

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 031-200072643-20240711-2024124-DE

Berser  
Levrault



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



Elaboration du PADD Infracommunautaire  
du PLUI Terres d'Aurignac

Conseil Communautaire 11 juillet 2024  
Débat du PADD infracommunautaire



- Rappel de l'armature territoriale à l'échelle de la communauté de communes et de la gouvernance
- Constructions du PADD infra
- Questions diverses



# L'armature territoriale à l'échelle de la communauté des communes



Arrêté préfectoral du 6 août 2018 accordant la dérogation à l'article L153-1 du Code de l'Urbanisme sur la base de quatre PLUi infracommunautaires



Prescription par délibération en date du 21 février 2019 de trois PLUi infracommunautaires :

- PLUi Cœur et Plaine de Garonne
- PLUi Coteaux Sud
- PLUi Coteaux Nord



Prescription de la révision du PLUi des Terres d'Aurignac par délibération au conseil communautaire du 14 avril 2022

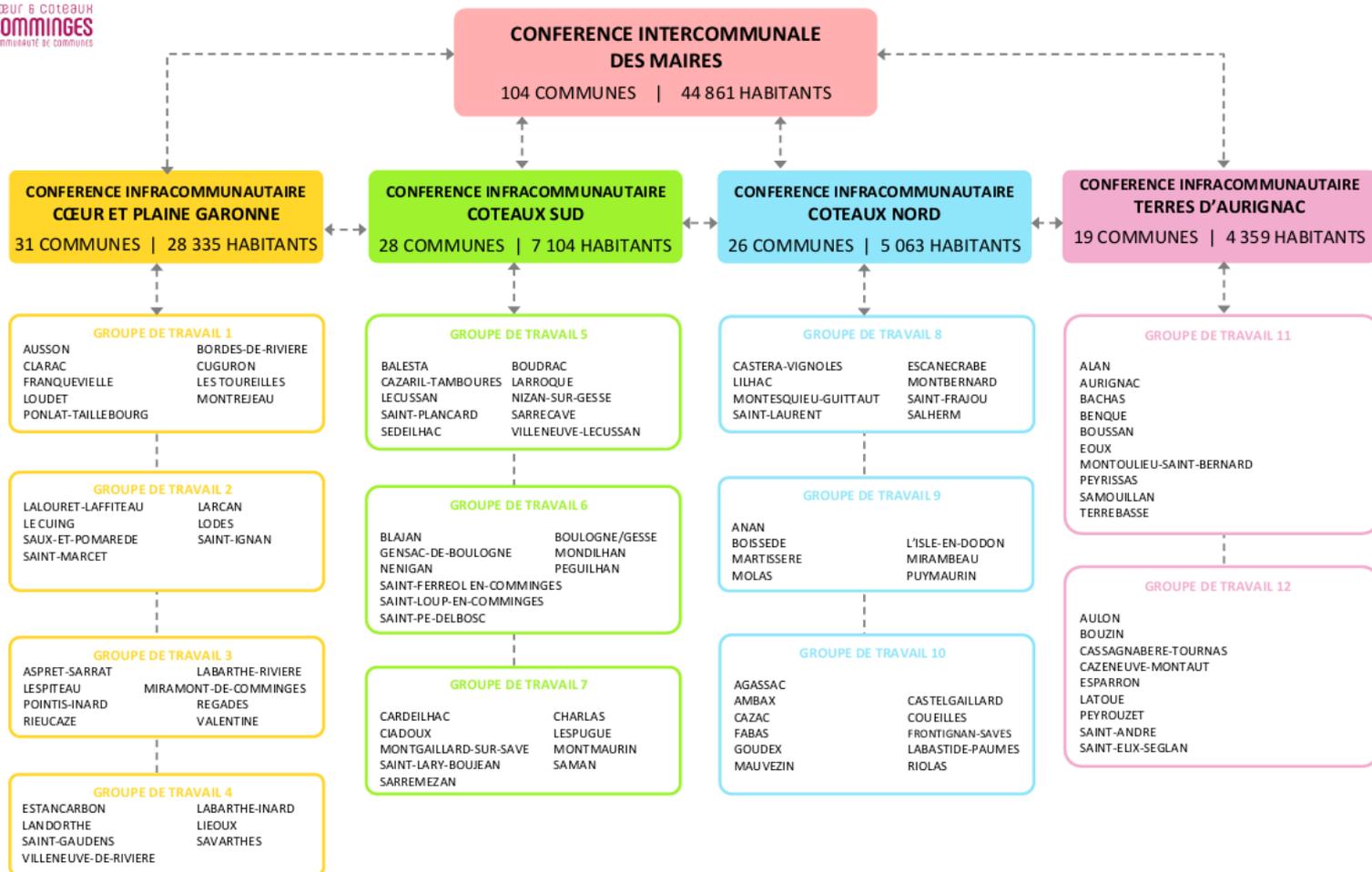
UN TERRITOIRE, DES ATOUTS ET SPECIFICITES  
QUATRE PLUi INFRA-COMMUNAUTAIRES

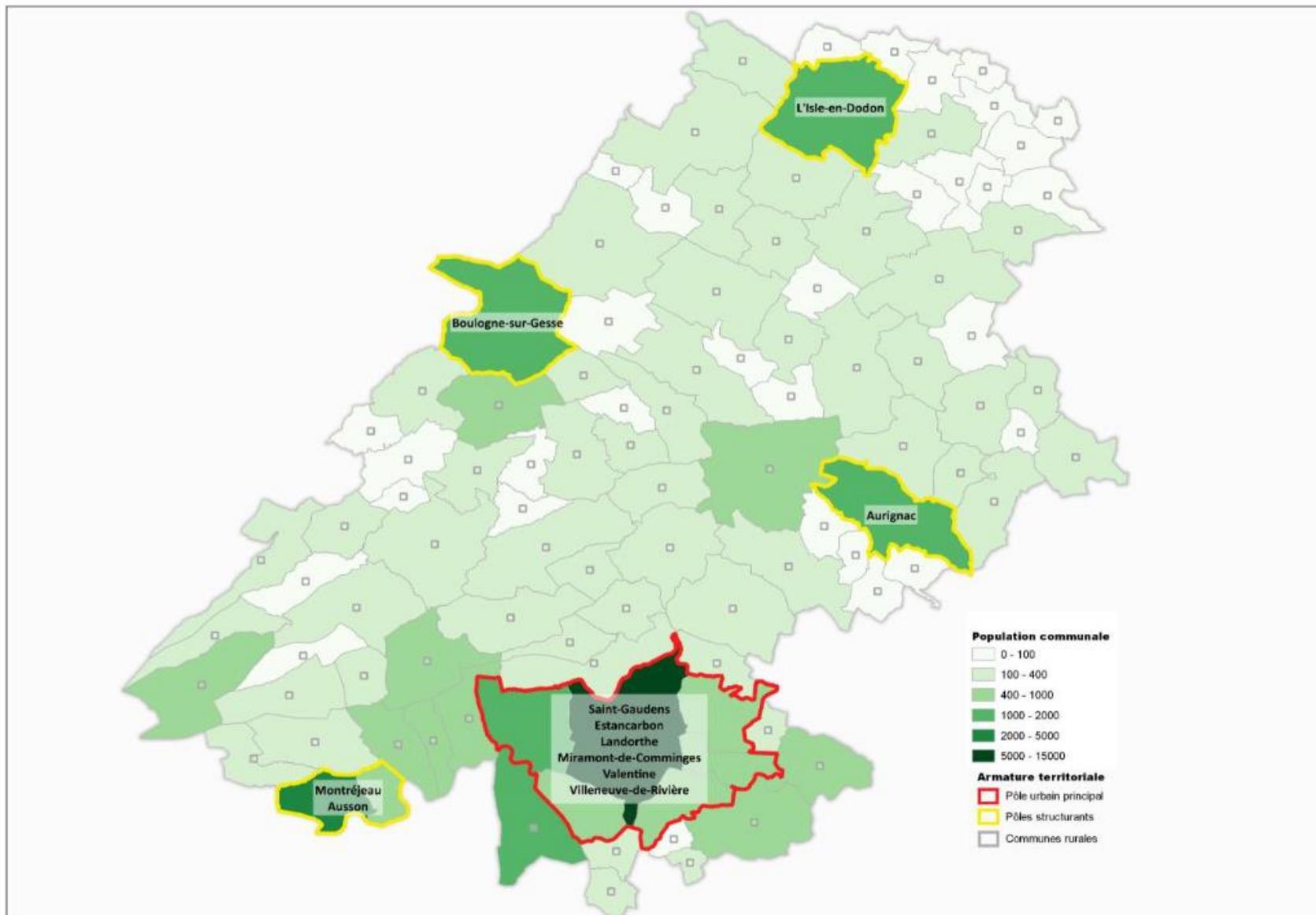




Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges

## ORGANISATION TERRITORIALE EN 3 NIVEAUX POUR LA COLLABORATION DES COMMUNES







# Construction du PADD infra « Terres d'Aurignac »



**PREAMBULE ..... 4**

**AXE 1 UN PROJET FONDE SUR LA SOLIDARITE ET LA COHERENCE TERRITORIALE ..... 6**

- A. L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE ..... 8
- B. UN MAILLAGE PÉRENNE DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ..... 9
- C. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE PAR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT COHÉRENTE ET PARTAGÉE ..... 9
- D. UNE STRATÉGIE GLOBALE EN MATIÈRE DE MOBILITÉS AVEC DES DÉCLINAISONS PLURIELLES ..... 10
- E. UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTURÉE AUTOUR DES ATOUTS DU TERRITOIRE ET SES COMPLÉMENTARITÉS ..... 11
  - Un développement économique adapté aux potentialités du territoire ..... 11*
  - Le maintien d'une dynamique agricole sur le territoire ..... 11*
  - Un confortement et une structuration de l'offre touristique et de loisirs intercommunale ..... 12*

**AXE 2 UN PROJET INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT ..... 14**

- A. L'IDENTITÉ COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET ..... 16
  - Une conservation des grands motifs paysagers qui caractérisent le nord du Comminges ..... 16*
  - La recherche d'une urbanisation plus qualitative intégrant les spécificités du territoire et son caractère rural ..... 16*
- B. UN PROJET EN ADÉQUATION AVEC LES ENJEUX LIÉS AU MILIEU NATUREL ..... 17
  - Une préservation des richesses écologiques existantes ..... 17*
  - Une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau ..... 17*
- C. UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT ..... 18
- D. FAIRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE UN LEVIER DE DÉVELOPPEMENT LOCAL 18



**PREAMBULE ..... 4**

**AXE 1 UN PROJET FONDE SUR LA SOLIDARITE ET LA COHERENCE TERRITORIALE ..... 6**

**A. L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE .....8**

**B. UN MAILLAGE PÉRENNE DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS .....9**

**C. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE PAR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT COHÉRENTE ET PARTAGÉE.....9**

**D. UNE STRATÉGIE GLOBALE EN MATIÈRE DE MOBILITÉS AVEC DES DÉCLINAISONS PLURIELLES..... 10**

**E. UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTURÉE AUTOUR DES ATOUTS DU TERRITOIRE ET SES COMPLÉMENTARITÉS..... 11**

*Un développement économique adapté aux potentialités du territoire ..... 11*

*Le maintien d'une dynamique agricole sur le territoire ..... 11*

*Un confortement et une structuration de l'offre touristique et de loisirs intercommunale ..... 12*



## A. L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE

### Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac

Dans le prolongement des orientations définies à l'échelle intercommunale, il est ainsi prévu sur le secteur « Terres d'Aurignac » de :

- Conforter le pôle structurant que constitue Aurignac,
- 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 la commune rurale intermédiaire de Cassagnabère-Tournas.



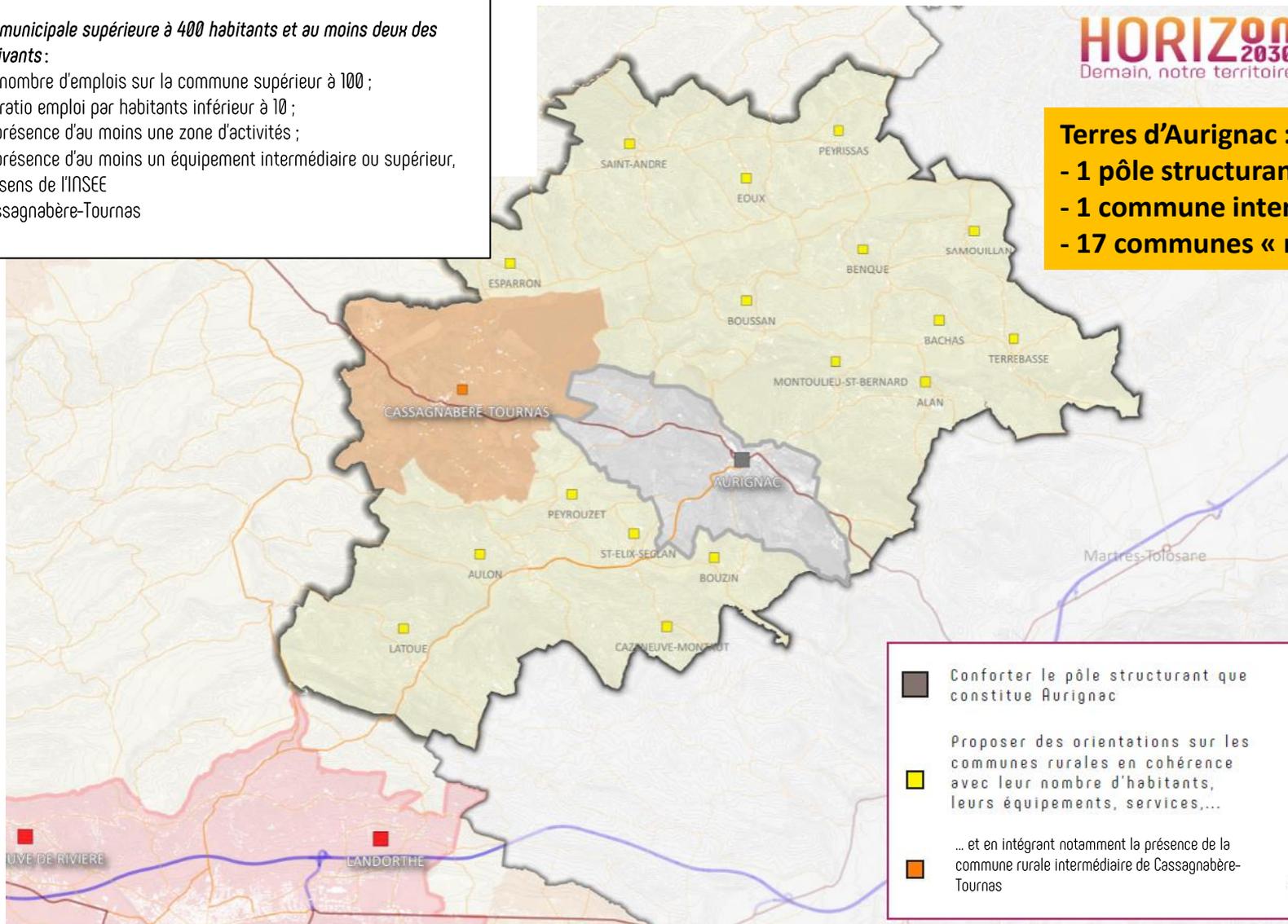
RAPPEL DES CRITERES DU SCOT pour communes intermédiaires :

*Population municipale supérieure à 400 habitants et au moins deux des critères suivants :*

- ⇒ un nombre d'emplois sur la commune supérieur à 100 ;
- ⇒ un ratio emploi par habitants inférieur à 10 ;
- ⇒ la présence d'au moins une zone d'activités ;
- ⇒ la présence d'au moins un équipement intermédiaire ou supérieur, au sens de l'INSEE
- ⇒ Cassagnabère-Tournas

**Terres d'Aurignac :**

- 1 pôle structurant
- 1 commune intermédiaire
- 17 communes « rurales »



-  Conforter le pôle structurant que constitue Aurignac
-  Proposer des orientations sur les communes rurales en cohérence avec leur nombre d'habitants, leurs équipements, services,...
-  ... et en intégrant notamment la présence de la commune rurale intermédiaire de Cassagnabère-Tournas



## B. UN MAILLAGE PERENNE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PERMETTANT DE REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS

### Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac

Sur le secteur « Terres d'Aurignac », il s'agit notamment de :

- Conforter le pôle structurant d'Aurignac,
- Réorganiser et restructurer les équipements publics dans le cadre de la réflexion globale menée sur la structuration du bourg (accessibilité, fonctionnalité,...) et en lien avec les démarches en cours (PVD, contrat centre-bourg, etc.)
- Pérenniser l'offre médico-sociale sur Aurignac
- Maintenir les équipements et services existants voire les développer et ce, en cohérence avec l'armature territoriale.



## C. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE PAR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT COHERENTE ET PARTAGEE

### Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac

En cohérence avec les orientations définies sur le territoire intercommunal, il est prévu sur le secteur Terres d'Aurignac de :

- Offrir un potentiel d'environ 190 à 220 logements (dont environ 8 à 9 % du potentiel projeté lié à une remobilisation des logements vacants) permettant un accueil maximum de 400 à 450 habitants supplémentaires en dix ans en cohérence avec les tendances affichées par le PLH,
- Une répartition du potentiel de logements en cohérence avec l'armature territoriale :
  - Entre 25 et 30% du potentiel dans le pôle structurant,
  - Entre 70 et 75 % du potentiel sur les 18 communes rurales,
- Poursuivre la rénovation du parc de logement ancien et dégradé prioritairement dans le centre ancien d'Aurignac,
- Permettre l'implantation du nouveau foyer d'hébergement au niveau du village d'Aurignac,
- Créer les conditions favorables au développement de l'offre de logements sociaux et de petits logements prioritairement sur le pôle structurant que constitue Aurignac,
- 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,...).



# RAPPELS : PROJECTIONS SELON OBJECTIFS SCOT ET PLH

	<i>Démographie</i>	<i>Logts</i>	<i>Logements vacants</i>	<i>Dents creuses et divisions</i>	<i>Résiduel espace interstitiel et extension</i>
<b>AURIGNAC</b>	123	58	10	33	15
<b>COMMUNES RURALES (18)</b>	305	145	7	45	93
<b>TOTAL</b>	<b>428</b>	<b>203</b>	<b>17</b>	<b>78</b>	<b>108</b>

**En cours de calcul  
(réajustement)**



## D. UNE STRATEGIE GLOBALE EN MATIERE DE MOBILITES AVEC DES DECLINAISONS PLURIELLES

### Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac

Sur le secteur Terres d'Aurignac, les orientations définies à l'échelle de la communauté de communes trouvent notamment leurs déclinaisons de la façon suivante :

- Une sécurisation des villages traversés par les principales voies de communication avec par exemple la poursuite de la requalification de la RD635 dans le centre d'Aurignac,
- Créer des cheminements piétons sur Aurignac permettant notamment de connecter les futures aires de stationnement et le centre ancien et sécuriser les mobilités actives entre le centre-bourg et le secteur de pôle d'équipements sportifs à l'est du village,
- Réorganiser et augmenter l'offre en stationnement dans le bourg d'Aurignac et Alan notamment en considérant les contraintes du centre ancien (topographie, linéaire bâti),
- Améliorer et sécuriser les déplacements dans les villages notamment autour des équipements publics (Cassagnabère-Tournas, Peyrissas,...).



## E. UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTUREE AUTOUR DES ATOUTS DU TERRITOIRE ET SES COMPLEMENTARITES

### Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac

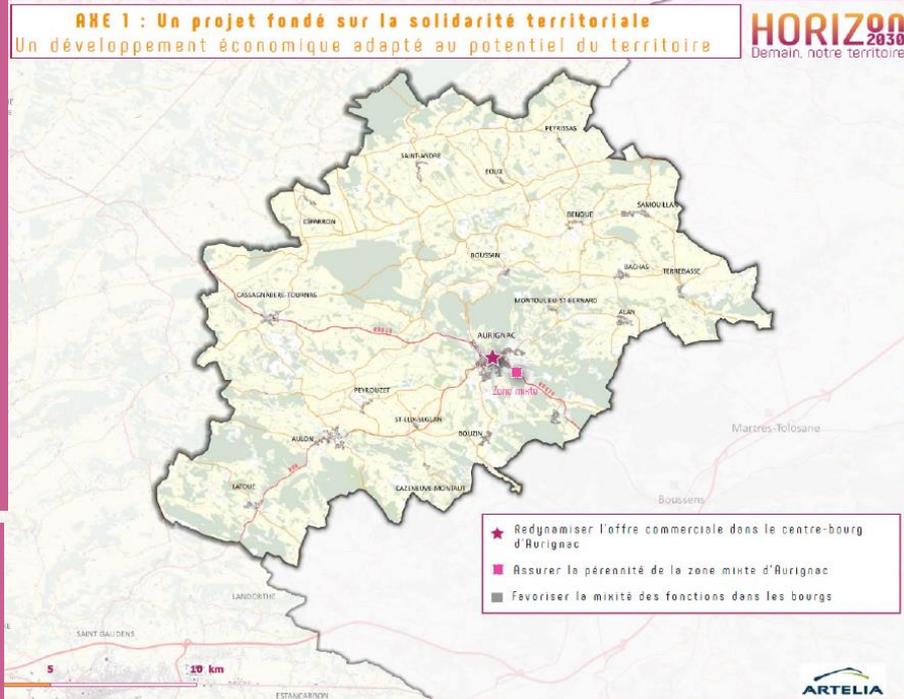
La stratégie économique définie à l'échelle intercommunale se décline de la façon suivante sur le secteur Terres d'Aurignac :

- Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes,
- Garantir la pérennité de l'activité de carrière présente sur Alan, Aurignac et Boussan,
- Conserver le dynamisme et la diversité de l'offre commerciale et artisanale présente dans le centre-bourg d'Aurignac en renforçant notamment l'attractivité du centre via une requalification des espaces publics (place de la Mairie, halles du marché,...),
- 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.

### Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac

Il s'agit notamment sur ce secteur de :

- Renforcer la vocation touristique du secteur qui dispose de nombreux atouts dont notamment la cité médiévale d'Aurignac, le musée de l'Aurignacien,...
- Permettre la création d'une aire de camping-car sur Aurignac.
- Identifier sur la commune d'Alan le centre médiéval, l'ancien palais des évêques et notre dame de Lorette
- Mettre en valeur les anciens thermes de Boussan ainsi que la Maison Barthete





**AXE 2 UN PROJET INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT ..... 14**

**A. L'IDENTITÉ COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET ..... 16**

*Une conservation des grands motifs paysagers qui caractérisent le nord du Comminges ..... 16*

*La recherche d'une urbanisation plus qualitative intégrant les spécificités du territoire et son caractère rural..... 16*

**B. UN PROJET EN ADÉQUATION AVEC LES ENJEUX LIÉS AU MILIEU NATUREL..... 17**

*Une préservation des richesses écologiques existantes ..... 17*

*Une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau ..... 17*

**C. UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT ..... 18**

**D. FAIRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE UN LEVIER DE DÉVELOPPEMENT LOCAL 18**



## A. L'IDENTITE COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET

### Version antérieure proposée

#### Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac

Sur le secteur Terres d'Aurignac, l'objectif est de promouvoir une urbanisation qualitative via une modération de la consommation d'espace en proposant une consommation d'espace comprise entre 12 et 19 ha pour toutes les fonctions urbaines confondues.

#### *Consommation d'espace passée*

*2011-2021 : 15,56 hectares pour de l'habitat / 1,04 ha pour de l'activité*

*2015-2025 : 15,18 hectares pour de l'habitat / 1 ha pour de l'activité*

***Proposition d'une consommation d'espace de 9 à 14 hectares  
toutes fonctions confondues***

### Nouvelle version Proposée pour débat

#### Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac

Sur le secteur Terres d'Aurignac, l'objectif est de promouvoir une urbanisation qualitative via une modération de la consommation d'espace en proposant une consommation d'espace comprise entre 9 et 14 hectares toutes fonctions confondues



*Rappel : La recherche d'une urbanisation plus qualitative intégrant les spécificités du territoire et son caractère rural : Densification en cours de précision*

Estimation du bilan chiffré densification et consommation d'espace par rapport aux objectifs démographiques

	NB HABITANTS PROJETES	NB LOGEMENTS PROJETES	Part des logts en densification	BESOIN EN CONSOMMATION pour logts en extension (en ha)
<b>AURIGNAC</b>	123	58	73%	Environ 2 ha
<b>COMMUNES RURALES (18)</b>	305	145	36%	Entre 8 et 13 ha
<b>TOTAL</b>	428	203	46%	Entre 10 et 15 ha

Estimation des besoins selon les fonctions urbaines

	Estimation des besoins pour l'habitat	Estimation des besoins pour les activités économiques	Estimation des besoins pour le tourisme et les équipements et services publics
<b>TERRES D'AURIGNAC</b>	Entre 9 ha	0,5 ha	0,5 ha

**Problématique : environ 16 ha consommés sur la période passée**

**Proposition des objectifs suivants dans le PADD**

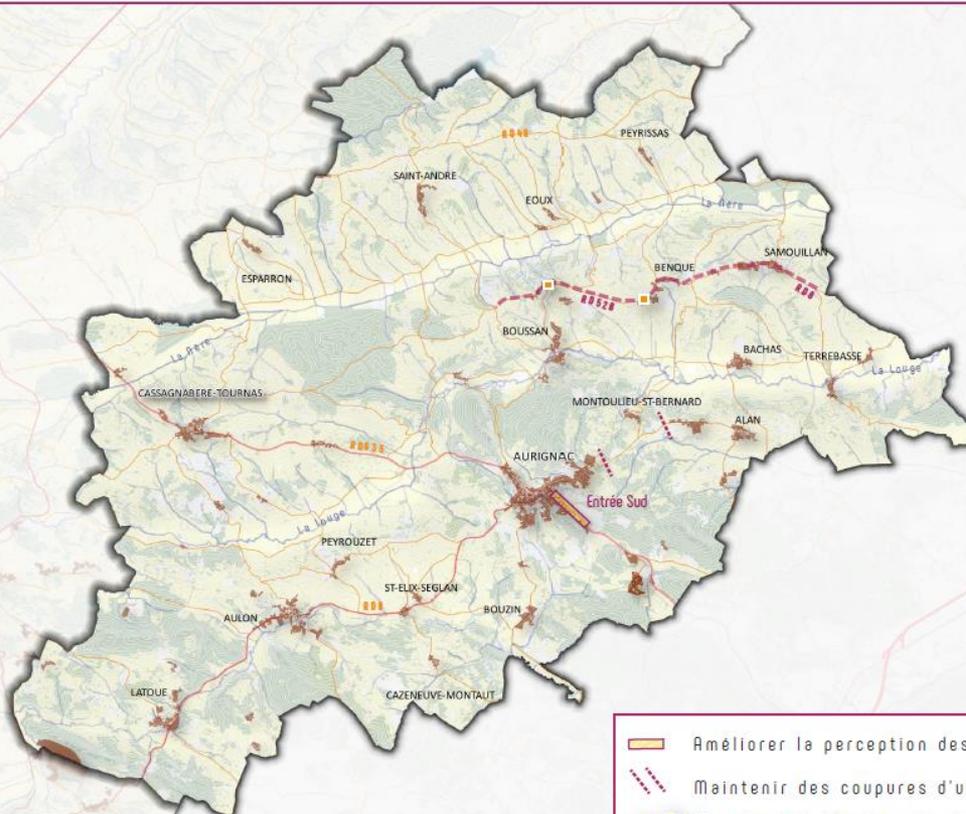
=> Promouvoir une urbanisation qualitative via une modération de la consommation d'espace en proposant **une consommation d'espace de 9 à 14 hectares toutes fonctions confondues**



CŒUR & COTEAUX  
COMMINGES  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## AXE 2 : L'identité Commingeoise au coeur du projet La recherche d'une urbanisation plus qualitative

**HORIZON**  
2030  
Demain, notre territoire



- Améliorer la perception des entrées de ville dégradées
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Encadrer le développement linéaire des hameaux sur les lignes de crêtes





## Rappel des objectifs de consommation d'espace à l'échelle de l'intercommunalité

### Modération de la consommation d'espace par rapport à 2011-2021 (LCR)

#### Analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2021

- Photo-interprétation pour 2011-2013 et mise à jour OCS 2013 par photo-interprétation : **245 ha**

=> Objectif de réduction de 50 % : **122,5 ha**

*(Conso totale 4 PLUi estimée : 169,67ha)*

=> **Projets affichant une modération de 31 % environ**

- Consommation d'espaces NAF CEREMA : **394 ha**

=> Objectif de réduction de 50 % : **197 ha**

*(Conso totale 4 PLUi estimée : 169,67 ha)*

=> **Projets affichant une modération de 57 % environ**



## Synthèse de la consommation foncière générée par les PLUi

Coteaux Nord : 22,62 ha

Coteaux Sud : 29,06 ha

Cœur et Plaine de Garonne : 98,99 ha

Les 3 PLUi : 150,67 ha

+

Terres d'Aurignac : 19 ha (fourchette haute)

169,67 ha



## B. UN PROJET EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL

### *Une préservation des richesses écologiques existantes*

#### ***Orientations définies à l'échelle intercommunale***

*Le projet intercommunal intègre la nécessaire préservation voire le renforcement (notamment sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne) des richesses écologiques existantes (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). La communauté de communes projette dès lors de :*

- *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 ...),*
- *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.*



## B. UN PROJET EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL

*Une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau*

### *Orientations définies à l'échelle intercommunale*

*La communauté de communes souhaite porter un soin particulier à développer une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau via :*

- *Des projections de développement compatibles avec les capacités de la ressource en eau (en quantité et en qualité) et les capacités épuratoires des milieux,*
- *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).*



## C. UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

### *Orientations définies à l'échelle intercommunale*

*Il s'agit pour la communauté de communes d'intégrer à la fois les risques et nuisances existants tout en anticipant sur les impacts potentiels de l'urbanisation et du changement climatique. Le projet envisage dès lors de :*

- *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,*
- *Réduire la vulnérabilité du territoire face à l'intensification du risque de catastrophes naturelles (en lien avec le changement climatique) :*
  - *Limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter une désimperméabilisation de secteurs à enjeux,*
  - *Orienter l'aménagement en anticipant l'évolution des risques naturels,*
  - *Favoriser la réhabilitation des sites et sols pollués (implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable par exemple).*

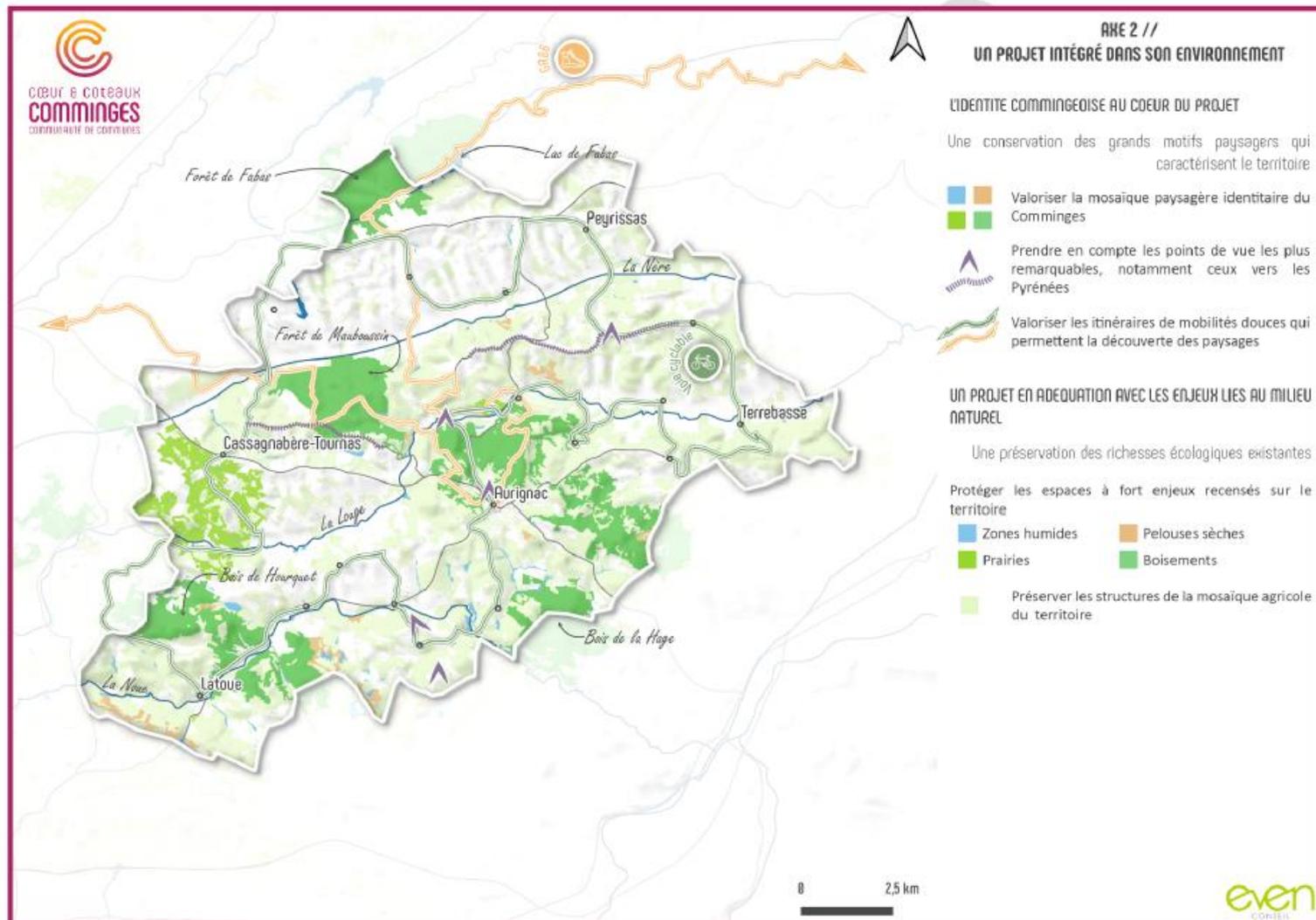


## D. FAIRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT LOCAL

### *Orientations définies à l'échelle intercommunale*

*La communauté de communes souhaite s'engager dans la transition énergétique en trouvant des solutions en adéquation avec les enjeux propres au territoire. Les orientations qu'elle se fixe sur ce thème sont de :*

- *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.*





## Planning :

- **30 juillet 2024 : Permanence communale**  
*(retour sur le PLUi + mise à jour du potentiel de densification)*
- **6 septembre 2024 : Présentation des outils de la traduction réglementaire**
- **23 septembre 2024 : Conférence infra travail sur les scénarios de développement**
- **1 octobre 2024 : COPiL validation du scénario de développement/répartition**
- **15 octobre 2024 : Permanence communale**  
*(choix des secteurs de développement)*

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 031-200072643-20240711-2024124-DE



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**HORIZON**  
2030  
Demain, notre territoire

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**