

-Une aire de présentation pour les ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.



**2) Pour les commerces, artisanat, activités de services, bureaux :**

Il est exigé une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficultés et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable. Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre es retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propre » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité techniques, réutilisées ou infiltrées sur le Terrain (arrosage, épandage,...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

# Titre IV : Les règles applicables en zone UC



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone** : La zone UC est une zone d'habitat aérée. Elle correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies. Elle est située sur les écarts de la tâche urbaine de Saint-Gaudens et sur les secteurs des coteaux Nord (au Nord de l'A64). Ces secteurs sont sensibles d'un point de vue paysager, car ils constituent les franges avec l'espace agricole ou naturel environnant. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Aussi, une sur-densification de la zone UC poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère des nouvelles constructions. La différence avec la zone UB réside par ailleurs dans la densité du bâti. Elle est occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions et installations aux activités de commerce et de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC 2.
- 4- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC 2.
- 5- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 6- Les terrains de camping et de caravaning.
- 7- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 8- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 9- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 10- Les dépôts de toute nature.
- 11- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

En zone inondable, sont interdites, toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, ainsi que :

- 1- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue.
- 2- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa.

- 3- Le changement de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort.
- 4- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.
- 5- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- 6- Les affouillements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées à l'article 2.
- 7- Les aires d'accueil des gens du voyage.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service existantes à la date d'approbation du PLU (dont les sous-destinations suivantes : commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale, sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 2- Les constructions à usage de bureaux dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 3- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU interdites à l'article 1 à condition qu'elles n'en n'augmentent pas les nuisances.
- 4- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 5- Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 6- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

### **Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

1- L'extension / Surélévation des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant;

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.

5- L'extension limitée des constructions à usage de commerces et d'activités de services existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et à condition qu'elle soit réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant;

6- L'extension limitée des établissements recevant du public existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement de l'établissement;

7- Les aires de stationnement non imperméabilisées.

### **Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

1- Les nouvelles constructions ou extensions des destinations autorisées à l'article UC 2,

### **ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.



## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

Une distance supérieure pourra être imposée lorsque l'accès se fait directement sur une route départementale (pour des raisons de sécurité).

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

3- Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

4- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

#### E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeaise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.
- 7) Les toitures et les ouvertures :
  - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
  - Les toitures seront idéalement en tuile canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

## Les clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres sur l'espace à usage public et en limites séparatives.

### Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

- D'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

### Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné de 40 cm, pouvant être doublé d'une haie vive;
- En mur plein ou en pierre (non surmontés de grilles);
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 30% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Pour les locaux d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout accès nouveau sur les routes départementales (catégorie 1 et 2) devra être aménagé et ne constituer aucune gêne pour la circulation des véhicules sur les voies publiques.

## 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

## 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

# Titre V : Les règles applicables en zone UE



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



**Caractère de la zone :** Cette zone est réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif. Elle regroupe des équipements publics et privés ayant des vocations différentes (hôpital, clinique, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs, **déchèterie**...). La zone UE comprend des terrains desservis par l'assainissement collectif destinés à recevoir des implantations à usage d'équipements d'intérêt collectif, de services publics, ainsi que les éventuels logements de fonction nécessaire aux activités existantes ou projetées. Dans une moindre mesure, elles pourront accueillir des commerces et activités de services (restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de détail notamment).

**La zone comprend un secteur UEd spécifiquement dédié à la déchèterie. Le secteur UEd dispose d'une OAP valant règlement au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme et n'est donc pas concerné par le présent règlement écrit.**

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et de commerce de gros.
- 3- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.
- 4- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 5- Les terrains de camping et de caravaning.
- 6- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 7- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 8- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 9- Les dépôts de toute nature.
- 10- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec la caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 2- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU interdites à l'article UE 1.

- 3- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 4- Les constructions à usage d'habitation (hébergements des pensionnaires) liés aux activités de santé, sociales et médico-sociales.
- 5- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- 6- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 7- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprise dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :

**Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.

**ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions  
Non règlementé.

B- Hauteur des constructions  
Non règlementé.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Non règlementé.

### ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.

2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.

- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.
- 7) Les toitures et les ouvertures
  - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
  - Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

## 8) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les espaces boisés classés localisés au document graphique doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Le haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 5) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

- 1) Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

- 2) Etablissement de santé ou d'action sociale :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

Ces chiffres peuvent être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

## 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



# Titre VI : Les règles applicables en zone UL



**Caractère de la zone :** La zone UL concerne le camping municipal du Belvédère situé sur la frange Ouest du centre-ville de Saint-Gaudens. Elle comprend également un secteur UL situé à proximité du Lac de Sède. La zone UL est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les terrains de campings et caravanings et les installations et constructions autorisées qui sont liées à leur gestion (professionnel) ainsi que les constructions à vocation récréative et sportive.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE 1 :** Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL 2 est interdite.

**ARTICLE 2 :** Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans le seul secteur UL – Rue Chanteurs du Comminges :

- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le regroupement des campeurs.
  - Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
  - Les habitations légères de loisirs dans la limite de 20% du nombre d'emplacements et de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par Habitation Légère de Loisirs (HLL).
  - Les constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par camping et de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.
- Les constructions et installations à usage de centre de congrès et centre d'exposition.

Dans le secteur UL – Route du Lac :

- Les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écurie, club-house...).
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, buvette-snack et construction à usage de restauration dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aires de jeux et de sport...).
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et touristique.

Dans les secteurs UL – Rue Chanteurs du Comminges et Route du Lac :

- La réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments et pour mise aux normes.
- Les piscines limitées à une par unité foncière et inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt collectif.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

**Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

1- L'extension / surélévation des constructions existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- d'être limitées à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.

5- L'extension des installations et constructions d'équipements de loisirs existantes à la date d'approbation du présent PLU et nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house...).

6- L'extension limitées des constructions à usage de commerces et d'activités de services existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et à condition qu'elle soit réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant;

7- L'extension limitée des établissements recevant du public existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement de l'établissement;

8- Les aires de stationnement non imperméabilisées.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette.

#### B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 5 mètres au faîtage.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

L'extension de constructions (existantes à la date d'approbation du PLU) implantées avec des reculs inférieurs est autorisée, dès lors que cette extension est réalisée en continuité de l'existant.

#### D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

#### E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'Urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle.
  - La topographie de lieux en tenant compte des déclivités.
- 7) Les toitures et les ouvertures
  - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
  - Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

## 8) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à 'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

### ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.

3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

4) Les espaces libres :

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les campings :

Il est exigé une place par emplacement et 20% du nombre d'emplacements autorisés pour le parking visiteur et de nuit, à l'entrée du terrain.

Pour les logements de fonction

Il est exigé une place par logement.

Pour les villages de vacances – résidence de tourisme

Il est exigé une place par cellule de logement et 15% du nombre d'emplacements autorisés pour le parking visiteur ou employé.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier/touristique

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)

Il est exigé au minimum :

- Une place par logement
- Un parking visiteur ou employé au moins égal à 1 emplacement par tranche de 6 logements.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusées lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.



## 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très haut Débit).

# Titre VII : Les règles applicables en zone UX



**Caractère de la zone :** Cette zone est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Située en périphérie du centre-ville de Saint-Gaudens, notamment sur la partie Sud, elle en constitue parfois l'entrée d'agglomération, c'est pourquoi elle doit être lisible et plantée. L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités est recherchée. Cette zone comprend un secteur UXa qui englobe le site industriel occupé par l'entreprise Fibre Excellence soumis à Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015 et sur lequel le PLU propose une réglementation souple pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 3- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning.
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Dans les secteurs soumis à risques, se référer à la réglementation du PPRT en vigueur annexés au dossier de PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU).
- 2- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 3- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et interdites à l'article UX 2
- 4- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

5- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment (s) à usage d'activité, Il sera limité à un seul par unité foncière.

6- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

7- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :

**Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

Les constructions et les extensions des constructions dont la destination est autorisée à l'article UX 2.

**ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A-Emprise au sol des constructions

##### En zone UX :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

##### Dans le secteur UXa :

Non règlementé.

#### B- Hauteur des constructions

##### En zone UX :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 16 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

##### Dans le secteur UXa :

Non règlementé.

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Soit en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'Urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

## 1- Clôtures :

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants.

Une harmonie des couleurs devra être recherchée dans l'emploi de matériaux composant les clôtures.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

## 2- Aspect extérieur des constructions :

L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

## 3- Traitement paysager des abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

## **ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 1) Les espaces boisés classés localisés au document graphique doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 3) La plantation d'arbres en bordure de vies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.



## 5) Les espaces libres :

Les aires de stationnements devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbres de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libres.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## 6) Aire de stockage, traitement des déchets :

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant (clôtures, écran boisés...).

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1) Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2) Etablissement de commerces et activités de service :

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

3) Etablissement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

4) Etablissement du secteur secondaire et tertiaire :

Il est exigé 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

**ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures.**

### 1) Accès :

Tout accès nouveau sur la RD817 est interdit.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des vies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

## B- Assainissement

### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.1.), Toute construction ou installations devra être raccordée u réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel 'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulements des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la mins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.

# Titre VII : Les règles applicables en zones AU



**Caractère de la zone :** La zone AU est une zone non ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie...). Elle est située aux franges de l'espace urbanisé de Saint-Gaudens, au sein ou en continuité directe des zones urbanisées.

En fonction de la densité et de la vocation, trois secteurs sont identifiés :

Le secteur AUa est réservé à l'habitat dense de type collectif, petit collectif et habitat intermédiaire, à l'image du secteur UA du centre-ville de Saint-Gaudens. Il est situé au cœur des espaces urbanisés. Les secteurs AUa présentent une densité égale ou supérieure à 25/30 logements/ha.

Le secteur AUb est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, habitat individuel simple, habitat intermédiaire,...) à l'image des secteurs UB. Il est situé au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de Saint-Gaudens aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose de favoriser une densification urbaine. Les secteurs AUb présentent une densité comprise entre 20 et 25 logements/ha.

Le secteur AUc est réservé à l'habitat plutôt individuel, à l'image des secteurs UC. Il est situé en continuité des espaces urbanisés de Saint-Gaudens, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines. Les secteurs AUc présentent une densité de l'ordre de 15 à 20 logements/ha.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destination, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.
- 4- Les terrains de campings et de caravaning.
- 5- Les Parc Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.
- 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations, et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU).
- 2- A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :  
  
La réalisation de constructions dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par le Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches et, si elle ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle portera à minima sur un ensemble foncier cohérent au regard des orientations d'aménagement et de programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
- 3- Les constructions et installations destinées aux activité commerciales dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).
- 4- Les constructions à usage d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 5- Les constructions à usage de bureaux dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 6- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique, toute opération de construction ou de lotissement devra consacrer 10% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

##### En zone AUa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

##### En zone AUb :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

##### En zone AUc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

##### En zone AUa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

##### En zone AUb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit.

##### En zone AUc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

##### Dans l'ensemble de la zone AU :

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine, sur une distance maximale de 10 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments annexes implantés en limites séparative ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.



## C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### En zone AUa :

La façade principale des constructions pourra s'implanter soit :

- À l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.
- En respectant un recul minimum de 2 mètres depuis la limite d'emprise de la voie sans être supérieure à 4 mètres.

### En zone AUb :

Au moins une façade de la construction principale devra être implantée dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

### En zone AUc :

Les constructions pourront être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

Dans l'ensemble de la zone AU, en plus des dispositions spécifiques à chaque zone, les dispositions suivantes s'appliquent :

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions spécifiques à chaque zone AU.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans les secteurs AUa et AUb :

Les constructions doivent être implantées de préférence sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâties doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

## Dans le seul secteur AUc :

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

## Dans l'ensemble des zones AU :

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives, si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'Urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- La présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
- La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

7) Les toitures et les ouvertures

- La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
- Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

8) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre sur l'espace à usage public et 2 mètres maximales en limites séparatives.

## Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

D'un dispositif rigide à claire voie ou haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

D'une hauteur différente ou d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

## Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- En grillage tendu sur piquets métalliques ou bis avec un éventuel soubassement maçonné de 40 cm, pouvant être doublé d'une haie vive.
- En mur plein ou en pierre (non surmontés de grilles).
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres n bordure de voies ouverte au public (publiques ou privée) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, au moins 20% des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Pour les locaux d'habitation

1- Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2- Il sera par ailleurs exigé :

- Un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Le locaux ou emplacement affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- Une place visiteur pour 5 logements.

Pour les commerces

Il est exigé une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire

Il est exigé au minimum une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publiques ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voirie devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

### ARTICLE9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### B- Assainissement

##### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de Plu (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

##### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisée par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulements des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordable à une desserte Très haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



# Titre IX : Les règles applicables en zone AUE



**Caractère de la zone :** Cette zone est située à proximité immédiate de l'ancien centre commercial Leclerc – avenue de l'Isle. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage de services publics, d'équipements d'intérêt collectif, mais également des constructions à usage de commerce et d'activités de services. L'ancien site Leclerc et la zone AUe ont vocation à muter dans leur fonction pour devenir un véritable espace récréatif et de loisirs.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites.

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et de commerce de gros.
- 3- Les constructions à usage d'habitation, à 'exception de celles mentionnées à l'article AUe 2.
- 4- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 5- Les terrains de camping et de caravaning.
- 6- Les Parc résidentiels de Loisirs.
- 7- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 8- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 9- Les dépôts de toute nature.
- 10- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions à usage d'habitation et leur annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment (s) autorisé (s) dans la zone. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- 2- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 3- Les entrepôts s'ils ,sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

B- Hauteur des constructions

Non règlementé.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeaise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

### Clôtures:

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants.

Une harmonie des couleurs devra être recherché dans l'emploi de matériaux composant les clôtures.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

## Aspect extérieur des constructions :

L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

## Traitement paysager des abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluie.

### ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalente d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1- Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de place de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

### 2- Etablissement à usage commercial et activités de services

Il est exigé une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

### 3- Etablissement à usage commercial et activités de services

Il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et out danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

## 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation de piétons et des cycles.

## 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute constructions ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installations dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

## B- Assainissement

### **Eaux Usées domestiques**

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

### **Eaux Usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

### **Eaux Pluviales**

Toute construction ou installations ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



# Titre X : Les règles applicables en zone AUf



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone** : La zone AUF est une zone destinée à recevoir une urbanisation liée à des activités dédiées à l'innovation, aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement. Cette zone comprend les terrains situés à l'Est de la commune en limite avec la commune d'Estancarbon sur laquelle est implantée la ZAC des Landes. La zone AUF de Saint-Gaudens correspond à l'extension de la ZAC des Landes.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2 - Les destinations « exploitations agricoles et forestières »,
- 3 - Les destinations « habitations »,
- 4 - Parmi les destinations « commerce et activités de service », les sous-destinations suivantes :
  - Le commerce de détail;
  - Les activités artisanales exceptées celles mentionnées à l'article AUF 2;
  - La restauration;
  - Le commerce de gros;
  - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
  - Les hôtels;
  - Les autres hébergements touristiques
  - Le cinéma.

5 – Parmi les destinations « équipements d'intérêt collectif et service public », les sous-destinations suivantes :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés;
- Les établissements de santé et d'action sociale;
- Les salles d'art et de spectacle;
- Les équipements sportifs;
- Les autres équipements recevant du public.

6 – Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations suivantes :

- L'industrie;
- Les entrepôts, autres que ceux mentionnés à l'article AUF 2;
- Les bureaux, autres que ceux mentionnés à l'article AUF 2;
- Les centres de congrès et d'exposition.

7 - Les terrains de camping et de caravaning,

8 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs,

9 - Les Habitations Légères de Loisirs,

10- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

11- Les dépôts de toute nature,

12 – Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUF 2.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1 - Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf, pièce 3 du dossier de PLU),
- 2- Parmi la destination « commerce et activités de service », la sous-destination suivante :
  - Les activités artisanales ouvertes à l'innovation, liées aux nouvelles technologies, aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement.
- 3 – Parmi la destination « équipements d'intérêt collectif et service public », les sous-destinations suivantes :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;
  - Les établissements d'enseignement liés aux technologies du numérique et de l'information ou dédiés à l'innovation.
- 4 – Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations suivantes :
  - Les entrepôts strictement liés aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement ou dédiés à l'innovation;
  - Les bureaux strictement liés aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement, ou dédiés à l'innovation.
- 5 – Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

### B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère des constructions de superstructures et ouvrages techniques. Cette hauteur pourra être portée à 13 mètres sur 5% maximum de la surface de la toiture, pour des questions techniques et architecturales.

## C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Hors agglomération :

Les constructions devront être implantées à une distance de 75 mètres depuis l'axe de la RD817.

Les aires de stationnement doivent être implantées avec un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD817.

### Dans les autres cas :

La façade principale de la construction devra être implantée dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière. Les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

### Règles alternatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

Les constructions ne constituant pas des bâtiments doivent respecter un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1- Clôtures

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublé de haies végétales, une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants, les murs pleins de 2 mètres sont autorisés.

Le grillage sera de couleur gris anthracite ou vert foncé, la réalisation d'un muret bas en béton pourra être autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux, sa hauteur ne dépassera pas 50 cm.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

### 2- Aspect extérieur des constructions

L'architecture intègrera la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

### 3- Traitement paysager des abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1- Espaces libres – plantations

30% d'espace non imperméabilisé seront aménagés en espace vert et planté sur chaque parcelle.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. La minéralisation du sol doit être limitée en vue d'améliorer l'infiltration des eaux de pluies.

En cas de réalisation de clôtures végétales, la hauteur maximum ne pourra pas excéder 2 mètres sur rue ou en limite séparative, les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockages seront engazonnées et plantées, une palette végétale sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisée sur les espaces publics.

Pour les parcelles situées en limite avec la RD817, les arbres devront être organisés suivant les alignements perpendiculaires à la RD817. Par ailleurs, dans une bande de 25 mètres depuis l'axe de la RD817, des espaces verts doivent être aménagés.

### 2- Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement seront plantées, En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables. Les aires de stationnement devront être idéalement situées à l'arrière des constructions principales.

Il est imposé la plantation d'un nombre d'arbres équivalent à 25% du nombre d'emplacements, la couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela, il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers, de type grave, sable, ou mélange terre-pierre.

Les aires de stationnement de 15 emplacements et plus devront comporter des ombrières photovoltaïques.



## 3- Aires de stockage, traitement des déchets

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux ou et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés...).

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1- Activités artisanales et entrepôts

Une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 2- Bureaux

Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un local deux-roues d'une superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

### 3- Etablissement d'enseignement, locaux techniques

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 8 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lors de la création de nouvelles voies, elles devront présenter une plate-forme d'au moins 10 mètres de large et une chaussée d'au moins 6 mètres de large.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B-Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, être réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...)

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcement des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

# Titre XI : Les règles applicables en zone AUx



**Caractère de la zone :** La zone AUx est une zone non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation future à vocation économique, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie...). Cette zone comprend les terrains situés sur la Zone d'Activités Ouest du Saint-Gaudinois, de compétence intercommunale.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier,
- 2- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUx 2,
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières,
- 4- Les terrains de camping et de caravaning,
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs,
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- 8- Les dépôts de toutes natures.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU),
- 2- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE,

3- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiments (s) à usage d'activités. Il sera limité à un seul par unité foncière.

4- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,

5- Le affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

6- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 16 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération :

Les constructions devront être implantées à une distance de 25 mètres depuis l'axe de la RD817.

## Dans les autres cas :

La façade principale des constructions devra être implantée dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres à partir de l'alignement des emprises publiques ou d'usage public.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

### D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

### E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ces accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingoise.



- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreau de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

#### Clôtures :

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifique de persistant.

Une harmonie de couleurs devra être recherchée dans l'emploi de matériaux composant les clôtures.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

#### Aspect extérieur des constructions :

L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

#### Traitement paysager des abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin d participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

### 1- Espace libres – plantations

Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être engazonnés et plantés. Une palette végétale sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisées sur les espaces publics. Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. La minéralisation du sol doit être limitée en vue d'améliorer l'infiltration de eaux de pluies.

En cas de réalisation de clôtures végétales, la hauteur maximum ne pourra excéder 2 mètres sur rue ou en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Pour les parcelles situées en limite avec la voie de la Chapelle, les arbres devront être organisés suivant des alignements perpendiculaires à la voie de la Chapelle.

### 2- Aire de stockage, traitement des déchets :

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux ou et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écran boisés...).

## 3- aires de stationnement :

Toutes les aires de stationnement seront plantées. En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables. Les aires de stationnement devront être idéalement situées à l'arrière des constructions principales. Il est imposé la plantation d'un nombre d'arbres équivalent à 25% du nombre d'emplacements. La couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela, il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers de type grave, ou mélange terre-pierre.

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1) Etablissements à usage d'équipements publics et collectifs :

Le stationnement des véhicules (y compris pour des deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2) Etablissement de commerces et activité de services :

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### 3) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

### 4) Etablissement du secteur secondaire et tertiaire :

Il est exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Pour les entrepôts, il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 8 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installation doivent compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères),

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisées pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuil roulants.

### ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter de risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### B- Assainissement

##### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5,1), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

##### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eau usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf cas d'impossibilité technique, être réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

# Titre XII : Les règles applicables en zone 2AUx



**Caractère de la zone** : la zone 2AUx est une zone non équipée, destinée à une urbanisation future organisée, à vocation économique. Cette zone comprend les terrains situés sur la Zone d'Activités Ouest du Saint-Gaudinois, de compétence intercommunale. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme, L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée des activités et des populations et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article 2AUx 2 est interdite.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Toute construction est interdite dans les zones 2AUx, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif (bâtiments EDF, arrêt de bus...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

### ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.



B- Hauteur des constructions

Non règlementé.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non règlementé.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Non règlementé.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Non règlementé.

ARTICLE 9 : Condition de desserte des terrains par les réseaux public d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Non règlementé.

# Titre XIII : Les règles applicables en zone A



# ZONE A

**Caractère de la zone :** La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. La zone A recouvre également des habitations isolées implantées généralement au cœur des espaces agricoles et qui n'ont plus la vocation agricole. Ces espaces urbanisés de faible superficie correspondent aux habitations traditionnelles du Comminges que sont les « bordes ». Ces constructions présentent généralement un caractère architectural et patrimonial souvent remarquable. Ainsi, le présent règlement de la zone ne permettra que l'extension limitée des constructions existantes.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A 2, est interdite.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au Règlement sanitaire Départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront en outre être réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées.

Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation.

Les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation sous réserve qu'ils soient situés à proximité de l'habitation ou au bâti agricole.

Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles et forestiers, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et à leur accès.

# ZONE A

---

Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R.421-27 et R.421-28 instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.

Dans les secteurs soumis à risques, se référer à la réglementation du Plan de Prévention de Risques Technologiques (PPRT) approuvé et joints en annexe du dossier de PLU.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre de sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRA, 32 rue de la Dalbade, BP811, 31080 Toulouse cedex 6; tél 05-67-73-21-14; fax 05- 61-99-98-82). Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal, conformément à l'article L,531-14 du Code du Patrimoine).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.

Pour les constructions repérées sur le document graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes et à condition qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité :

- L'habitation;
- Le commerce et les activités de service;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics;
- L'exploitation agricole et forestière;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire.

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (no liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :

- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte;
- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

# ZONE A

---

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 35 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol :

- De 75 m<sup>2</sup> pour les piscines uniquement;
- De 50 m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments annexes.

Les constructions annexes seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

## **Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2.50 m au-dessus du terrain naturel.

1- L'extension/ surélévation des constructions existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant;

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- L'extension limitée des constructions et installations à usage agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU;

5- L'extension des installations et constructions d'équipements de loisirs existantes à la date d'approbation du présent PLU et nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house...).

# ZONE A

---

## **Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

1- Les nouvelles constructions ou extensions des destinations autorisées à l'article A 2.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage pour les bâtiments agricoles et forestiers. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, tours réfrigérantes...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtement et couleurs adaptés...).

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments agricoles : 12 mètres au faîtage.
- Pour les bâtiments annexes : 4 mètres à l'égout du toit.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- Une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A64,
- Une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD817,
- Une distance minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

2) Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

3) Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

4) Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  et  $D>4m$  mini).

1) Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

1) Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).



E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### Disposition générales

1- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

3- Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée, Tout pastiche est interdit.

4- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

5- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreau de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) ne peuvent être utilisés à nus.

Pour les constructions à vocation agricole :

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux employés, les enduits, les peintures, le parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité de matériaux et des teintes utilisées.

# ZONE A

---

Pour les bâtiments d'activité agricole et abris à fourrage ou à animaux :

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

Les constructions en agglomérés sont autorisées uniquement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et lorsque le bâtiment est accolé à une construction existante.

Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Pour les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- En structure lourde : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuile canal ou similaire.
- En structure légère : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, ou laissé brut. La couverture sera en tuile canal ou similaire.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies mono-spécifiques et toutes les espèces envahissantes sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article 2 de la zone A, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### ARTICLE 9 : Condition de desserte des terrains par les réseaux public d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

#### Eaux d'assainissement :

Eaux Usées

Les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et à l'accord du SPANC.

# ZONE A

---

## Eaux pluviales

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant de retarder et de limiter l'évacuation des eaux de pluie.

## Autres réseaux :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront idéalement être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

# Titre XIV : Les règles applicables en zones $\Pi$



# ZONE N

**Caractère de la zone :** La zone N correspond aux espaces naturels de la commune de Saint-Gaudens, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages ou de leur intérêt historique, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N a une vocation « strictement » naturelle et paysagère, Elle rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation, exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental. Elle rassemble également l'ensemble des cours d'eau qui traversent le territoire communal.

La zone N comprend trois secteurs :

Le secteur Np : comprend les secteurs qui font l'objet d'un inventaire réglementaire au titre de leur richesse environnementale et écologique. Il s'agit notamment des deux ZNIEFF (type I) « Prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jô » et « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » ainsi que la zone Natura 2000 (FR7301822). Le secteur comprend également l'ensemble du réseau hydrographique de la commune.

Le secteur Nj : est réservé aux jardins familiaux.

Le secteur NI : correspond à l'emprise du Lac de Sède et du parcours de santé associé.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article N 2, est interdite.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

#### Dans la zone N et le secteur Np :

L'aménagement de cheminement piétonniers et cyclables et les sentes équestres à condition qu'ils ne soient ni cimentés, ni bitumés.

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant+ extension) à condition :

- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte;
- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 35 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol :

- De 75 m<sup>2</sup> pour les piscines uniquement;
- De 50 m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments annexes.

# ZONE N

---

## Dans la zone N et le secteur Np :

Les constructions annexes seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).

L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.

Les équipements d'intérêt général complémentaires à un équipement existant avec une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> maximum .

## Dans le seul secteur Nj :

Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

## Dans le secteur NI :

L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols (l'usage du goudron, du bitume, etc. est interdit.

Toutes activités ou installations de loisirs à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols.

L'aménagement de cheminement piétonniers et cyclables et les sentes équestres à condition qu'ils ne soient ni cimentés, ni bitumés.

## Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

### **Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

1- L'extension/surélévation des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- d'être limitée à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant.

# ZONE N

---

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- L'extension limitée des constructions et installations à usage agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du présent PLU.

5- L'extension des installations et constructions d'équipements de loisirs existantes à la date d'approbation du présent PLU et nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house...).

## **Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

1- Les nouvelles constructions ou extensions des destinations autorisées à l'article N 2.

## **ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A- Emprise au sol des constructions**

En zone N (y compris les secteurs Nl et Np) : non règlementé excepté pour les équipements d'intérêt général complémentaires dont l'emprise au sol maximale sera de 50 m<sup>2</sup>.

Dans le seul secteur Nj : l'emprise au sol est limitée à 12 m<sup>2</sup> maximum par jardin « individuel ».

#### **B- Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions calculée depuis le terrain naturel avant travaux est limitée à :

Pour les bâtiments agricoles et forestiers : 12 mètres au faîtage.

Pour les abris de jardins autorisés en secteur Nj : 3,5 mètres à l'égout du toit.



## C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
  - Une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A64,
  - Une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD817,
  - Une distance minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.
- 2) Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
- 3) Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ou forestière devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  et  $D>4m$  mini).
- 2) Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### Disposition générales

- 1- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
- 3- Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.
- 4- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.
- 5- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de pâte, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.  
Pour l'extension des constructions à vocation agricole ou forestier :  
Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux employés, les enduits, les peintures les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.  
Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

## Pour les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- En structure lourde : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuile canal ou similaire.
- En structure légère : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, ou laissé brut. La couverture sera en tuile canal ou similaire.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation existante à la date d'approbation du présent PLU sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès et la voirie privés nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article 2 de la zone N, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle ce des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement, alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage, ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

#### **Eaux d'assainissement :**

Eaux usées

Les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et à l'accord du SPANC.

# 4 Plan Local d'Urbanisme

Saint Gaudens - DP MEC n°2

## Zonage réglementaire

FÉVRIER 2024

Déclaration de projet valant mise en compatibilité N°2 du PLU

Date d'examen conjoint	Date enquête publique	Date d'approbation
16 octobre 2023	Du 22 novembre 2023	Au 22 décembre 2023
		14 mars 2024

### Zonage

- UA : Centre ville de Saint-Gaudens
- UAc : Coeur de la ville historique de Saint-Gaudens
- UBa : Ensemble d'habitat collectif en périphérie immédiate de la zone UA
- UBb : Habitat pavillonnaire de densité moyenne situé en périphérie de la zone UA
- UBc : Habitat pavillonnaire peu dense situé en périphérie de la zone UA
- UBd : Secteur dédié à la reconversion de la Clinique d'Encore de la zone UA
- UC : Zone d'habitat aéré
- UE : Zone réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif
- UEd : Secteur dédié à la déchetterie
- UL : Camping municipal du Belvédère
- UX : Zone réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles)
- UXa : Site industriel occupé par l'entreprise Fibre Excellence
- Alu : Secteur réservé à l'habitat dense de type collectif, petit collectif et habitat intermédiaire

### Prescriptions

- Alu : Secteur réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, habitat individuel simple, habitat intermédiaire)
- AUc : Secteur réservé à l'habitat plutôt individuel
- AUe : Zone à vocation à accueillir des constructions à usage de services publics, d'équipements d'intérêt collectif, de commerce et d'activités de services
- AUf : Zone destinée à recevoir des activités dédiées à l'innovation, aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement
- AUX : Zone non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation future à vocation économique (Zone d'Activité)
- 2AUX : Zone non équipée, destinée à une urbanisation future organisée à vocation économique (Zone d'Activité)
- A : Zone agricole faisant l'objet d'une protection particulière en raison de sa valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N : Zone à vocation strictement naturelle et paysagère
- Nj : Secteur réservé aux jardins familiaux
- Ni : Secteur correspondant à l'emprise du lac de Sède et du parcour de santé associé
- Np : Secteur qui fait l'objet d'un inventaire réglementaire au titre de leur richesse environnementale et écologique

### Informations

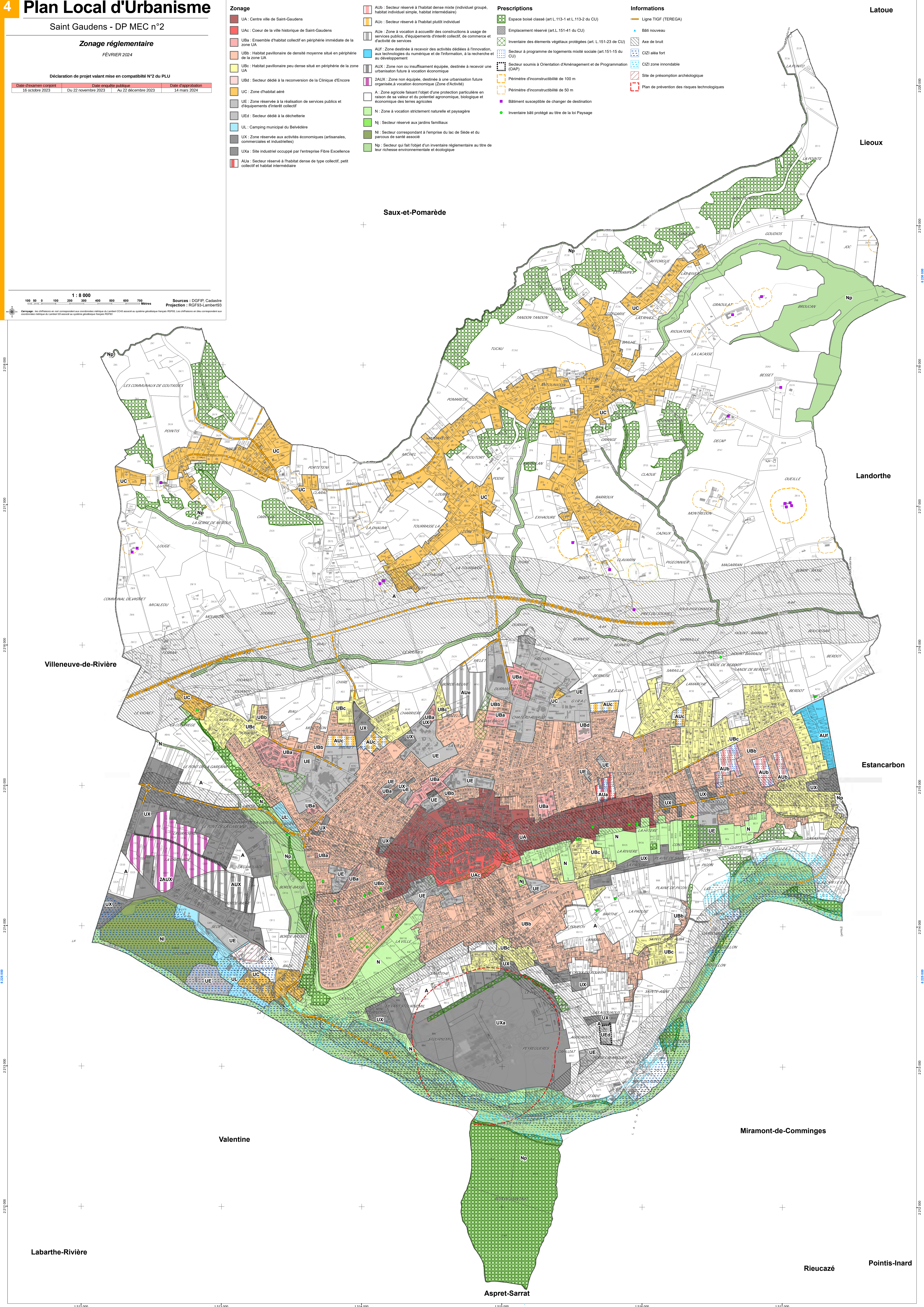
- Ligne TIGF (TEREGA)
- Bâti nouveau
- Axe de bruit
- CIZI aléa fort
- CIZI zone inondable
- Site de présomption archéologique
- Plan de prévention des risques technologiques

1 : 8 000

100 00 0 100 200 300 400 500 600 700 Mètres

Sources : DGFIR, Cadastre  
Projection : RGF93-Lambert93

Cartage : les chiffres en noir correspondent aux coordonnées métriques au Lambert CCR3 associées au système géométrique français RGF93. Les chiffres en bleu correspondent aux coordonnées métriques au Lambert CCR3 associées au système géométrique français RGF93.



Saux-et-Pomarède

Latoue

Lieoux

Landorthe

Villeneuve-de-Rivière

Estancarbon

Valentine

Miramont-de-Comminges

Labarthe-Rivière

Rieucazé

Pointis-Inard

Aspret-Sarrat



**CŒUR & COTEAUX  
COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**N°2023-112**

**Objet : Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 2 du Plan Local d'urbanisme de Saint-Gaudens**

L'an deux mille vingt-trois, le treize avril, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, dûment convoqués, se sont réunis en Conseil Communautaire, à Villeneuve de Rivière, sous la Présidence de Magali GASTO OUSTRIC, Présidente.

Conseillers communautaires		EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
En exercice	<b>140</b>	
Présents	<b>88</b>	Date de la convocation : <b>06 avril 2023</b>
Procurations	<b>16</b>	
Votants	<b>104</b>	

**Présents / Excusés / Absents / Procurations / Suppléances**

	Commune	Nom	Prénom	
1	AGASSAC	ANE	Serge	Présent
2	ALAN	BEAUSOR	Francis	Supplée par Guillaume BRANA
3	AMBAX	MIQUEL	Daniel	Présent
4	ANAN	BRIOL	Laurent	Procuration à Alain FRECHOU
5	ASPRET-SARRAT	NOGUES	Lydie	Présente
6	AULON	DURROUX	Jean-Claude	Présent
7	AURIGNAC	LOSEGO	Jean-Michel	Absent
8	AURIGNAC	DARNISE	Laurence	Procuration à Philippe LAGRANGE
9	AUSSON	BARRAU	Yves-Pierre	Présent
10	BACHAS	BRINI	Bouziane	Absent
11	BALESTA	DASQUE	Jean-Charles	Présent
12	BENQUE	LASSERRE	Jean-Claude	Présent
13	BLAJAN	CASTEX	Jean-Bernard	Absent
14	BOISSÈDE	FRECHOU	Alain	Présent
15	BORDES DE RIVIÈRE	CAPERAN-LORENZI	Geneviève	Absente
16	BOUDRAC	CLARENS	Gilles	Absent
17	BOULOGNE SUR GESSE	BOUBEE	Alain	Présent
18	BOULOGNE SUR GESSE	CAUBET	Fabienne	Présente
19	BOULOGNE SUR GESSE	ADOUE	Jérôme	Présent
20	BOUSSAN	BOUBE	Patrick	Suppléé par Didier LAPUYADE
21	BOUZIN	PASSAMENT	Alain	Présent
22	CARDEILHAC	BOYER	Raymond	Procuration à Jean-Charles DASQUE
23	CASSAGNABÈRE-TOURNAS	VIGNES	Philippe	Présent
24	CASTELGAILLARD	DUCLOS	Robert	Présent
25	CASTERA VIGNOLLES	POUZOL	Thierry	Présent
26	CAZAC	PRIAULT	Françoise	Absente
27	CAZARIL-TAMBOURÈS	LEFRANC	Gérard	Absent
28	CAZENEUVE-MONTAUT	TESSER	Christian	Présent

29	CHARLAS	DUCLOS	Jean-Pierre	Présent
30	CIADOUX	TOUBERT	Thierry	Présent
31	CLARAC	MANENT-MANENT	Jean-Paul	Absent
32	COUEILLES	FABARON	Bernard	Absent
33	CUGURON	SANTAMARIA	Christine	Présente
34	EOUX	REY	Monique	Présente
35	ESCANECRABE	ARSEGUET	Jean-Claude	Absent
36	ESPARRON	MASSARIN	André	Présent
37	ESTANCARBON	SOUPENE	Daniel	Présent
38	FABAS	DAMIENS	Gérald	Présent
39	FRANQUEVIELLE	NICOLAS	Virginie	Procuration à Lucienne CORTINAS
40	FRONTIGNAN-SAVÈS	SALLES	Thierry	Absent
41	GENSAC DE BOULOGNE	SABATHE	Daniel	Présent
42	GOUDEX	MANAVIT	Laurent	Présent
43	LABARTHE-INARD	ALBENQUE	Jacques	Suppléé par Guy FRANCO
44	LABARTHE-RIVIERE	VOUGNY	Claire	Présente
45	LABARTHE-RIVIERE	DAVAND	Sébastien	Procuration à David DUPUY
46	LABASTIDE-PAUMÈS	BRUMAS	Catherine	Présente
47	LALOURET-LAFFITEAU	LAFFORGUE	Jean-Claude	Sortie définitive suppléante
48	LANDORTHE	CORTINAS	Lucienne	Présente
49	LANDORTHE	RAMOS	Jacqueline	Présente
50	LARCAN	FOURMENT	Henri	Présent
51	LARROQUE	RENON	Jean-Louis	Présent
52	LATOUE	BOSC	Pierre	Présent
53	LE CUIING	DUPUY	David	Présent
54	LECUSSAN	MALET	Bernard	Présent
55	LES TOURREILLES	SARRAQUIGNE	Denis	Absent
56	LESPITEAU	AUBERDIAC	Michel	Présent
57	LESPUGUE	FOIX	Jean-François	Présent
58	LIEOUX	BARUTAUT	Alain	Présent
59	LILHAC	SIOUTAC	Gilbert	Présent
60	L'ISLE EN DODON	WELTER	Lionel	Absent
61	L'ISLE EN DODON	GAUTHIER	Chrystelle	Absente
62	L'ISLE EN DODON	MONFERRAN	Michel	Absent
63	LODES	BERREBI	Véronique	Présente
64	LOUDET	ATHIEL	Hervé	Absent
65	MARTISSERRE	TOULON	Maryse	Procuration à Josiane DE MARCHI
66	MAUVEZIN	PLANTE	Thierry	Absent
67	MIRAMBEAU	DE MARCHI	Josiane	Présente
68	MIRAMONT DE COMMINGES	VIGNEAUX	Laure	Présente
69	MOLAS	MEDOUS	Joëlle	Présente
70	MONDILHAN	GASPARD	Joseph	Présent
71	MONTBERNARD	COUMES	Pascal	Absent
72	MONTESQUIEU-GUITTAUT	ALVIN	Philippe	Présent
73	MONTGAILLARD SUR SAVE	CHAINET	Julien	Absent
74	MONTMAURIN	AMIEL	Gabriel	Absent
75	MONTOULIEU SAINT-BERNARD	SORS	Camille	Présent
76	MONTRÉJEAU	MIQUEL	Eric	Absent
77	MONTRÉJEAU	DUMOULIN	Maryse	Présente
78	MONTRÉJEAU	BRILAUD	Philippe	Présent
79	MONTRÉJEAU	TARISSAN	Martine	présente
80	MONTRÉJEAU	CAPOMASI	Michel	Absent
81	NÉNIGAN	CRSPIN	Damien	Absent
82	NIZAN SUR GESSE	SOLLE	Mathieu	Procuration à Daniel SABATHE
83	PÉGUILHAN	LAURENTIES-BARRERE	Céline	Procuration à Jean FERRERE
84	PEYRISSAS	LOUBEYRE	Guy	Présent
85	PEYROUZET	LAGRANGE	Philippe	Présent
86	POINTIS-INARD	TREINQUE	Didier	Présent

87	PONLAT-TAILLEBOURG	FOURTIES	Gilles	Présent
88	PUYMAURIN	BIASON	Valentin	Présent
89	RÉGADES	GASTO	Marlène	Présente
90	RIEUCAZE	CAZAUX	Jean-François	Présent
91	RIOLAS	DUPRAT	Michel	Présent
92	SAINT-ANDRE	CASTETS	David	Présent
93	SAINT-ELIX SEGLAN	SUSPENE	Nicolas	Absent
94	SAINT-FERRÉOL	BOUAS	Thierry	Suppléé par Daniel CARSLADE
95	SAINT-FRAJOU	DAVEZAC	Alain	Présent
96	SAINT-GAUDENS	DUCCLOS	Jean-Yves	Présent
97	SAINT-GAUDENS	GASTO OUSTRIC	Magali	Présente
98	SAINT-GAUDENS	SOUYRI	Jean-Luc	Procuration à Joël GUILLERMAIN
99	SAINT-GAUDENS	RAULET	Isabelle	Absente
100	SAINT-GAUDENS	HEUILLET	Eric	Procuration à Arminda ANTUNES
101	SAINT-GAUDENS	CAZES	Josette	Présente
102	SAINT-GAUDENS	PINET	Alain	Procuration à Josette CAZES
A	SAINT-GAUDENS	RIERA	Evelyne	Procuration à Manuel ISASI
104	SAINT-GAUDENS	GUILLERMIN	Joël	Présent
105	SAINT-GAUDENS	BITEAU	Marie-Pierre	Présente
106	SAINT-GAUDENS	SAFORCADA	Pierre	Absent
107	SAINT-GAUDENS	MALET	Béatrice	Procuration à Jean-François AGNES
108	SAINT-GAUDENS	AGNES	Jean-François	Présent
109	SAINT-GAUDENS	NAVARRÉ	Annie	Procuration à Marie-Pierre BITEAU
110	SAINT-GAUDENS	PUYMEGE	Vincent	Absent
111	SAINT-GAUDENS	RICOUL	Céline	Présente
112	SAINT-GAUDENS	ISASI	Manuel	Présent
113	SAINT-GAUDENS	ANTUNES	Arminda	Présente
114	SAINT-GAUDENS	LACOUZATTE	Didier	Absent
115	SAINT-GAUDENS	FINI	Laura	Absente
116	SAINT-GAUDENS	CAMPO-CASTILLO	Benoît	Absent
117	SAINT-GAUDENS	LOUIS	Yves	Présent
118	SAINT-GAUDENS	FAUVERNIER	Annabelle	Présente
119	SAINT-GAUDENS	IMBERT	Frédéric	Présent
120	SAINT-IGNAN	ROUEDE	Elisabeth	Présente
121	SAINT-LARY-BOUJEAN	FARRE	Régis	Procuration à Evelyne BOUBEE
122	SAINT-LAURENT-SUR-SAVE	PITOUT	Daniel	Absent
123	SAINT-LOUP EN COMMINGES	BOUZIGUES	Denis	Présent
124	SAINT-MARCET	MILLET	Chantal	Absente
125	SAINT-PÉ-DELBOSC	FORTASSIN	Jean-Pierre	Présent
126	SAINT-PLANCARD	FONTANEAU	Marie-Hélène	Présente
127	SALHERM	DE GAULEJAC	Michel	Présent
128	SAMAN	LACROIX	Julien	Présent
129	SAMOUEILLAN	DANGLA	Jean-Paul	Suppléé par Jean MAURUC
130	SARRECAVE	BOUBEE	Evelyne	Présente
131	SARREMEZAN	ENEL	Catherine	Présente
132	SAUX ET POMARÈDE	SANSONETTO	Evelyne	Présente
133	SAVARTHÈS	GILLY	Martine	Suppléée par Philippe GASPIN
134	SÉDEILHAC	CASTERAN	Philippe	Absent
135	TERREBASSE	FERRERE	Jean	Présent
136	VALENTINE	NADALET	Marie	Présente
137	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	SUBRA	Émilie	Absente
138	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	HERY	Patrick	Absent
139	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	VERDIER	Nadine	Présente
140	VILLENEUVE-LÉCUSSAN	BATMALE	Lionel	Absent



**Délibération n° 2023-112**

**ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS**

Monsieur le Vice-Président Jean FERRERE présente le rapport suivant :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, R.153-15 et suivants, L.300-1 et L.300-6 concernant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;

Vu le transfert de la compétence PLU/PLUI des communes-membres à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 1<sup>er</sup> janvier 2017,

Vu la délibération n°2017-53 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu l'arrêté n°2018-21 en date du 23 mars 2018 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer le Schéma directeur d'assainissement des eaux usées ;

Vu l'arrêté n°2018-59 en date du 18 décembre 2018 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;

Vu l'arrêté n°2019-28 en date du 04 décembre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer l'arrêté préfectoral n°DREAL-2019-31-139 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu la délibération n°2019-180 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 03 octobre 2019 portant engagement de la modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT-GAUDENS afin de modifier le règlement de la zone AUF, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2019-243 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2019 portant engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de SAINT-GAUDENS afin de modifier le règlement des zones A et N, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n°2020-06 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS ;

Vu l'arrêté n°2020-07 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges prescrivant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS ;

Vu la délibération n°2020-199 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu la délibération n°2020-200 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu l'engagement de procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Saint-Gaudens par délibération du 5 juillet 2021,

Vu le projet présenté par la société EIFFAGE Immobilier Occitanie décrit dans la note technique jointe à la présente délibération et repris succinctement ci-dessous :

L'objectif est de réaliser une opération de reconversion en logements sociaux de la friche de la Clinique désaffectée depuis mars 2021, située au 7 boulevard d'encore sur la commune de Saint-Gaudens.

Cette opération est conçue pour une résidence intergénérationnelle dont la gestion sera assurée par l'OPH 31 et l'animation du vivre ensemble par la société d'ingénierie sociale « Réciprocité », à travers un programme nommé Résidence « Cocoon'Agés ».

Le projet qui s'étend sur une emprise de 1,3 ha en zone urbaine du PLU prévoit la réalisation de 86 logements sociaux (dont 8 à RDC avec une ergonomie destinée à des personnes à mobilité réduite) ainsi qu'une salle commune, tiers lieu du vivre ensemble. Le projet sera complété par la création d'un pôle d'activité et de services d'environ 367 m2 de surface, dédié aux services à la personne. L'opération consistera également à requalifier tous les espaces extérieurs actuellement composés d'aires de stationnement et d'espaces plantés pour y permettre notamment la création de jardins partagés à disposition des résidents.

Les publics visés pour cette opération de construction d'habitat intergénérationnel concernent : les étudiants, les jeunes travailleurs, des familles, les seniors.

Vu la demande présentée par l'OPH 31 le 28 mars 2023,

Considérant que le projet de création de 86 logements dans les locaux désaffectés de l'ancienne clinique située 7, boulevard d'encore à Saint-Gaudens s'inscrit à plusieurs titres dans la politique de développement territorial communautaire et du dispositif Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) actif sur la ville de Saint-Gaudens : accueil d'une nouvelle population, amélioration du cadre de vie des habitants du territoire ;

Considérant que le projet présenté répond pour partie aux situations de mal-logement observées sur le territoire et s'inscrit pleinement dans les orientations du PLH 2022-2027 : création de nouveaux logements en milieu urbain, élargir l'offre de logement à destination des personnes âgées, des étudiants et des actifs.

Considérant que le règlement de la zone UE du PLU de Saint-Gaudens dans laquelle est situé le projet, n'autorise pas les constructions à usage d'habitation excepté pour les hébergements liés à des activités de santé et les logements de fonction de ces établissements ;

Considérant que la réalisation de cette opération nécessite de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS et que cette évolution peut être mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet, avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS par la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges ;

**Considérant l'intérêt général du projet** au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la commune de Saint-Gaudens et la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges au premier rang desquels le soutien à des investissements forts pour répondre correctement aux besoins insatisfaits en matière de logements adaptés aux populations ;

Considérant que cette opération de construction à usage d'habitation portant sur la reconversion d'une ancienne friche est l'occasion pour la commune, de requalifier un site par la création de logements sociaux en lieu et place d'un bâtiment désaffecté, et de répondre ainsi à un besoin en logement non satisfait aujourd'hui pour certaines populations présentant des difficultés d'accès à un logement ;

Considérant que cette opération de construction à usage d'habitation est bien desservie par les transports collectifs et qu'elle est connectée au tissu urbain de la commune ;

Considérant que cette opération conduit à développer une offre en logements et services à la personne, diversifiée et adaptée aux besoins actuels des populations de la commune et plus largement de la communauté de communes, en lien avec la feuille de route définie dans le PLH à horizon 2027 ;

Considérant enfin que le projet parce qu'il s'inscrit dans un processus de reconversion urbaine à destination d'un meilleur cadre de vie pour les populations dont les besoins en logements et services sont reconnus, il est possible de soutenir que ledit projet présente un caractère d'intérêt général.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire DECIDE :**

- **D'ENGAGER** une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 2 du PLU de Saint-Gaudens ;
- **DE FAIRE** évoluer le règlement écrit et graphique du PLU de Saint-Gaudens
- **DE PRÉCISER** les objectifs poursuivis par cette procédure :
  - Étudier et démontrer le caractère d'intérêt général du projet, selon les termes et objectifs décrits ci-dessus ;
  - Mettre en compatibilité le PLU de SAINT-GAUDENS afin de permettre la réalisation d'une opération portant création de 86 logements et des bâtiments annexes à usage de locaux de services à la personne – 7, boulevard d'Encore à Saint-Gaudens en faisant évoluer le règlement écrit et graphique.
- **DE PRÉCISER** les modalités de la concertation avec la population, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme :
  - Mise à disposition d'un dossier au fur et à mesure de l'avancée des études à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx) ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges (4 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens), accompagné d'un registre permettant à toute personne de formuler ses observations sur chaque lieu.
  - Installation d'un panneau d'information présentant le projet à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx) ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges (4 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens).
  - Mise à disposition des dossiers sur les sites internet de la commune de Saint-Gaudens ([www.stgo.fr](http://www.stgo.fr)) et de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges ([www.coeurcoteaux-comminges.fr](http://www.coeurcoteaux-comminges.fr)).
  - Organisation d'une réunion publique afin de présenter le projet de déclaration de projet.
- **DE DIRE** que les dépenses relatives au financement des études seront à la charge du porteur de projet. La communauté de communes prendra à sa charge les frais relatifs à l'organisation administrative de la procédure dont les diverses publications légales obligatoires et les frais d'enquête publique.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet du département de la Haute-Garonne, arrondissement de Saint-Gaudens et notifiée à :

- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Occitanie ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) chargé du SCoT Comminges Pyrénées ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Une réunion d'examen conjoint sera organisée avec les services de l'État et les différentes Personnes Publiques Associées.

L'ensemble du dossier de déclaration de projet sera ensuite soumis à enquête publique qui portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21, la présente délibération fera l'objet :

- D'une publication à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges et à la mairie de SAINT-GAUDENS pendant un mois ;
- D'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

**POUR : 104**

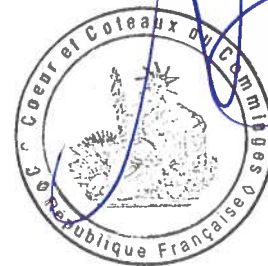
**CONTRE : //**

**ABSTENTION : //**

**ADOPTÉ**

Fait et délibéré le 13 avril 2023.

Pour extrait conforme,  
La Présidente,  
Magali GASTO OUSTRIC



La Présidente,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois suivant sa publication.



**CŒUR & COTEAUX**  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

N°2023-206

**Objet : Déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 2 du PLU de Saint-Gaudens- Délibération tirant le bilan de la concertation – Projet de reconversion de l'ancienne clinique Boulevard d'Encore**

L'an deux mille vingt-trois, le dix-neuf octobre, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, dûment convoqués, se sont réunis en Conseil Communautaire, à Villeneuve de Rivière, sous la Présidence de Magali GASTO OUSTRIC, Présidente.

Conseillers communautaires		EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
En exercice	<b>140</b>	
Présents	<b>87</b>	Date de la convocation : <b>12 octobre 2023</b>
Procurations	<b>14</b>	
Votants	<b>101</b>	

**Présents / Excusés / Absents / Procurations / Suppléances**

	Commune	Nom	Prénom	
1	AGASSAC	ANE	Serge	Présent
2	ALAN	BEAUSOR	Francis	Présent
3	AMBAX	MIQUEL	Daniel	Présent
4	ANAN	BRIOL	Laurent	Présent
5	ASPRET-SARRAT	NOGUES	Lydie	Présent
6	AULON	DURROUX	Jean-Claude	Présent
7	AURIGNAC	LOSEGO	Jean-Michel	Excusé
8	AURIGNAC	DARNISE	Laurence	Excusée
9	AUSSON	BARRAU	Yves-Pierre	Présent
10	BACHAS	BRINI	Bouziane	Présent
11	BALESTA	DASQUE	Jean-Charles	Présent
12	BENQUE	LASSERRE	Jean-Claude	Absent
13	BLAJAN	CASTEX	Jean-Bernard	Excusé
14	BOISSÈDE	FRECHOU	Alain	Présent
15	BORDES DE RIVIÈRE	CAPERAN-LORENZI	Geneviève	Absente
16	BOUDRAC	CLARENS	Gilles	Absent
17	BOULOGNE SUR GESSE	BOUBEE	Alain	Présent
18	BOULOGNE SUR GESSE	CAUBET	Fabienne	Absente
19	BOULOGNE SUR GESSE	ADOUE	Jérôme	Absent
20	BOUSSAN	BOUBE	Patrick	Procuration à Monique REY
21	BOUZIN	PASSAMENT	Alain	Présent
22	CARDEILHAC	BOYER	Raymond	Présent
23	CASSAGNABÈRE-TOURNAS	VIGNES	Philippe	Présent
24	CASTELGAILLARD	DUCLOS	Robert	Présent
25	CASTERA VIGNOLLES	POUZOL	Thierry	Présent
26	CAZAC	PRIAULT	Françoise	Absente
27	CAZARIL-TAMBOURÈS	LEFRANC	Gérard	Absent
28	CAZENEUVE-MONTAUT	TESSER	Christian	Présent

29	CHARLAS	DUCCLOS	Jean-Pierre	Absent
30	CIADOUX	TOUBERT	Thierry	Présent
31	CLARAC	MANENT-MANENT	Jean-Paul	Absent
32	COUEILLES	FABARON	Bernard	Absent
33	CUGURON	SANTAMARIA	Christine	Présente
34	EOUX	REY	Monique	Présente
35	ESCANECRABE	ARSEGUET	Jean-Claude	Absent
36	ESPARRON	MASSARIN	André	Suppléé par Jean-Claude LAJOUS
37	ESTANCARBON	SOUPENE	Daniel	Présent
38	FABAS	DAMIENS	Gérald	Absent
39	FRANQUEVIELLE	NICOLAS	Virginie	Présente
40	FRONTIGNAN-SAVÈS	SALLES	Thierry	Absent
41	GENSAC DE BOULOGNE	SABATHE	Daniel	Présent
42	GOUDEX	MANAVIT	Laurent	Procuration à Thierry PLANTE
43	LABARTHE-INARD	ALBENQUE	Jacques	Suppléé par Guy FRANCO
44	LABARTHE-RIVIERE	VOUGNY	Claire	Présente
45	LABARTHE-RIVIERE	DAVAND	Sébastien	Procuration à Claire VOUGNY
46	LABASTIDE-PAUMÈS	BRUMAS	Catherine	Présente
47	LALOURET-LAFFITEAU	LAFFORGUE	Jean-Claude	Suppléé par Martine RIEU
48	LANDORTHE	CORTINAS	Lucienne	Présente
49	LANDORTHE	RAMOS	Jacqueline	Absente
50	LARCAN	FOURMENT	Henri	Présent
51	LARROQUE	RENON	Jean-Louis	Suppléé par Robert GRAMOND
52	LATOUE	BOSC	Pierre	Présent
53	LE CUIING	DUPUY	David	Présent
54	LECUSSAN	MALET	Bernard	Présent
55	LES TOURREILLES	SARRAQUIGNE	Denis	Présent
56	LESPITEAU	DUPUY	Jérôme	Présent
57	LESPUGUE	FOIX	Jean-François	Absent
58	LIEOUX	BARUTAUT	Alain	Présent
59	LILHAC	SIOUTAC	Gilbert	Présent
60	L'ISLE EN DODON	WELTER	Lionel	Absent
61	L'ISLE EN DODON	GAUTHIER	Chrystelle	Absente
62	L'ISLE EN DODON	MONFERRAN	Michel	Absent
63	LODES	BERREBI	Véronique	Présente
64	LOUDET	ATHIEL	Hervé	Absent
65	MARTISSERRE	TOULON	Maryse	Présente
66	MAUVEZIN	PLANTE	Thierry	Présent
67	MIRAMBEAU	DE MARCHI	Josiane	Présente
68	MIRAMONT DE COMMINGES	VIGNEAUX	Laure	Présente
69	MOLAS	MEDOUS	Joëlle	Présente
70	MONDILHAN	GASPARD	Joseph	Présent
71	MONTBERNARD	COUMES	Pascal	Présent
72	MONTESQUIEU-GUITTAUT	ALVIN	Philippe	Présent
73	MONTGAILLARD SUR SAVE	CHAINET	Julien	Absent
74	MONTMAURIN	AMIEL	Gabriel	Absent
75	MONTOULIEU SAINT-BERNARD	SORS	Camille	Présent
76	MONTRÉJEAU	MIQUEL	Eric	Absent
77	MONTRÉJEAU	DUMOULIN	Maryse	Procuration à Philippe BRILAUD
78	MONTRÉJEAU	BRILAUD	Philippe	Présent
79	MONTRÉJEAU	TARISSAN	Martine	Présente
80	MONTRÉJEAU	CAPOMASI	Michel	Absent
81	NÉNIGAN	CRESPIN	Damien	Absent
82	NIZAN SUR GESSE	SOLLE	Mathieu	Présent
83	PÉGUILHAN	LAURENTIES-BARRERE	Céline	Présente
84	PEYRISSAS	LOUBEYRE	Guy	Présent
85	PEYROUZET	LAGRANGE	Philippe	Absent
86	POINTIS-INARD	TREINQUE	Didier	Présent

87	PONLAT-TAILLEBOURG	FOURTIES	Gilles	Présent
88	PUYMAURIN	BIASON	Valentin	Présent
89	RÉGADES	GASTO	Marlène	Présente
90	RIEUCAZE	CAZAUX	Jean-François	Présent
91	RIOLAS	DUPRAT	Michel	Présent
92	SAINT-ANDRE	CASTETS	David	Présent
93	SAINT-ELIX SEGLAN	SUSPENE	Nicolas	Présent
94	SAINT-FERRÉOL	BOUAS	Thierry	Excusé
95	SAINT-FRAJOU	DAVEZAC	Alain	Présent
96	SAINT-GAUDENS	DUCLOS	Jean-Yves	Présent
97	SAINT-GAUDENS	GASTO OUSTRIC	Magali	Présente
98	SAINT-GAUDENS	SOUYRI	Jean-Luc	Procuration à Manuel ISASI
99	SAINT-GAUDENS	RAULET	Isabelle	Présente
100	SAINT-GAUDENS	HEUILLET	Eric	Procuration à Béatrice MALET
101	SAINT-GAUDENS	CAZES	Josette	Procuration à Jean-François AGNES
102	SAINT-GAUDENS	PINET	Alain	Procuration à Annie NAVARRE
103	SAINT-GAUDENS	RIERA	Evelyne	Présente
104	SAINT-GAUDENS	GUILLERMIN	Joël	Absent
105	SAINT-GAUDENS	BITEAU	Marie-Pierre	Présente
106	SAINT-GAUDENS	SAFORCADA	Pierre	Procuration à Isabelle RAULET
107	SAINT-GAUDENS	MALET	Béatrice	Présente
108	SAINT-GAUDENS	AGNES	Jean-François	Présent
109	SAINT-GAUDENS	NAVARRE	Annie	Présente
110	SAINT-GAUDENS	PUYMEGE	Vincent	Procuration à Céline RICOUL
111	SAINT-GAUDENS	RICOUL	Céline	Présente
112	SAINT-GAUDENS	ISASI	Manuel	Présent
113	SAINT-GAUDENS	ANTUNES	Arminda	Absente
114	SAINT-GAUDENS	LACOUZATTE	Didier	Présent
115	SAINT-GAUDENS	FINI	Laura	Procuration à Evelyne RIERA
116	SAINT-GAUDENS	CAMPO-CASTILLO	Benoît	Procuration à Didier LACOUZATTE
117	SAINT-GAUDENS	LOUIS	Yves	Présent
118	SAINT-GAUDENS	FAUVERNIER	Annabelle	Présente
119	SAINT-GAUDENS	IMBERT	Frédéric	Absent
120	SAINT-IGNAN	ROUEDE	Elisabeth	Présente
121	SAINT-LARY-BOUJEAN	FARRE	Régis	Présent
122	SAINT-LAURENT-SUR-SAVE	PITOUT	Daniel	Présent
123	SAINT-LOUP EN COMMINGES	BOUZIGUES	Denis	Présent
124	SAINT-MARCET	MILLET	Chantal	Absente
125	SAINT-PÉ-DELBOSC	FORTASSIN	Jean-Pierre	Absent
126	SAINT-PLANCARD	FONTANEAU	Marie-Hélène	Présente
127	SALHERM	DE GAULEJAC	Michel	Présent
128	SAMAN	LACROIX	Julien	Procuration à Thierry POUZOL
129	SAMOUILLAN	DANGLA	Jean-Paul	Présent
130	SARRECAVE	BOUBEE	Evelyne	Présente
131	SARREMEZAN	ENEL	Catherine	Présente
132	SAUX ET POMARÈDE	SANSONETTO	Evelyne	Présente
133	SAVARTHÈS	GILLY	Martine	Présente
134	SÉDEILHAC	CASTERAN	Philippe	Absent
135	TERREBASSE	FERRERE	Jean	Procuration à Magali GASTO OUSTRIC
136	VALENTINE	NADALET	Marie	Présente
137	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	SUBRA	Émilie	Absente
138	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	HERY	Patrick	Absent
139	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	VERDIER	Nadine	Absente
140	VILLENEUVE-LÉCUSSAN	BATMALE	Lionel	Absent

Secrétaire de séance : Alain FRECHOU

**Délibération n° 2023-206**

**DÉCLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLU DE SAINT GAUDENS  
DÉLIBÉRATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION  
PROJET RECONVERSION DE L'ANCIENNE CLINIQUE BOULEVARD D'ENCORE**

Madame la Présidente présente le rapport suivant

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2 à L103-6 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2023 ayant précisé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Madame la Présidente rappelle au conseil communautaire les objectifs du projet de reconversion en logements sociaux de la friche de la clinique désaffectée située au 7 boulevard d'encore sur la commune de Saint-Gaudens, qui nécessite une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Gaudens.

Le projet, qui s'étend sur une emprise de 1.3 ha en zone urbaine du PLU prévoit la réalisation de 86 logements sociaux à destination d'habitat intergénérationnel (étudiants, jeunes travailleurs, seniors, ...) et comprend une salle commune et des jardins partagés.

Ce projet prévoit également la création d'un pôle d'activité et de service d'environ 367 m<sup>2</sup> et la requalification des espaces extérieurs, avec une réduction des aires de stationnement et une désimperméabilisation partielle des sols.

Il permet une réhabilitation de la ville sur elle-même et économise ainsi la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, s'inscrivant dans le droit fil de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Toutefois, ce projet qui présente un caractère d'intérêt général indéniable, nécessite une évolution légère du PLU, le zonage actuel UE ne permettant pas, notamment, l'accueil de logements.

Cette mise en compatibilité n'est pas soumise obligatoirement à évaluation environnementale, mais fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), afin de déterminer si cette évaluation doit être réalisée.

Dans le cas d'une demande d'évaluation environnementale par la MRAe, la procédure doit être soumise obligatoirement à concertation du public pendant la durée des études.

Aussi, d'un commun accord, la commune et la Communauté de Communes ont décidé de mettre en œuvre cette concertation afin de recueillir l'avis du public sur un dossier aussi important pour la commune et, en même temps, anticiper sur une éventuelle demande d'évaluation environnementale par la MRAe.

Madame la Présidente rappelle au conseil communautaire les modalités de concertation avec la population, définies par la délibération en date du 13 avril 2023 :

- ✓ Mise à disposition d'un dossier au fur et à mesure de l'avancée des études à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx), ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges (4 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens), accompagné d'un registre permettant à toute personne de formuler ses observations sur chaque lieu ;
- ✓ Installation d'un panneau d'information présentant le projet études à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx), ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges (4 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens) ;
- ✓ Mise à disposition des dossiers sur les sites internet de la commune de Saint-Gaudens ([www.stgo.fr](http://www.stgo.fr)) et de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges ([www.coeurcoteaux-comminges.fr](http://www.coeurcoteaux-comminges.fr));
- ✓ Organisation d'une réunion publique afin de présenter le projet de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU.

Madame la Présidente donne lecture au conseil communautaire du rapport établissant le bilan de la concertation rédigé par le cabinet SAS CEFUAM, joint en annexe à cette délibération, qui présente la mise en œuvre de cette concertation et analyse, commente les demandes du public et leur apporte des réponses.



Madame la Présidente présente ce bilan devant le conseil communautaire et lui demande d'en délibérer.

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :**

- **D'APPROUVER** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Madame la Présidente et est annexé à la présente délibération ;
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Saint-Gaudens et au siège de la communauté de communes et sera transmise à la Sous-préfecture de SAINT-GAUDENS.

**POUR : 101**

**CONTRE : //**

**ABSTENTION : //**

**ADOPTÉ**

Fait et délibéré le 19 octobre 2023.

Pour extrait conforme,

La Présidente,  
Magali GASTO OUSTRIC



La Présidente,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois suivant sa publication.

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 031-200072643-20231019-2023206-DE





CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le 26/10/2023

ID : 031-200072643-20231026-AR202331-AR



**ARRÊTÉ**  
**N°2023-31**

## ARRÊTÉ

**prescrivant une enquête publique sur une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-54 et L153-55 et R153-8, R153-13 et R153-15 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R123-9 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 13 avril 2023 ayant prescrit la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date 19 octobre 2023 ayant tiré le bilan de la concertation du public ;

Vu la décision N° E23000111/31 en date du 31 juillet 2023 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Madame THAU Caroline en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

La Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges ;

### ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>.** Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur :

- L'intérêt général du projet de requalification de l'ancienne clinique située boulevard d'Encore, pour la création d'un collectif de 86 logements intergénérationnel, de jardins familiaux et d'un bâtiment de 360 m<sup>2</sup> pouvant accueillir des services, bureaux et commerces de proximité à destination du quartier ;
- La mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Gaudens avec ce projet, afin de pouvoir accorder les autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet.

**Article 2.** La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours, soit du mercredi 22 novembre 2023 à 9h au vendredi 22 décembre 2023 à 17h inclus à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx, 31800 Saint-Gaudens), sauf prolongation décidée par le commissaire enquêteur dans des conditions fixées à l'article L.123-9 du code de l'environnement.

**Article 3.** Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, au siège de la communauté de communes, en mairie de Saint-Gaudens, sur le lieu d'accueil du projet ;

**Article 4.** A l'issue de l'enquête publique, le Conseil communautaire délibérera pour approuver la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU ;

**Article 5.** Madame THAU Caroline exerçant la profession d'architecte et d'urbaniste a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

**Article 6.** Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, le dossier comprenant les informations environnementales, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, ainsi que le compte rendu de la réunion d'examen conjoint de la mise en compatibilité, seront disponibles :

- ✓ Sur le site Internet de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges [www.coeurcoteaux-comminges.fr](http://www.coeurcoteaux-comminges.fr) ;
- ✓ En format papier au siège de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges et à la mairie de Saint-Gaudens, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un ou plusieurs poste(s) informatique(s), au siège de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges et à la mairie de Saint-Gaudens, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

**Article 7.** Pendant la durée de l'enquête publique, chacun pourra émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie de Saint-Gaudens aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Gaudens – Rue de Goumetx – 31800 SAINT-GAUDENS ;
- par mail adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [contact@la5c.fr](mailto:contact@la5c.fr)
- En rencontrant le commissaire enquêteur aux dates et heures de permanence mentionnées à l'article 8 du présent arrêté.
- 

**Article 8.** Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de Saint-Gaudens aux jours et heures d'ouverture suivants :

- Mercredi 22 novembre 2023 de 14h à 16h
- Jeudi 14 décembre 2023 de 9h à 11h
- Vendredi 22 décembre 2023, de 9h à 11h

**Article 9.** Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

**Article 10.** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

**Article 11.** Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- ✓ Sur le site Internet de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges : [www.coeurcoteaux-comminges.fr](http://www.coeurcoteaux-comminges.fr)
- ✓ Sur support papier, au siège de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges et à la mairie de Saint-Gaudens.

Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le 26/10/2023

ID : 031-200072643-20231026-AR202331-AR

Berger  
Levrault

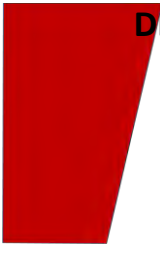
**Article 12.** Dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête publique, la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges pourra organiser une réunion publique pour répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur / de la commission d'enquête.

**Article 13.** Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de la Direction du service urbanisme à la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05.61.89.21.42.

Fait à Saint-Gaudens le 26 octobre 2023.



Pour extrait conforme,  
La Présidente  
Magali GASTOUSTRIC



**DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°2**  
**DU PLU DE SAINT GAUDENS**  
**PROJET / RECONVERSION EN LOGEMENTS**  
**DE L'ANCIENNE CLINIQUE D'ENCORE**

**EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

16/10/2023

**Madame la Présidente** de la Communauté de communes Cœur et Côteaux du Comminges introduit la séance en rappelant l'objet de la réunion d'examen conjoint et l'importance du projet pour le territoire. Elle propose de faire un tour de table des organismes présents et donne la parole au Cabinet CEFUAM pour la présentation du dossier.

Mireille RIUS rappelle que le dossier de DP MEC 2 du PLU de Saint-Gaudens a été adressé en préalable à la réunion d'examen conjoint. Elle précise qu'un tour de table des différents organismes représentés sera fait à l'issue de la présentation générale du dossier.

1) Point d'information dans le cadre de ce PV :

La présentation a été ciblée sur les points suivants :

- le calendrier, l'organisation, la procédure d'urbanisme,
- l'intérêt général de l'opération,
- le projet et la programmation, le PLU et ses modifications,
- le bilan de la concertation.

Elle précise que le Conseil Communautaire se réunira le 19 octobre pour présenter et tirer le bilan de la concertation. Cette délibération sera ensuite intégrée au dossier de DP MEC 2 mis à l'enquête publique.

2) Les avis ont été exprimés par :

- **La représentante de la DDT 31**
- **La Responsable du SCoT et le Monsieur le Vice-président du PETR en charge du SCoT**
- **Le représentant du SDIS**
- **Le représentant du Syndicat des eaux**

Aucun avis écrit n'a été transmis à l'autorité compétente en PLU, ici la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges, en préalable à cette réunion d'examen conjoint.

3) Les échanges ont porté sur les points suivants :

▪ **La Représentante de la DDT 31**

Madame Lemaistre rappelle le contexte de la Loi Climat et Résilience sur les impératifs de réduction de la consommation foncière et met en évidence que ce projet ne se situe pas en extension urbaine.

Elle met en évidence la mobilisation de l'Etat sur les friches et le fait que le projet soit lauréat de l'appel à projet « Fond Vert Axe 3 Recyclage de friches ».

Dans le cadre des échanges sur les commerces, elle met en évidence la vocation du secteur UBd ouverte aux commerces et évoque l'ORT en cours pour la revitalisation du centre-ville.

Madame RIERA, adjointe au Maire de Saint-Gaudens précise que ce sujet des commerces fait l'objet de concertation. Les élus de la ville veulent éviter des secteurs d'habitat sans commerces de proximité. Elle indique que les commerces seront de petite dimension.

Aucune observation n'est formulée sur le dossier PLU tel que transmis.

▪ **La responsable du SCoT au PETR**

Madame Fabaron indique que les services sont favorables au projet de requalification de la friche.

Elle mentionne que le nombre de places de stationnement « est un peu juste », mais ne demande pas de modifications.

Madame la Présidente met en évidence qu'un Plan Mobilités est en cours.

Monsieur le Vice-président du PETR est favorable aux modes de déplacements doux, dans un objectif de développement durable. Il propose que des véhicules partagés soient mis à disposition.

Madame Fabaron dit qu'aucune OAP n'est intégrée au dossier de DP MEC 2.

Madame la Présidente donne la parole au cabinet CEFUAM qui indique que le projet étant connu, toutes les dispositions sont intégrées directement dans le règlement. Le projet étant situé en zone urbaine, aucune obligation n'impose une OAP. Les OAP sectorielles portant en effet sur les zones AU.

Madame Fabaron relève que les commerces de proximité ont été rajoutés. Au départ, il s'agissait d'activités de services à la personne et de santé. Elle interroge le porteur de projet sur la surface de vente fixée à 100 m2 maximale, en disant que le local prévu étant de plus de 300 m2, plusieurs commerces sont alors possibles ?

Madame la Présidente propose que ce point soit éventuellement modifié et que des ajustements soient apportés dans le règlement écrit (article 2) après l'enquête publique.

- **Le représentant du SDIS**

Monsieur Serres n'a pas de remarque sur le projet présenté et les évolutions du PLU. Il se tient à la disposition des services et du porteur de projet pour tous les points techniques tels que bornes incendies, poteaux, ... Il souhaite en effet être associé au projet.

Madame la Présidente indique à ses services la prise en compte de la demande du SDIS.

Il demande si des bornes de recharge pour véhicules électriques sont envisagées.

Madame la Présidente indique des bornes sont prévues dans le projet.

- **Le Représentant du Syndicat des eaux**

Monsieur Demange questionne les élus sur la desserte en eau potable, la voirie interne et sa rétrocession à la collectivité.

Monsieur Simal Aldea, porteur de projet, indique que ces points sont en cours de discussion.

Au terme des échanges, **Madame la Présidente** remercie les participants et clôt la séance en précisant que la prochaine étape concerne la mise à disposition du dossier pour l'enquête publique prévue du 15 novembre au 15 décembre 2023. Elle précise que les élus se réuniront en Conseil Communautaire le 19 octobre pour tirer le bilan de la concertation.

*En pièce jointe au présent PV :*

*-la convocation à la réunion*

*-la liste des présents*





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

## **Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de région, en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement,

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu l'arrêté du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 30 janvier 2023, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
  - **n°2023 - 012157** ,
  - **projet de rénovation urbaine de l'ancienne clinique d'Encore pour la réalisation de logements sociaux à Saint-Gaudens (31)** ,
  - **déposée par EIFFAGE Construction Midi-Pyrénées** ,
  - **reçue le 04 août 2023 et considérée complète le même jour** ;

**Considérant la nature du projet** qui prévoit le réaménagement d'une ancienne clinique en logements sociaux, sur une parcelle de 13 648 m<sup>2</sup>, qui comprend :

- la création de 86 logements (1 206 m<sup>2</sup>) ;
- la création de locaux d'activités et de services (367 m<sup>2</sup>) ;
- la création de 22 jardins potagers (2 654 m<sup>2</sup>) ;

**Considérant la localisation du projet :**

- sur un terrain artificialisé situé en continuité du tissu urbain existant ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection répertorié au titre de la biodiversité et des paysages ;
- en dehors des corridors et réservoirs de biodiversité définis par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) ;

**Considérant que les impacts potentiels du projet** sont réduits par :

- la nature du terrain qui présente de faibles enjeux en termes de biodiversité ;
- la préservation des arbres favorables à la faune ;
- la plantation d'espèces végétales locales ;
- la mise en place d'habitats favorables à l'avifaune, aux reptiles, insectes, mammifères et chiroptères ;
- la réduction des surfaces imperméables (1 453 m<sup>2</sup>) ;
- la mise en place d'un chantier propre ;
- la mise en place d'un éclairage extérieur adapté ;

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

**Décide**

**Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de rénovation urbaine de l'ancienne clinique d'Encore pour la réalisation de logements sociaux à Saint-Gaudens (31), objet de la demande n°2023 – 012157, n'est pas soumis à étude d'impact.

**Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 3**

La présente décision sera publiée sur le système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Toulouse,

Pour le préfet de Région et par délégation,  
Pour le directeur régional et par délégation,  
Le chef du département Autorité environnementale



Signature  
numérique de David  
PICHOT david.pichot  
Date : 2023.09.04  
15:34:50 +02'00'

## Voies et délais de recours

*La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.*

**Le recours gracieux** doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région  
DREAL Occitanie  
1 rue de la Cité administrative Bât G  
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

2023

Commissaire enquêteur :

Caroline THAU

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES**  
**CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

- COMMUNE DE SAINT-GAUDENS -

**ENQUETE PUBLIQUE**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN**  
**COMPATIBILITE N°2 DU PLU**  
**DE LA COMMUNE DE SAINT-GAUDENS**

[RAPPORT ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR]

Date d'enquête publique : 22 novembre 2023 au 22 décembre 2023

# SOMMAIRE

## CHAPITRE 1 / GENERALITES

1.1 Cadre juridique

1.2 **Objet de l'enquête** : rappel du contexte

1.3 **Composition du dossier d'enquête**

## CHAPITRE 2 / PROCEDURE

2.1 Arrêté Municipal de mise à l'enquête

2.2 Publicité et avis de l'enquête

2.3 Déroulement de l'enquête

2.4 Mise au point du rapport d'enquête

## CHAPITRE 3 / BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 Les avis des personnes publiques associées (PPA)

3.2 Inventaire des requêtes inscrites sur le registre et des notes, pièces et lettres remises au commissaire enquêteur

## CHAPITRE 4 / AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

4.1 Sur le dossier présenté en enquête publique

4.2 Sur les avis des PPA

4.3 Sur les requêtes individuelles

4.4 Sur les questions du commissaire enquêteur

## CHAPITRE 5 / CONCLUSIONS

## ANNEXES

# CHAPITRE 1 / GENERALITES

## 1.1 Cadre juridique

Vu la décision du 31 juillet 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Madame Caroline THAU en qualité de commissaire enquêteur, la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges, par arrêté en date du 26 octobre 2023, a prescrit l'**ouverture de l'enquête publique** relative à déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Saint-Gaudens.

Celle-ci s'**inscrit** notamment dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- **L'article L123-1 A et suivants du Code l'Environnement** règlementant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- **L'article L143-22 et suivants du Code de l'Urbanisme** relatifs aux enquêtes publiques, schémas de cohérence territoriales, **plans locaux d'urbanisme, cartes communales.**

## 1.2 **Objet de l'enquête** : rappel du contexte

Saint-Gaudens est **membre de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges créée** en 2017 regroupant plus de 45000 habitants et fait partie du périmètre du SCoT du Pays Comminges. Saint-Gaudens est également la seconde grande aire urbaine du département de la Haute-Garonne après Toulouse. Et est considérée comme un pôle de service supérieur. Elle est desservie par une bretelle de **l'autoroute A64** (axe Toulouse-Tarbes) et une gare (axe Toulouse-Bayonne)

Cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU a pour objet **d'acter** le devenir de **l'ancienne clinique d'Encore aujourd'hui inutilisée depuis 2 ans et situé dans la zone urbaine de Saint-Gaudens.**

**D'un côté on a** une évolution du tissu économique et social de Saint-Gaudens :

- **La tendance de l'évolution de la population de Saint-Gaudens** tend à reprendre une courbe positive depuis 2014 **et sur la base du taux d'évolution moyen annuel récent (2014-2020) le nombre d'habitants en 2026 sera en hausse de 354 personnes notamment.**
- **De manière générale, l'habitat est** concentré principalement dans le centre-ville et ses secteurs **d'extension d'habitat pavillonnaire** (moins de la moitié des ménages est propriétaire de sa résidence principale).
- Côté développement économique, les besoins liés à leur développement **nécessite d'anticiper** la prise en compte des besoins de ces futurs salariés en termes de logement.

**De l'autre, un site** existant inutilisé qui à terme pourrait constituer une friche urbaine :

- **Le site de la clinique d'Encore est dans un tissu existant mais son classement dans le PLU actuel** ne permet pas sa reconversion.
- **Le bâtiment actuel est à l'abandon depuis 2 ans et se situe dans une zone à vocation d'habitat à proximité d'équipements publics ou de commerces.**

Note du commissaire enquêteur : **Le dossier de révision du PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale selon la décision de la Mission Régionale de l'Environnement et du Développement Durable en date du 04 septembre 2023**

### 1.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- 1 dossier réparti de la manière suivante :
  - Pièces administratives
    - Copie avis enquête publique
    - **Arrêté de prescrivant l'enquête publique en date du 26 octobre 2023**
    - Courrier de désignation du commissaire enquêteur
    - Les photos **des panneaux d'affichage de l'enquête publique aux abords du site de projet**
  - Dossier de concertation
    - Photos **d'affichage de la réunion de concertation aux abords du site**
    - Le courrier N°2023-112 : **engagement d'une procédure de déclaration de projet** emportant mise en compatibilité n° du PLU de Saint-Gaudens
    - Le courrier du **de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) à Eiffage** accusant réception en date 04 août 2023 de la **demande d'examen au cas par cas**
    - **Cerfa 14734\*04 d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale**
    - Le diagnostic écologique flash et les préconisations environnementales
    - **La publicité de l'affichage de la** réunion publique
    - Un extrait du plan de zonage actuel et du zonage projeté
    - La présentation de la réunion publique du 19 septembre 2023
    - Le compte-rendu de la réunion publique du 19 septembre 2023
    - Le dossier mis à disposition du public du 21 août 2023 au 21 septembre 2023
    - La copie du registre de concertation
    - La présentation de la réunion publique du 19 septembre 2023
    - **Les certificats d'affichage** de la délibération prescrivant la présente enquête
  - Dossier complet cas par cas
    - Le plan des abords et de situation
    - Annexe du rapport EIFFAGE OCCITANIE PROJET DE RECONVERSION EN LOGEMENTS SOCIAUX DE L'ANCIENNE CLINIQUE D'ENCORE SAINT-GAUDENS 31
    - **Dossier d'esquisse de 86 logements collectifs-services et activités**
    - **Le mémoire de qualité environnementale d'août 2023**
    - Le mémoire **urbanisme et environnement d'août 2023**
    - **Cerfa 14734\*04 d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale**
    - **Diagnostic chiropterologique d'août 2023**
    - Le diagnostic écologique flash et préconisations environnementales
  - Délibérations et arrêtés
    - Le courrier N°2023-112 : **engagement d'une procédure de déclaration de projet** emportant mise en compatibilité n° du PLU de Saint-Gaudens
    - Le courrier N°2023-206 tirant le bilan de la concertation
    - **Arrêté prescrivant l'enquête publique**
  - Actes et pièces

- **Le courrier de la décision de dispense d'études d'impact après examen au cas par cas de la DREAL**
- **La fiche d'émergence de la réunion d'examen conjoint personnes Publiques Associées (PPA) du 16 octobre 2023**
- Le courrier envoyé aux PPA pour la réunion du 16 octobre 2023
- **L'annonce dans la dépêche du Midi du mercredi 17 mai 2023 concernant la délibération du 13 avril 2023 portant sur la procédure de déclaration de projet**
- **Le compte rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées du 16 octobre 2023**
- Note présentation et rapport MEC
  - Note de présentation du projet et de son caractère **d'intérêt général**
  - Dossier de mise en compatibilité
- Le PADD – **projet d'aménagement et de développement durable**
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique



# CHAPITRE 2 / PROCEDURE

## 2.1 Arrêté Municipal de mise à l'enquête

Par arrêté du 26 octobre 2023 la communauté de communes **Cœur et Coteaux Comminges** a prescrit l'Enquête Publique sur une procédure de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n°2 de Saint-Gaudens.

Les modalités d'enquête ont été fixées comme suit :

- Durée : 31 jours consécutifs, du mercredi 22 novembre 2023 9h au vendredi 22 décembre 2023 à 17h inclus à la mairie de Saint-Gaudens
- **Mise à disposition en mairie du dossier d'enquête publique** sous format papier, à la mairie et au siège de la communauté de communes
- Mise à disposition des documents sur le site internet de la communauté de communes (voir extrait de la page d'accueil ci-dessous)

The screenshot shows a website interface with a 'Actualités' (News) section and an 'À lire' (Read) section. The 'Actualités' section features four news items: 'Nouveaux tarifs Ciné Lumière Boulogne-sur-Gesse' (Culture), 'Déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens' (Habitat, Urbanisme), 'Permanences MSA' (Services à la population), and 'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain' (Urbanisme). The 'À lire' section displays a document titled 'Enquête publique Site d'Encore' (Urbanisme) with a 'TÉLÉCHARGER' button.

- **Mise à disposition d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côtés** et paraphés pour y enregistrer les remarques et avis du public à la mairie de Saint-Gaudens et au siège de la communauté de communes
- Permanences du commissaire enquêteur :
  - Mercredi 22 novembre 2023 de 14h à 16h
  - Jeudi 14 décembre de 09h à 11h
  - Vendredi 22 décembre de 09h à 11h

## 2.2 Publicité et avis de l'enquête

### 2.2.1 Dans la presse

- 01 novembre 2023 La Dépêche du Midi – page 29
- 22 novembre 2023, La Dépêche du Midi – page 35
- Du 01 novembre au 07 novembre 2023, La Gazette du Comminges – page 20
- Du 22 novembre au 28 novembre 2023, La Gazette du Comminges – page 23

### 2.2.2 L'affichage



*Ci-dessus l'affichage disposé à l'entrée du site*

L'affichage a été prévu pour être disposé aux abords du site. Avant le démarrage de la permanence de l'enquête publique, j'ai demandé à faire un tour des affichages et j'ai pu me rendre compte de leur présence effective.

## 2.3 Déroulement de l'enquête

Le jeudi 26 octobre 2023, une visio-conférence a été organisée en présence de :

- MR BORTOLOTTI, Directeur général adjoint des services, Mairie de Saint-Gaudens
- Mme THAU – Commissaire enquêteur désignée par le tribunal administratif de Toulouse
- **Au préalable, j'avais reçu le dossier** par voie dématérialisée 2023 dans sa version finalisée pour l'enquête publique et j'ai ainsi pu poser toutes les questions souhaitées lors de cette entrevue (annexe 01).

Les thèmes abordés :

- Les pièces du dossier
- La communication auprès du public.
- **La durée de l'enquête.**

Note commissaire enquêteur :

- La **salle d'enquête** a été définie dans la mairie de Saint-Gaudens et un dossier public a été mis à disposition à la mairie **ainsi qu'au siège de la communauté** de communes.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles. Même si une autre enquête publique **s'est déroulée pendant la même période, il n'y a pas eu de confusion (ce point a été abordé lors de l'organisation du déroulement de l'enquête publique).**

**Le dossier a été mis à disposition sur un ordinateur portable ainsi qu'au format papier.**

Lors de la 1<sup>ère</sup> permanence, **aucune personne ne s'est déplacée.**

Lors de la 2<sup>ème</sup> permanence, aucune **personne ne s'est déplacée.**

Lors de la 3<sup>ème</sup> permanence et dernière permanence, **aucune personne ne s'est déplacée.**

## 2.4 **Mise au point du rapport d'enquête**

Le dossier est clair et **n'a pas fait l'objet de ma part de remarques ou d'observations** particulières.  
**Sur le fond, le représentant de l'autorité organisatrice** a répondu à toutes mes questions.

**J'ai envoyé le procès-verbal de synthèse** à la mairie le 31 décembre 2023 (annexe 02). La Communauté de communes **n'a pas fait de réponse.**

# CHAPITRE 3 / BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

## 3.1 Les avis des personnes publiques associées

*Note du commissaire enquêteur : aucun courrier n'a été transmis par les PPA avant ou pendant l'enquête. Les avis sont basés sur le document de procès-verbal de la réunion d'examen conjoint PPA du 16 octobre 2023 joint au dossier d'enquête publique.*

La représentante de la Direction des Territoires 31 – DDT **n'a pas formulé d'observation mais a rappelé** que ce projet se situe en zone urbaine et répond aux objectifs de réduction de consommation foncière.

La représentante du Schéma de Cohérence Territoriale -SCoT indique qu'**elle est favorable au projet de** requalification de la friche mais soulève notamment la question du manque de schéma **d'orientation et s'interroge sur la capacité en place de stationnement du projet**. Elle soulève une question relative à la surface accordée **aux commerces et leur nombre car cela n'est pas très clair dans le projet**.

Le représentant du service départemental d'incendie et de secours – SDIS **n'a pas** fait de remarque sur le projet.

## 3.2 Inventaire des requêtes inscrites sur le registre et des notes, pièces et lettres remises au commissaire enquêteur

Aucune remarque **n'a été notifiée** par mail, courrier ou sur le registre.

*Note du commissaire enquêteur : le 06 décembre 2023 j'ai reçu un mail du service urbanisme de la communauté de communes m'informant qu'une personne avait envoyé un mail afin de savoir où consulter le dossier d'enquête publique.*

# CHAPITRE 4 / AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Note du commissaire enquêteur : mes questions et les réponses de la Communauté de Communes sont à retrouver en (annexe 01).

## 4.1 Sur le dossier présenté en enquête publique

Le dossier est clair et complet quant à la nature du projet qui est proposé. La synthèse de la réunion de concertation a complété le dossier. Cette réunion a permis que les riverains aient accès au dossier en **amont de l'enquête publique**, posent des questions et soient informés de **l'enquête publique à venir**. Sur le fond, le dossier comprend les éléments écrits et cartographiques justifiant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

La démarche est justifiée par :

- **Le caractère d'intérêt général du projet** : le site est l'ancienne clinique d'Encore qui n'est plus exploitée et qui connaît à terme le risque d'être démolie en raison de sa vétusté si aucun usage n'en ait fait à plus ou moins long terme
- La création de logements avec une mixité en termes **d'accueil de population (âge, statut social...)** sur un site existant
- La pluralité du programme avec la création de commerces **de petite surface afin d'éviter de rester cohérent avec le développement commercial de Saint-Gaudens (proximité de moyenne surface, de petits commerces...)**
- La réponse à une demande en logements pour les jeunes et les seniors notamment.
- La non-consommation **d'espaces naturels ou agricoles** car le site est déjà artificialisé et est en zone urbaine
- Le renforcement des espaces plantés ou de pleine terre par rapport **à l'usage** précédent du site **par la création d'espaces jardins partagés ou d'un merlon paysager.**

## 4.2 Sur les avis des PPA

*Avis du commissaire enquêteur :*

*Je tiens à préciser qu'en dépit de l'absence de courrier émis avant ou pendant l'enquête, le compte-rendu de la réunion des PPA joint au dossier d'enquête publique m'a permis de prendre en compte les avis émis concernant notamment l'intérêt du projet de requalification d'une friche, la question du stationnement et du commerce en zone urbaine. L'intérêt général du projet a été mentionné notamment pour le côté vertueux de la requalification d'une friche urbaine. Aucun avis défavorable n'a été émis concernant la transformation du bâtiment en zone d'habitat et de commerce. Les seules remarques concernent des ajustements sur les thèmes du stationnement notamment pour les commerces afin que les surfaces proposées soient cohérentes entre la surface proposée et le calcul du nombre de stationnement d'après la surface plancher.*

#### 4.3 Sur les requêtes individuelles

Remarque du commissaire enquêteur : aucune remarque ou **courrier n'a été** transmis pendant **la phase d'enquête publique.**

Néanmoins, j'ai pu constater dans le cadre du montage du dossier d'enquête publique et des réponses faites dans le cadre du bilan de la concertation, **le soin apporté à l'intégration du projet dans le quartier** par la prise en compte des éléments paysagers. Le projet dans son approche environnementale a fait un bilan précis des éléments paysagers à conserver ou à renforcer. Le principe de désartificialisation sur **une surface représentant 10 % de l'unité foncière participe à une meilleure prise en compte de l'environnement dans un quartier à vocation d'habitat comprenant de nombreux espaces jardinés.**

**Le projet participe à l'entretien de la vie de quartier en évitant la dégradation d'un bâtiment qui sans entretien ou projet risque à terme d'engendrer des problèmes de nuisances visuelles par l'enfrichement des espaces, la dégradation des façades notamment alors que la valorisation paysagère du site est un point tenant à cœur aux riverains selon** les remarques émises pendant la phase de concertation.

#### 4.4 Sur les questions du commissaire enquêteur (annexe 02)

Remarque du commissaire enquêteur : lors de la réunion préparatoire, **j'avais émis un certain nombre de questions auquel il m'a été répondu. Le projet vise à renforcer l'intégration** du projet dans le quartier par un ensemble de dispositif en termes de **diversité d'habitat (le programme intergénérationnel), une meilleure prise en compte de l'environnement** avec la végétalisation des abords du projet. La création du merlon est une proposition visant à assurer une protection du projet vers la rue. **J'estime que cette création de merlon peut à plus ou moins long terme constituer un risque de création d'une rupture visuelle entre le projet et le quartier environnant si aucune préconisation n'est** indiquée dans le règlement. Le fait que la parcelle soit largement couverte par un parking bitumé **a incité le projet à s'orienter vers une réutilisation d'une partie de l'existant afin d'éviter d'augmenter les surfaces en enrobé.**

Dans le cadre du procès-verbal de synthèse, aucune remarque supplémentaire **n'a été** apportée.

# CHAPITRE 5 / CONCLUSIONS

L'objectif global rappelé dans l'intitulé de l'enquête est :

- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du plu de la commune de Saint-Gaudens

La publicité légale de cette enquête a été effectuée et l'affichage a été disposé dans deux points de la commune et même si l'affichage aurait pu être diffusé plus largement. J'ai effectué 3 permanences dans les locaux de la mairie de SAINT-GAUDENS.

Le dossier et le registre ont été mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et les outils mis à disposition du public étaient variés afin que ce dernier puisse s'exprimer. Aucune personne ne s'est déplacée ou exprimée dans le registre ou par courrier.

La commune a apporté des réponses à toutes mes questions.

Concernant les avantages et les inconvénients du contenu du dossier :

OBJECTIFS DE LA DECLARATION EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU DE SAINT-GAUDENS	
Les avantages de la déclaration	Les inconvénients de la déclaration
La requalification de la friche du <b>site d'Encore</b>	
<b>La prise en compte de l'intégration paysagère du projet</b>	Le risque que le merlon paysager crée une rupture visuelle avec le quartier à terme
Un programme de logements intergénérationnels	
La désartificialisation partielle du site sur une surface <b>représentant 10% de l'unité foncière</b>	
La <b>possibilité d'installer des commerces de moins de 100m<sup>2</sup></b> afin de répondre à une demande locale et participer au <b>dynamisme commercial voulu à l'échelle notamment des quartiers de Saint-Gaudens</b>	Pas de réglementation claire sur le nombre de stationnement en secteur UBd concernant les commerces de moins de 100m <sup>2</sup>
<b>BILAN</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>J'estime que la requalification du site de la clinique d'Encore remplit les conditions d'un projet d'intérêt général en proposant un programme intergénérationnel répondant aux besoins en matière d'accueil de population sur le territoire</b></li><li>- Il permet de densifier la zone urbaine, de développer un projet de logement sans artificialisation de zone non bâtie</li><li>- Le projet présenté <b>s'adapte</b> à la capacité <b>de l'unité foncière</b> en termes de bâtiment, de stationnement et de végétalisation.</li></ul>	

Je donne donc à ce projet un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- Ajouter dans le règlement **de l'article 7** du règlement du PLU : un schéma de principe du merlon **afin d'encadrer** sa hauteur, sa végétalisation et participer à son intégration maximale dans le paysage
- Préciser le nombre de stationnement pour les commerces de moins de 100m<sup>2</sup> dans le secteur **UBd afin d'éviter toute confusion**



# ANNEXE 01

## SAINT6GAUDENS PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILIT2 N°2 DU PLU DE SAINT-GAUDENS

Compte REUNION EN VISIO-CONFERENCE : JEUDI 26 OCTOBRE à 14h et transmis à la mairie de SAINT-GAUDENS LE 02 novembre 2023 par Caroline THAU.

### Personnes présentes :

- MR BORTOLOTTI, Directeur général adjoint des services, Mairie de Saint-Gaudens
- Mme Caroline THAU (CT) – Commissaire enquêteur désignée par le tribunal administratif de Toulouse

### Objectif de la réunion :

- Répondre à mes questions concernant le projet d'enquête
- Organiser l'enquête publique : durée et permanence

### 1. Dossier administratif

#### 1.1 QUESTIONS SUR L'EXAMEN CONJOINT PPA DU 16 OCTOBRE 2023

<b>Page 11</b> Qu'est-ce que le fond vert-axe3-recyclage de friche ?	
<b>Page 29</b> Ambiance de la concertation ? quel type de remarque ?	
QUESTION OU REMARQUE	REPONSE de Mr Bortolotto
CT : Ambiance de la concertation ? quel type de remarque ?  CT : y'a-t-il des avis des PPA (personnes publiques associées ) dans le dossier ? Existe-t-il un compte-rendu de cette réunion ?	Les aides fonds verts sont des aides de l'Etat.La concertation s'est déroulée dans une ambiance générale de consensus, elle a permis de lever un certain nombre d'inquiétudes : la présence à venir d'un gardien pour sécuriser le site, un médiateur pour l'usage des parties communes, des jardins partagés y compris par les habitants du quartier, le caractère intergénérationnel du projet avec l'accueil d'étudiants, de séniors... Un exemplaire du compte rendu de la réunion PPA sera transmis au commissaire enquêteur ainsi que tout courrier qui sera reçu en cours d'enquête. Il n'y a pas de courriers de PPA à ce jour.

#### 1.2. QUESTIONS SUR LE BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE DU 21/08 AU 21/09/2023

<b>Page 24</b> Un habitant demande quelle est la surface des jardins ? qui va gérer cet espace ?	
<b>QUESTION OU REMARQUE</b>	<b>REPONSE de Mr Bortolotto</b>
CT : est-ce qu'un merlon paysager est compatible avec une ouverture du projet vers la ville ?	L'objectif est de créer une protection de la vue vers la rue, la végétalisation du merlon sera là pour le côté esthétique.

<b>Page 24</b> Un habitant interroge le porteur de projet sur les accès ?	
<b>QUESTION OU REMARQUE</b>	<b>REPONSE de Mr Bortolotto</b>
CT : est-ce qu'un accès sous contrôle est compatible avec une insertion dans le quartier ?	Aujourd'hui, le site est clôturé, seul l'accès aux jardins et à la résidence seront ouverts. Le site ne sera pas autant ouvert que lors du fonctionnement de la polyclinique. Concernant les places de stationnement, la réflexion sur le parking visiteur est en cours et s'oriente plus vers la solution du parking existant en évitant d'ajouter des surfaces enrobées et d'utiliser au maximum les emplacements existants.

### 1.3. QUESTIONS SUR Engagement procédure mise en compatibilité 2 PLU St Gaudens du 13 avril 2023

<b>Question générale</b> La clinique d'Encore	
<b>QUESTION OU REMARQUE</b>	<b>REPONSE de Mr Bortolotto</b>
CT : Elle a été créée en 1992 et est à l'abandon depuis 2021 ? Pourquoi elle n'est plus utilisée ?	L'hôpital avait repris en location le bâtiment mais il y a eu une extension de l'hôpital qui a rapatrié tous ses services et le site d'Encore était donc vacant. Il y a eu des projets mais il fallait modifier le zonage et ils n'ont pas abouti.

## 2. Dossier technique

### 2.1. QUESTIONS SUR 1-Saint-Gaudens-DP2-Note\_Présentation\_PPA

<b>Page 11</b> Dans le secteur UBd : Sont autorisés les commerces dont la surface de vente devra être inférieure ou égale à 100 m2.
---

QUESTION OU REMARQUE	REPONSE de Mr Bortolotto
CT : est-ce que la création d'un pôle médical sera possible ? selon l'article 1, cela doit être autorisé dans l'article 2	Concernant la hauteur de 11m, elle a été proposée pour éviter de créer des problèmes lors de l'instruction du futur projet, le bâtiment actuel étant d'une hauteur d'environ 10.6m selon le terrain naturel. Un pôle de service est prévu, destiné aux services paramédicaux avec l'idée d'une possibilité d'accueil d'un commerce de proximité ayant une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> . Il existe déjà une moyenne surface commerciale à proximité. Ces activités sont incluses dans le règlement modifié.

## 2.2. QUESTIONS SUR REG\_ZNREG\_A0

Secteur UBd	
QUESTION OU REMARQUE	REPONSE de Mr Bortolotto
CT : Est-ce parce que le projet était avancé qu'il n'y a pas de schéma d'organisation de principe ou desserte avec les cheminements importants à prévoir ou conserver ?	La parcelle est unique et le projet bien avancé reprenant l'entrée sur le côté pour éviter l'accès direct depuis la route principale.

## 3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Remarque générale : Mr Bortolotto m'a indiqué que le projet de PLUi touche à sa fin et qu'une enquête publique est également programmée en fin d'année. Nous avons donc fait un point sur les dates afin d'éviter un risque de confusion dans les enquêtes ou qu'une permanence soit proposée aux mêmes dates.

**ENQUETE** : 22 novembre au 22 décembre 2023

**PERMANENCES** : sur le site de la salle du conseil municipal de la mairie de Saint-Gaudens

- mercredi 22 novembre : 14h-16h
- jeudi 14 décembre : 09h-11h
- vendredi 22 décembre 09h-11h

**VISITE DU SITE** : mercredi 22 novembre à 13h30

## ANNEXE 02

**ENQUETE PUBLIQUE : DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU  
DE LA COMMUNE DE SAINT-GAUDENS**

**OBJET : PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

A Madame Magali GASTO OUSTRIC, Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux  
Comminges

Toulouse, le 31 DECEMBRE 2023

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous remercie de m'adresser sous  
quinzaine vos remarques concernant l'enquête publique. Aucune remarque ni aucun courrier n'a été  
formulé pendant la durée de l'enquête.

Veillez agréer, Monsieur Le Président, mes salutations distinguées,

Caroline THAU, commissaire enquêteur



- Département du Gers -

**SYNDICAT MIXTE  
DE GESTION DES RIVIERES  
ASTARAC-LOMAGNE  
(SYGRAL)**

Envoyé en préfecture le 07/02/2024

Reçu en préfecture le 07/02/2024

Publié le

ID : 032-200090694-20240129-2024 05-DE

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

- République Française -

Date de la séance

29 JANVIER 2024

Date de la convocation

22 JANVIER 2024

Objet de la délibération

**Demande d'adhésion  
au SYGRAL  
de la Communauté  
de communes du Pays  
de Trie et du Magnoac  
portant modification  
statutaire**

**FEUILLE 1/2**

Publication et notification

Le

## VOTE

Membres en exercice :	33
Délégués titulaires présents :	18
Délégués suppléants présents :	5
Délégués suppléants avec voix délibérative :	4
Délégués avec pouvoir de vote :	5
POUR :	27
CONTRE :	0
ABSTENTION :	0

Le Président,

  
Ancienne mairie  
7, place de la Halle  
32120 SOLOMIAC  
Guy MANTOVANI

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

ET LE VINGT-NEUF JANVIER

Le Comité Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. MANTOVANI GUY.

### Délégués présents :

CC Bastides de Lomagne : M. DORBES Marceau, M. CETTOLO Serge, M. LABORDE Christophe, M. LACOURT Guy, M. MANTOVANI Guy (pouvoir de M. BLANCQUART)

CC Val de Gers : M. BALAS Max, M. BRIET Michel

CC Coteaux Arrats Gimone : M. ALEM Pierre, M. DULONG Christian, M. GABRIEL Bruno, M. LAFFONT André, M. BOUTANG Geoffrey, M. POMIES Christian

CC Terres des Confluences : Mme AVARELLO Georgette (pouvoir de M. MEILHAN)

CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise : M. AUZERIC André (pouvoir de M. GASQUET), M. COUREAU Jean-Louis

CC Grand Sud T&G : M. BELLOC Alain (pouvoir de M. DEPRINCE), M. ESTANOVE Philippe

CC Cœur Coteaux du Comminges : M. FRECHOU Alain

CC du Savès : M. DELIEUX Gérard

CC Gascogne Toulousaine : M. DUPOUX Jean-Luc

CC Hauts-Tolosans : M. LAMARQUE Jacques (pouvoir de M. LASUYE), M. VIEL Dominique

### Délégués excusés :

M. PENSIVY Bernard, M. VERGÉ Patrick (CA Grand Auch Cœur de Gascogne), M. BLANCQUART Philippe (CC de la Lomagne Gersoise), M. DUPUY Jean (CC des Deux Rives), M. LAFFITEAU Alain (CC du Savès), M. LASUYE Philippe (CC Hauts Tolosans), M. SAMAIN Hugues, M. DELLAC Patrick (CC Terres des Confluences), M. MEILHAN André, M. DEPRINCE Jean-Luc (CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise)

Secrétaire de séance : M. GABRIEL Bruno

### **Objet : Demande d'adhésion au SYGRAL de la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac portant modification statutaire**

M. le Président indique que la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac (Hautes-Pyrénées) vient de notifier au SYGRAL la délibération de son Conseil communautaire, en date du 23 janvier 2024, portant demande d'adhésion au syndicat pour les parties de ses communes membres situées en tête de bassin versant de l'Arrats et de la Gimone, à savoir :

- Pour la totalité du territoire de la commune : Casterets et Thermes-Magnoac ;
- Pour une partie seulement du territoire de la commune : Betbèze (82%), Lalanne (87%), Pouy (16%), Sariat-Magnoac (31%) et Villemur (46%).

M. le Président rappelle que l'approbation de cette demande d'adhésion, avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2024, nécessite une modification statutaire qui va porter sur l'extension de périmètre du SYGRAL avec intégration d'une nouvelle intercommunalité membre ; projet de modification statutaire qui, en cas d'approbation, sera notifié aux intercommunalités membres du SYGRAL qui auront alors 3 mois pour se prononcer sur cette proposition.

Après échange avec l'assemblée, il présente le projet de modification statutaire prévoyant une extension de périmètre du syndicat à 7 nouvelles communes du département des Hautes-Pyrénées portant alors la composition du SYGRAL à 14 membres et son périmètre à 2 100 km<sup>2</sup>, couvrant ainsi la totalité de 9 bassins versants (excepté la commune de Grenade/Gne) et concerné par 4 départements.

- Département du Gers -

**SYNDICAT MIXTE  
DE GESTION DES RIVIERES  
ASTARAC-LOMAGNE  
(SYGRAL)**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS**

- République Française -

**Date de la séance**

29 JANVIER 2024

**Date de la convocation**

22 JANVIER 2024

**Objet de la délibération**

**Demande d'adhésion  
au SYGRAL  
de la Communauté  
de communes du Pays  
de Trie et du Magnoac  
portant modification  
statutaire  
FEUILLE 2/2**

**Publication et notification**

Le

**VOTE**

Membres en exercice :	33
Délégués titulaires présents :	18
Délégués suppléants présents :	5
Délégués suppléants avec voix délibérative :	4
Délégués avec pouvoir de vote :	5
POUR :	27
CONTRE :	0
ABSTENTION :	0

M. le Président précise que, conformément à l'article 7-1 des statuts, la représentativité de la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac au sein du comité syndical sera calculée selon les deux critères ci-dessous :

- **Superficie** des communes membre de la CC du Pays de Trie et du Magnoac comprises dans le périmètre du SYGRAL, après extension : **2 669 ha**
- **Population DGF 2023** rapportée à l'emprise des communes dans le périmètre du SYGRAL : **479 habitants**.

Sur la base de cette clé de répartition, la CC du Pays de Trie et du Magnoac disposera d'**1 siège de délégué titulaire** au sein du comité syndical (qui siègera également au bureau) et d'**1 siège de délégué suppléant**.

L'adhésion de cette nouvelle intercommunalité membre entend transfert de la compétence GEMAPI au SYGRAL selon les modalités fixées à l'article 5-1 des statuts, à savoir :

- **Bloc de compétence obligatoire** pour l'ensemble des membres : **items 1°, 2° et 8°** de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement ;
- **Compétence optionnelle** (adhésion à la carte) : **item 5°** de l'article L.211-7 du CE portant sur la défense contre les inondations.

M. le Président indique que ce projet de modification statutaire comprend deux procédures :

- l'extension de périmètre du syndicat, avec adhésion d'une nouvelle intercommunalité membre (article L.5211-18 du CGCT) ;
- la modification des statuts du syndicat (article L.5211-20 du CGCT).

Ouïe l'exposé et après échange de vues, les membres du comité syndical, à l'unanimité :

- 1°/ **Approuvent** la demande d'adhésion de la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac, **avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2024** ;
- 2°/ **Approuvent** la modification statutaire correspondante portant sur l'extension de périmètre du syndicat avec intégration d'une nouvelle intercommunalité membre ;
- 3°/ **Chargent** M. le Président de notifier cette délibération, accompagnée des nouveaux statuts, à l'ensemble des membres actuels du SYGRAL ;
- 4°/ **Autorisent** M. le Président à satisfaire toutes les démarches et à signer tous documents nécessaires à l'application de cette décision.

Le Président,

  
**SYGRAL**  
 Ancienne mairie  
 7, place de la Halle  
 32120 SOLOMIAC  
 Guy MANTOVANI

Fait et délibéré le 29/01/2024

CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS



# SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES RIVIERES ASTARAC-LOMAGNE (SYGRAL)

## STATUTS

### Préambule :

Dans le cadre de l'étude de gouvernance portée de 2017 à 2019 sur l'exercice de la compétence « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI), la concertation menée avec les intercommunalités et les partenaires institutionnels, a abouti au choix de constituer un syndicat mixte de bassins versants reprenant en grande partie le périmètre du territoire d'étude, permettant d'exercer cette nouvelle compétence relevant du bloc communal selon une cohérence hydrographique.

Aussi, en application des articles L.5212-27 et L.5212-16 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), le Syndicat mixte de gestion des rivières Astarac-Lomagne (SYGRAL) a été constitué au 1<sup>er</sup> janvier 2020 par fusion-dissolution des cinq syndicats gestionnaires de cours d'eau qui intervenaient jusqu'alors sur une partie des bassins versants de l'Arrats, de la Sère et de la Gimone ; nouveau syndicat mixte auquel ont adhéré les 10 intercommunalités concernées par son périmètre de fusion, par transfert de compétence sur ses 5 bassins versants.

En novembre 2021, le SYGRAL a procédé à une extension de son périmètre aux 4 bassins versants compris entre les vallées de la Gimone et de la Save, avec intégration de 3 nouvelles intercommunalités membres.

En janvier 2024, la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac, localisée dans le département des Hautes-Pyrénées, a notifié au SYGRAL une demande d'adhésion pour ses communes membres situées en tête de bassin versant de la Gimone et de l'Arrats.

Par délibération en date du 29/01/2024, le comité syndical a approuvé cette demande d'adhésion et a engagé la modification statutaire correspondante d'extension de périmètre, avec intégration de cette nouvelle intercommunalité membre.

A l'issue de cette procédure administrative, la composition et l'organisation du SYGRAL seront donc arrêtés comme suit, avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

### **ARTICLE 1 : COMPOSITION**

Il est constitué un syndicat mixte fermé à la carte qui est composé des Communautés d'agglomération et des Communautés de communes désignées ci-après, pour la partie de leurs communes concernées par le périmètre d'intervention du syndicat tel que précisé ci-dessous :

#### **POUR LE DÉPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE :**

- **La Communauté de communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise :**

**Pour la totalité du territoire des communes :** Asques, Auterive, Balignac, Beaumont-de-Lomagne, Belbèze-en-Lomagne, Castéra-Bouzet, Cumont, Escazeaux, Esparsac, Faudoas, Gariès, Gensac, Gimat, Glatens, Goas, Gramont, Lachapelle, Lamothe-Cumont, Larrazet, Lavit, Le Causé, Marignac, Marsac, Maubec, Maumusson, Montgaillard, Poupas, Puygaillard-de-Lomagne, Saint-Jean-du-Bouzet, Sérignac et Vigueron

- **La Communauté de communes des Deux Rives :**

**Pour la totalité du territoire des communes :** Bardigues, Le Pin, Mansonville et Saint-Michel

**Pour une partie seulement du territoire des communes :** Auvillar (90%), Espalais (14%), Merles (58%), Saint-Antoine (95%), Saint-Cirice (72%) et Saint-Loup (42%)

- **La Communauté de communes Terres des Confluences :**

***Pour la totalité du territoire des communes :*** Angeville, Caumont, Coutures, Fajolles Garganvillar, Labourgade, Lafitte, Montain et Saint-Arroumex ;

***Pour une partie seulement du territoire des communes :*** Castelferrus (82%), Castelmayran (97%), Castelsarrasin (5%), Cordes-Tolosannes (61%), Saint-Aignan (92%) et Saint-Nicolas-de-la-Grave (32%).

- **La Communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne :**

***Pour la totalité du territoire des communes :*** Beaupuy, Bouillac, Comberouger, Savenès et Saint-Sardos,

***Pour une partie seulement du territoire des communes :*** Aucamville (97%), Bourret (86%), Mas-Grenier (94%) et Verdun-sur-Garonne (58%).

**POUR LE DÉPARTEMENT DU GERS :**

- **La Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne :**

***Pour la totalité du territoire de la commune :*** Augnac ;

***Pour une partie seulement du territoire des communes :*** Castelneau-Barbarens (94%), Crastes (21%), Nougaroulet (21%) et Puycasquier (42%).

- **La Communauté de communes des Bastides de Lomagne :**

***Pour la totalité du territoire des communes :*** Ardizas, Avensac, Avezan, Bives, Castéron, Catonvielle, Cologne, Estramiac, Gaudonville, Homps, Labrihe, Mansempuy, Mauroux, Mauvezin, Montfort, Pessoulens, Roquelaure-Saint-Aubin, Sainte-Anne, Saint-Antonin, Saint-Créac, Saint-Cricq, Sainte-Gemme, Saint-Georges, Saint-Germier, Saint-Orens, Sarrant, Séremputy, Sirac, Solomiac, Thoux, Touget et Tournecoupe ;

***Pour une partie seulement du territoire des communes :*** Bajonette (62%), Encausse (74%), L'Isle-Bouzon (26%), Maravat (64%), Monbrun (39%), Saint-Brès (64%), Saint-Clar (62%) et Saint-Léonard (73%).

- **La Communauté de communes Coteaux Arrats Gimone :**

***Pour la totalité du territoire des communes :*** Ansan, Aubiet, Aurimont, Bédéchan, Betcave-Aguin, Blanquefort, Boulaur, Escomeboeuf, Gimont, Isle-Arné, Juilles, Lartigue, Mongauzy, Montiron, Saint-Caprais, Saint-Elix d'Astarac, Sainte-Marie, Saint-Martin-Gimois, Saint-Sauvy, Saramon, Séméziès-Cachan et Tirent-Pontéjac ;

***Pour une partie seulement du territoire des communes :*** Gaujan (78%), Giscaro (95%), Lahas (66%), Lussan (93%), Marsan (85%), Maurens (84%), Simorre (94%) et Villefranche d'Astarac (67%).

- **La Communauté de communes de la Lomagne Gersoise :**

***Pour la totalité du territoire de la commune :*** Peyrecave ;

***Pour une partie seulement du territoire des communes :*** Cadeilhan (81%), Castet-Arrouy (14%), Flamarens (68%), Miradoux (64%) et Plieux (51%).

- **La Communauté de communes Val de Gers :**

**Pour la totalité du territoire des communes :** Aussos, Cabas-Loumasses, Faget-Abbatial, Lalanne-Arqué, Lamaguère, Manent-Montane, Meilhan, Moncorneil-Grazan, Monties, Saint-Blancard, Sarcos, et Sère ;

**Pour une partie seulement du territoire des communes :** Arrouède (59%), Bellegarde-Adoullins (87%), Bézues-Bajon (66%), Chélan (4%), Hauliès (69%), Masseube (7%), Monbardon (77%), Monferran-Plaves (54%), Mont-d'Astarac (76%), Pouy-Loubtrin (%), Tachoire (94%) et Traversères (52%).

- **La Communauté de communes du Savès :**

**Pour la totalité du territoire des communes :** Pellefigue et Saint-André ;

**Pour une partie seulement du territoire des communes :** Bézéril (34%), Gaujac (51%), Montamat (4%), Polastron (86%), Sabaillan (8%) et Saint-Soulan (42%).

- **La Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine :**

**Pour une partie seulement du territoire des communes :** Beaupuy (24%), Frégouville (3%), Monferran-Savès (32%) et Razengues (81%).

**POUR LE DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE :**

- **La Communauté de communes des Hauts-Tolosans :**

**Pour la totalité du territoire des communes :** Belleserre, Brignemont, Cabanac-Séguenville, Cadours, Cox, Drudas, Launac, Laréole, Lagraulhet-Saint-Nicolas, Le Burgaud, Saint-Cézert, Pelleport et Puysegur

**Pour une partie seulement du territoire des communes :** Caubiac (69%), Larra (10%), Le Grès (82%) et Thil (45%),

- **La Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges :**

**Pour une partie seulement du territoire des communes :** Boulogne-sur-Gesse (28%), Gensac-de-Boulogne (26%), Nénigan (22%), Péguilhan (7%), Puymaurin (6%) et Saint-Loup-en-Comminges (14%).

**POUR LE DÉPARTEMENT DES HAUTES-PYRÉNÉES :**

- **La Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac :**

**Pour la totalité du territoire des communes :** Casterets, Thermes-Magnoac

**Pour une partie seulement du territoire des communes :** Betbèze (82%), Lalanne (87%), Pouy (16%), Sariaac-Magnoac (31%) et Villemur (46%)

Au total, cette composition représente **14 intercommunalités membres** du syndicat mixte, pour **212 communes** concernées par tout ou partie de leur territoire, réparties sur **4 départements**.

## ARTICLE 2 : DÉNOMINATION

Ce syndicat mixte prend la dénomination de **Syndicat mixte de Gestion des Rivières Astarac-Lomagne** (dont l'acronyme est « SYGRAL »), ci-après dénommé « syndicat ».

## ARTICLE 3 : PÉRIMÈTRE ET CHAMP D'ACTIONS DU SYNDICAT

Le syndicat intervient dans les limites du périmètre de ses collectivités membres et pour les parties de leur territoire uniquement compris dans les bassins versants de l'Arrats, de l'Ayroux, de la Sère, du ruisseau de Saint-Michel, de la Gimone, de la Tessonne, du Lambon, de la Nadesse et du Marguestaud.

Une carte du périmètre est jointe en annexe 2 des présents statuts.

## ARTICLE 4 : DURÉE ET SIÈGE SOCIAL

Le syndicat est constitué pour une durée illimitée.

Son siège social est situé dans les locaux de l'ancienne mairie, sis au n°7 place de la Halle, à Solomiac (32120).

Les réunions du comité syndical, du bureau et éventuellement des commissions ad-hoc pourront se tenir dans tout autre endroit du périmètre du syndicat, après validation par le comité syndical.

## ARTICLE 5 : OBJET ET COMPÉTENCES

Le syndicat a pour objet, dans les conditions prévues à l'article L.211-7 du Code de l'Environnement, les compétences ci-après.

Ces compétences seront exercées selon une stratégie portée par le syndicat qui priorisera les actions, les travaux et les secteurs géographiques d'intervention concernés, présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence.

Ce choix politique sera transcrit dans les documents de planification élaborés par le syndicat, notamment dans les programmes pluriannuels de gestion des différents bassins versants du territoire.

### **5-1/ Compétences obligatoires :**

Pour l'ensemble de ses membres, le syndicat exerce les items **1°**, **2°** et **8°** de la compétence « **gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations** » (définie à l'article L.211-7 du Code de l'Environnement) par la réalisation d'étude, de travaux, d'action d'animation, de sensibilisation ou de communication, relevant des missions suivantes :

- **Item 1°** : L'aménagement des bassins ou d'une fraction des bassins hydrographiques de l'Arrats, de l'Ayroux, de la Sère, du Saint-Michel, de la Gimone, de la Tessonne, du Lambon, de la Nadesse et du Marguestaud ;

**Item 2°** : L'entretien et l'aménagement des cours d'eau, des lacs et plans d'eau, y compris les accès à ces cours d'eau, lacs ou plans d'eau ;

**Item 8°** : La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides, ainsi que des formations boisées riveraines.

### **5-2/ Compétence optionnelle :**

De manière optionnelle, le syndicat réalise pour le compte des communautés d'agglomération ou communautés de Communes membres qui adhèrent à cette carte, des études, des travaux, des actions d'animation, de sensibilisation ou de communication concernant :

**Item 5°** : La défense contre les inondations.

La mise en œuvre de cette compétence optionnelle s'effectue selon les modalités d'application du décret « Dignes », définies aux articles R.562-12 et suivants du Code de l'Environnement.

### **5-3/ Modalités d'adhésion et de retrait de la compétence optionnelle :**

Toute demande d'un membre, notifiée par délibération, sollicitant le transfert à la carte de la compétence optionnelle au syndicat, est soumise à l'accord du comité syndical se prononçant à la majorité de ses membres.

Après son approbation, l'exercice de cette compétence optionnelle prend effet à compter du premier jour de l'année calendaire qui suit sa notification.

De même, la reprise de la compétence transférée à la carte s'opère dans le respect des règles financières et patrimoniales déterminées par l'article L.5211-25-1 du CGCT. La reprise concerne l'ensemble de la compétence, elle prend effet à compter du premier jour de l'année calendaire qui suit la notification de la délibération devenue exécutoire au président du syndicat, lequel en informe les membres.

La délibération décidant la reprise de la compétence est notifiée au président du syndicat par lettre recommandée ou par dépôt au siège.

La reprise de la compétence à la carte par un membre n'affecte pas sa contribution aux dépenses d'administration générale et n'emporte pas de facto son retrait du syndicat.

## **ARTICLE 6 : PRESTATIONS DE SERVICE AUPRÈS DE TIERS**

Sans préjudice des règles de publicité et de mise en concurrence qui s'imposent, le syndicat est habilité, à titre accessoire, et sous accord du comité syndical, à effectuer des prestations de services pour des missions en lien avec son objet, au profit de tiers non-membre.

## **ARTICLE 7 : ADMINISTRATION**

### **7-1 / Composition du Comité syndical**

Le syndicat est administré par un comité syndical composé de délégués titulaires et de délégués suppléants, désignés par les assemblées délibérantes des membres du syndicat.

Chacun des délégués est désigné pour la durée du mandat qu'il détient. Le mandat d'un délégué expire en même temps que le mandat au titre duquel il a été désigné pour siéger au Comité syndical.

La répartition des sièges par EPCI-FP membre est fixée selon les critères suivant :

Critères de représentativité des EPCI-FP membres	Coefficient de pondération
% de la <b>Surface</b> de l'EPCI-FP « A » incluse dans le périmètre du syndicat	<b>0,6</b>
% de la <b>Population DGF</b> de l'EPCI-FP « A » rapportée à la surface incluse dans le périmètre du syndicat	<b>0,4</b>

Le critère « **Surface de l'EPCI-FP** » est théoriquement immuable, proportionnel à la superficie des bassins versants. Il peut toutefois être actualisé en cas de modification de périmètre qui intégrerait tout ou partie d'une nouvelle commune d'une EPCI-FP déjà membre du syndicat.

Le critère « **Population DGF** » sera mis à jour tous les 6 ans, à l'occasion du renouvellement général des mandats des élus des collectivités membres.

La représentativité de chaque EPCI-FP membre sera ainsi fixée en application de la formule suivante :

$$\text{Représentativité EPCI-FP « A »} = (\% \text{ Surface intercommunale « A » dans le périmètre du syndicat} \times 0,6) + (\% \text{ Population DGF intercommunale « A » rapportée à sa surface dans le syndicat} \times 0,4)$$

Au résultat de ce calcul, s'applique l'attribution du nombre de délégués titulaires et suppléants correspondants, selon la répartition ci-dessous :

Représentativité de l'EPCI-FP-membre (%)	Nombre de délégués titulaires	Nombre de délégués suppléants
Inférieur à 5%	1	1
de 5% à 9,99%	2	2
de 10% à 14,99%	3	3
Au-delà de 15%	5	5

Selon ces règles, le nombre de délégués titulaires et suppléants représentant chaque intercommunalité membre au sein du Comité syndical, est précisé dans le tableau joint en annexe 1.

### 7-2/ Composition du Bureau

Le comité syndical désigne parmi ses membres, un Bureau composé d'un président, de vice-président(s) et éventuellement d'un ou de plusieurs autres membres.

## ARTICLE 8 : COMMISSIONS

Le comité syndical peut créer des commissions consultatives en tant que de besoin.

Les avis donnés ou propositions émises par ces commissions n'ont pas de valeur décisionnelle.

La liste des commissions, leur composition et leur objet sont précisés dans le règlement intérieur du syndicat.

## ARTICLE 9 : COMITÉS OPÉRATIONNELS

Afin d'améliorer la gouvernance locale, le Comité syndical met en place des comités opérationnels définis selon un découpage hydrographiquement cohérent, correspondant à des secteurs géographiques.

Ces comités opérationnels sont chargés de définir et de favoriser l'application des programmations pluriannuelles à leur échelle.

Ils sont composés d'élus communautaires et d'élus communaux désignés par leur EPCI-FP de rattachement. Peuvent leur être associé tout autre acteur ou personne-ressource du bassin versant concerné.

La composition et les modalités de fonctionnement de ces comités sont fixées dans le règlement intérieur.

## ARTICLE 10 : FONCTIONNEMENT

Le budget du syndicat pourvoit à toutes les dépenses de fonctionnement et d'investissement destinées à la réalisation de ses missions.

### 10-1 Contributions des membres

Pour l'exercice du bloc de compétences obligatoires (article 5.1), la contribution des membres est calculée sur la base d'une clé de répartition qui s'appuie sur une doctrine de solidarité de bassin.

Elle est fondée sur 2 critères de répartition pondérés suivants :

Critères de répartition des contributions des membres	Coefficient de pondération
Superficie des EPCI-FP membres, pour les communes comprises dans le périmètre d'intervention du syndicat.	0,6
Population DGF rapportée des membres, pour les communes comprises dans le périmètre d'intervention du syndicat,	0,4

Pour le calcul des contributions des membres, le critère « Population DGF » sera actualisée annuellement selon les données officielles de l'INSEE fournies par la Direction Générales des Collectivités Locales (DGCL), sur la base de l'année référence N-1.

Pour l'exercice de la compétence optionnelle concernant la défense contre les inondations (item 5° de l'article L.211-7 du CE), la contribution de chacun des membres concernés est calculée sur la base du montant des moyens et opérations (études, travaux...) engagés, rapportée à son territoire, déduction faite des aides publiques.

### **10-2 Dépenses**

Les dépenses se répartissent en dépenses de fonctionnement et en dépenses d'investissement liées aux missions du syndicat.

Les dépenses comprennent, sans que cette énumération soit limitative :

- les frais d'administration et de fonctionnement du syndicat,
- les frais de réalisation sous maîtrise d'ouvrage des études et des travaux,
- les charges d'emprunt,
- toutes les autres dépenses correspondant à son objet.

### **10-3 Ressources**

Les recettes du syndicat comprennent, sans que cette énumération soit limitative :

- les contributions annuelles des membres,
- les subventions de l'Europe, de l'Etat, de la Région, du Département et des autres collectivités ou établissements publics,
- les produits des dons et legs,
- les produits des emprunts,
- les produits des redevances correspondant aux services rendus ou aux prestations fournies,
- les intérêts et revenus des biens meubles ou immeubles, et valeurs lui appartenant,
- toutes autres ressources autorisées par la loi.

### **10-4 Receveur**

Les fonctions de Receveur du syndicat sont exercées par le Comptable du Trésor du Service de gestion comptable (SGC) d'Auch.

## **ARTICLE 11 : DISPOSITIONS DIVERSES**

---

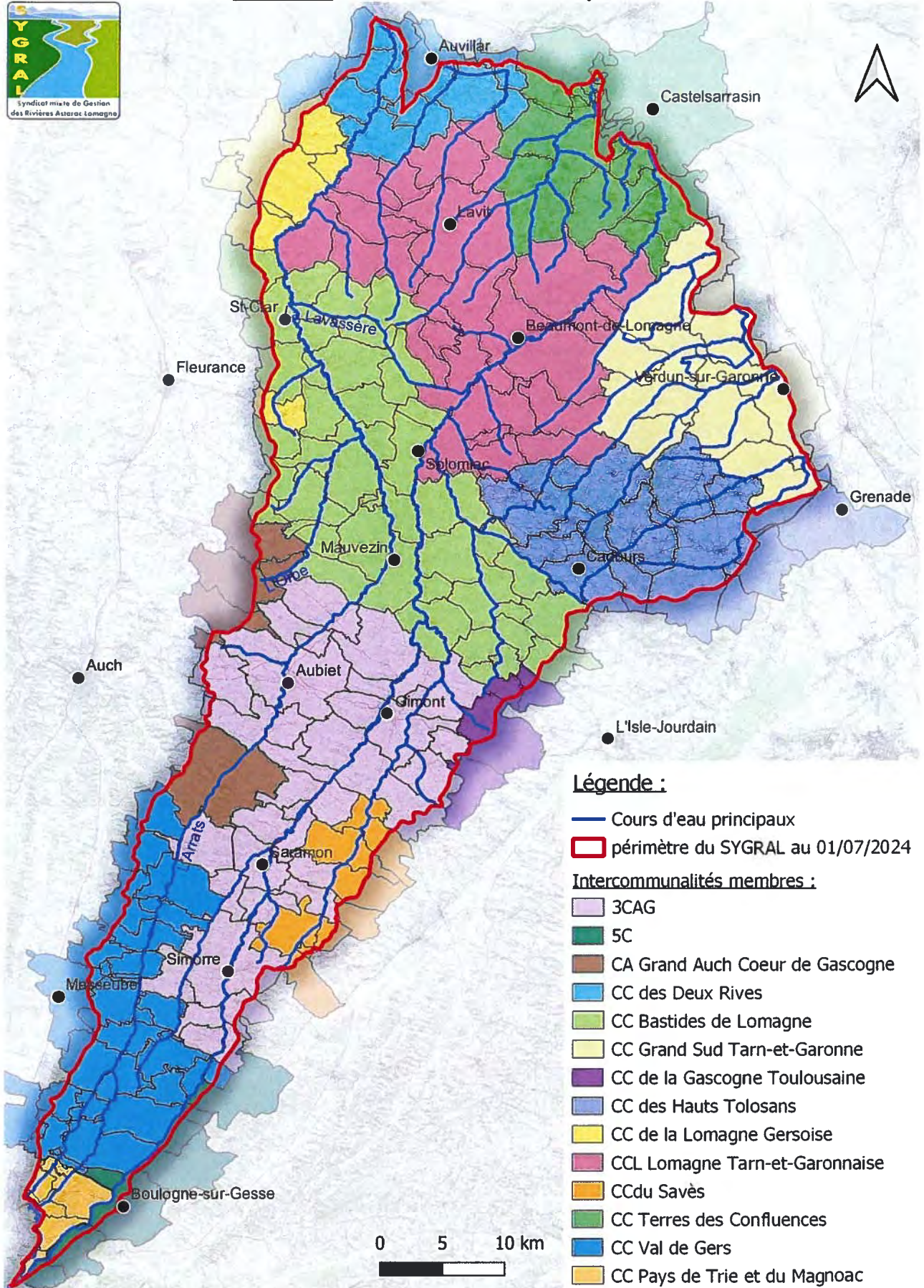
Pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présents statuts, il sera fait application des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.



**ANNEXE 1 : Composition des membres du comité syndical, au 1<sup>er</sup> juillet 2024**

Département	EPCI-FP membre	Nombre de délégués titulaires	Nombre de délégués suppléants
Tarn-et-Garonne	Communauté de communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise	5	5
	Communauté de communes des Deux Rives	2	2
	Communauté de communes Terres des Confluences	3	3
	Communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne	3	3
Gers	Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne	1	1
	Communauté de communes des Bastides de Lomagne	5	5
	Communauté de communes des Coteaux Arrats Gimone	5	5
	Communauté de communes Val de Gers	2	2
	Communauté de communes de la Lomagne Gersoise	1	1
	Communauté de communes du Savès	1	1
	Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine	1	1
Haute-Garonne	Communauté de communes des Hauts Tolosans	3	3
	Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges	1	1
Hautes-Pyrénées	Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac	1	1
	<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

## ANNEXE 2 : Périmètre du SYGRAL, au 1<sup>er</sup> juillet 2024



### Légende :

- Cours d'eau principaux
- ▭ périmètre du SYGRAL au 01/07/2024

### Intercommunalités membres :

- ▭ 3CAG
- ▭ 5C
- ▭ CA Grand Auch Coeur de Gascogne
- ▭ CC des Deux Rives
- ▭ CC Bastides de Lomagne
- ▭ CC Grand Sud Tarn-et-Garonne
- ▭ CC de la Gascogne Toulousaine
- ▭ CC des Hauts Tolosans
- ▭ CC de la Lomagne Gersoise
- ▭ CCL Lomagne Tarn-et-Garonnaise
- ▭ CCdu Savès
- ▭ CC Terres des Confluences
- ▭ CC Val de Gers
- ▭ CC Pays de Trie et du Magnoac

## MODELE DE DELIBERATION

**Objet.:** **Projet d'extension de périmètre du Syndicat mixte de gestion des rivières Astarac-Lomagne (SYGRAL) suite à la demande d'adhésion de la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac**

### Exposé des faits :

Le Syndicat mixte de gestion des rivières Astarac-Lomagne (SYGRAL) a été constitué au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour exercer la compétence « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations » transférée de ses dix intercommunalités membres (à ce jour, exercice des items 1°, 2° et 8° de l'article L.211-7 du CE)

Après une première extension de périmètre opérée fin 2021, avec intégration de trois nouveaux membres, il intervient désormais sur les bassins versants de l'Arrats, de la Gimone, de l'Ayroux, de la Sère, du ruisseau de St-Michel, de la Tessonne, du Lambon, de la Nadesse et du Marguestaud.

Par délibération en date du 29 janvier 2024, les membres du Comité syndical du SYGRAL ont approuvé la demande d'adhésion que vient de lui notifier la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac, située dans le département des Hautes-Pyrénées, en tête des bassins versants de la Gimone et de l'Arrats ; adhésion qui prendrait effet au 1<sup>er</sup> juillet 2024 et qui permettrait alors au syndicat de couvrir l'intégralité de neuf bassins versants, hormis une partie de la commune de Grenade-sur-Garonne.

L'extension de périmètre proposée concerne donc l'intégration du territoire de sept communes membres de la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac se situant en totalité ou pour partie en tête de bassin versant de la Gimone et de l'Arrats.

Ce projet d'extension de périmètre du SYGRAL porterait donc sur :

- une composition des membres étendue à 14 intercommunalités, représentant 212 communes (pour une population de près de 66 250 habitants), réparties sur 4 départements ;
- un territoire d'intervention couvrant la quasi-intégralité de 9 bassins versants (pour une superficie totale de 2 100 km<sup>2</sup>) avec 790 km de cours d'eau prioritaires classés « masses d'eau » en gestion.

### Proposition du Président :

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n°32-2021-11-08-08 du 08/11/2021 portant extension de périmètre et modification des statuts du Syndicat mixte de gestion des rivières Astarac-Lomagne (SYGRAL) ;

**Vu** la délibération du SYGRAL, du 29/01/2024, approuvant la demande d'adhésion de la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac, notifiée à la Communauté le ..../...../2024 ;

**Vu** le projet de modification statutaire du SYGRAL portant extension de périmètre du SYGRAL, avec intégration de la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-18 et L.5211-20 portant sur les dispositions communes des modifications statutaires relatives au périmètre et à l'organisation des EPCI.

M. le Président indique que le projet d'extension de périmètre proposé par le SYGRAL, avec intégration de la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac, s'inscrit dans l'amélioration de la cohérence hydrographique de son territoire d'intervention et lui permettrait de couvrir alors l'intégralité de neuf bassins versants, hormis une partie de la commune de Grenade-sur-Garonne.

Ouïe l'exposé et après échange de vues, les membres du Conseil communautaire, à **l'unanimité/à la majorité** :

1°/ **Approuvent** le projet de modification statutaire du SYGRAL portant extension de son périmètre avec intégration de la Communauté de communes du Pays de Trie et du Magnoac, selon les modalités présentées ;

2°/ **Autorisent** M. le Président à procéder à toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

Fait et délibéré le ..../...../2024

