



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

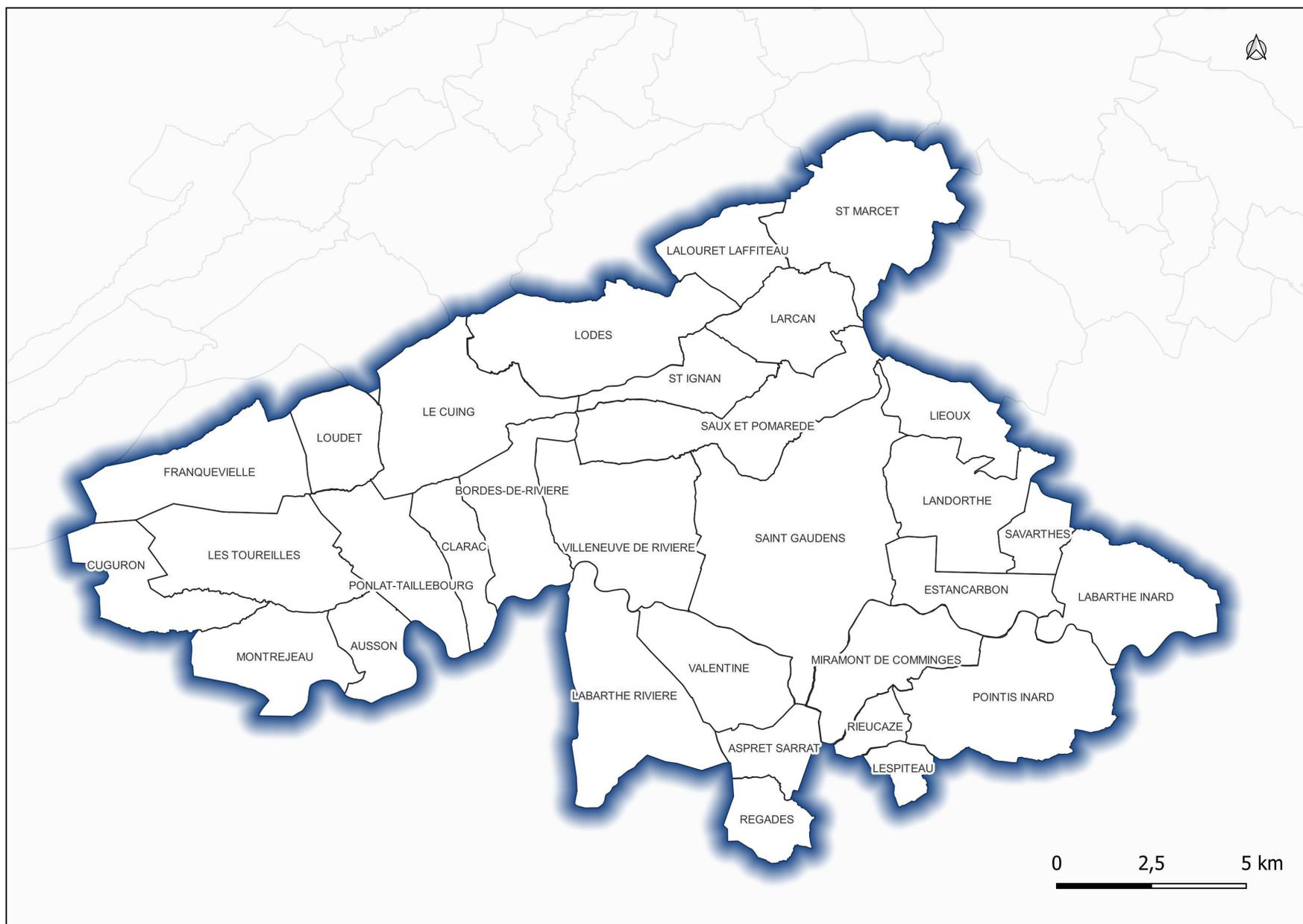
Pièce 5 - Annexes

- 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

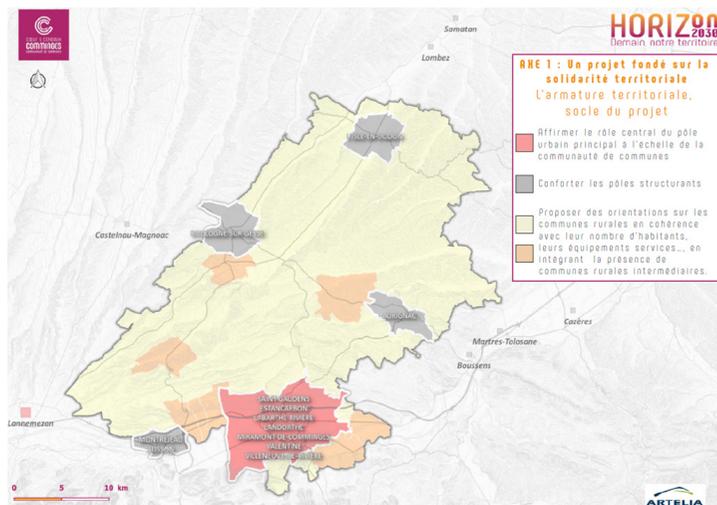
Le territoire du PLUi Coeur et Plaine de Garonne



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.

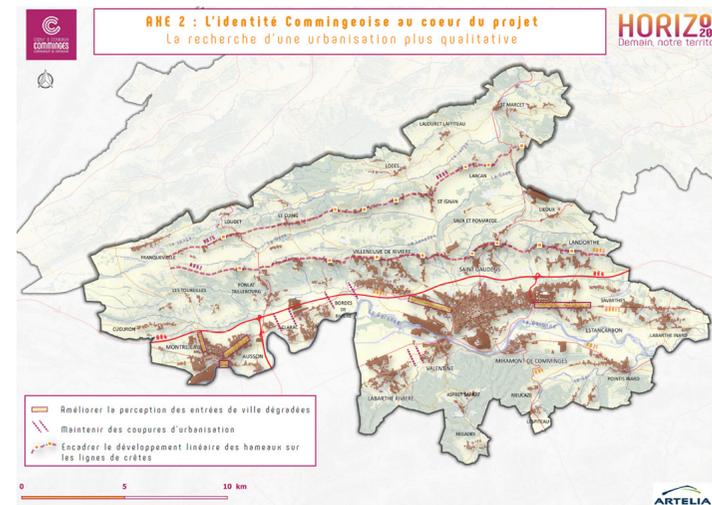
AXE 1

Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale



AXE 2

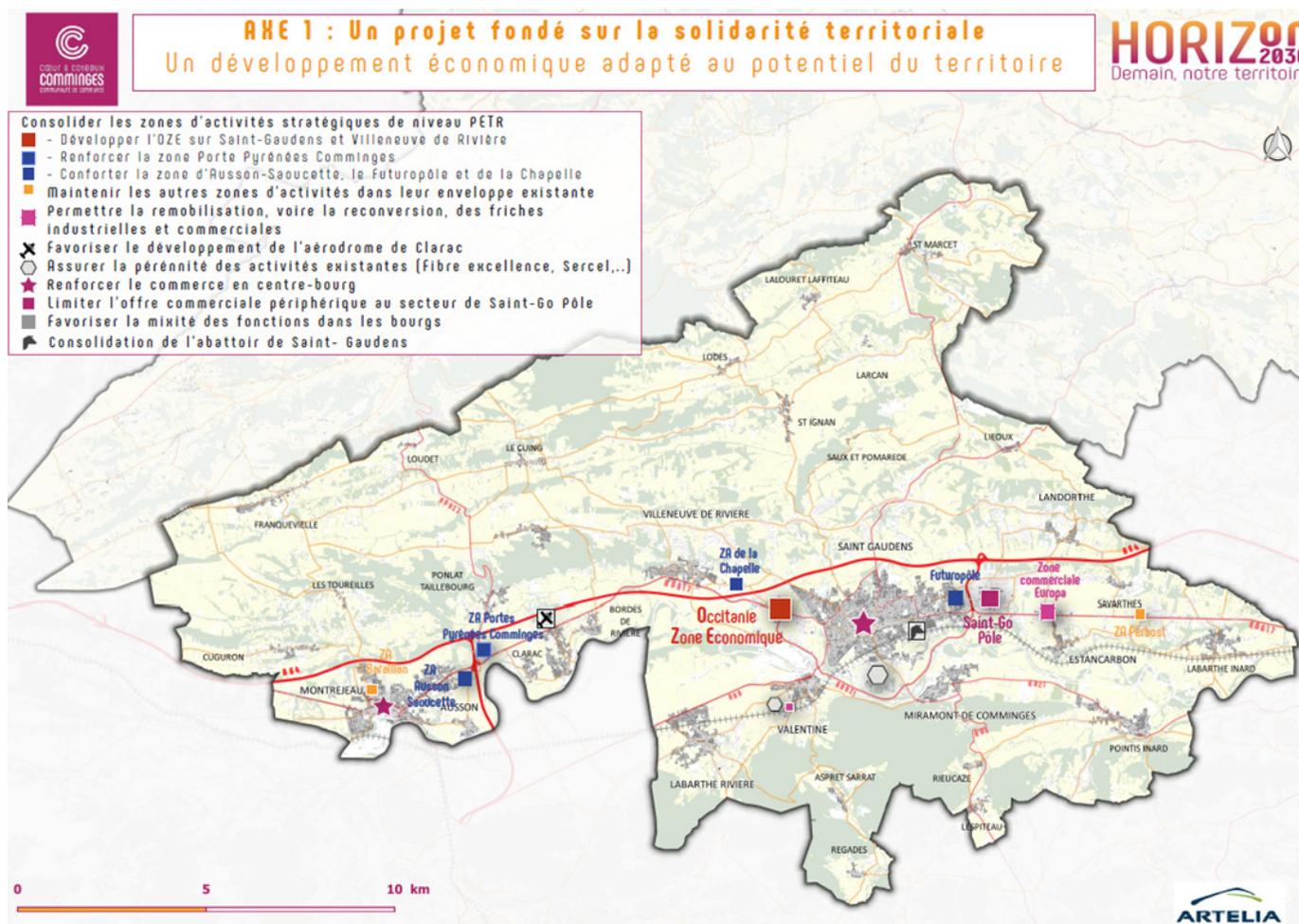
Un projet intégré dans son environnement



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

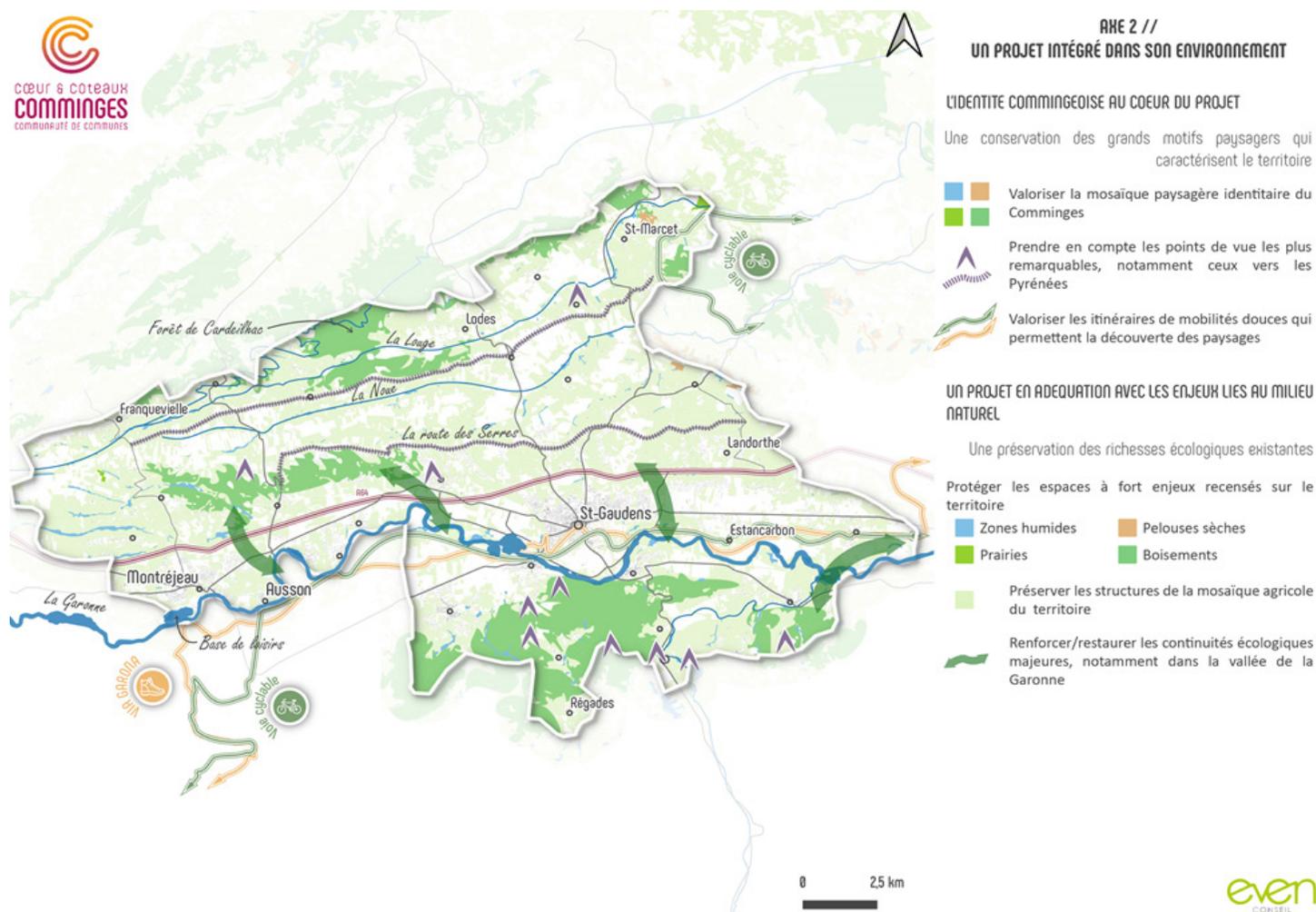
Les axes de travail ont été territorialisés : les cartes du PADD permettent d'identifier les secteurs pour lesquels des attentes particulières ont été exprimées. L'objectif de la démarche de PLUi est de traduire de manière réglementaire ces ambitions, avec les outils proposés par le Code de l'Urbanisme,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

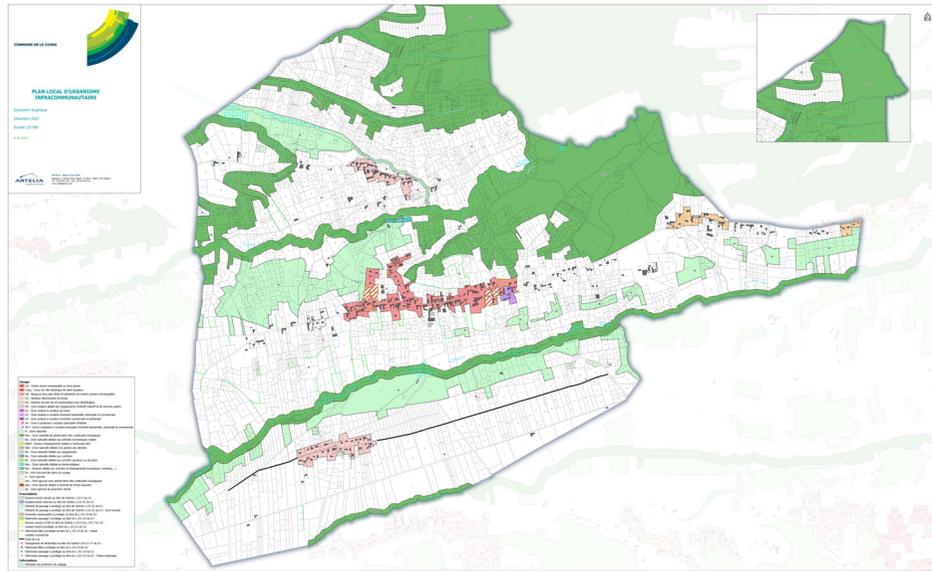
La mise en place de linéaire commercial

La protection de cône de vue

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

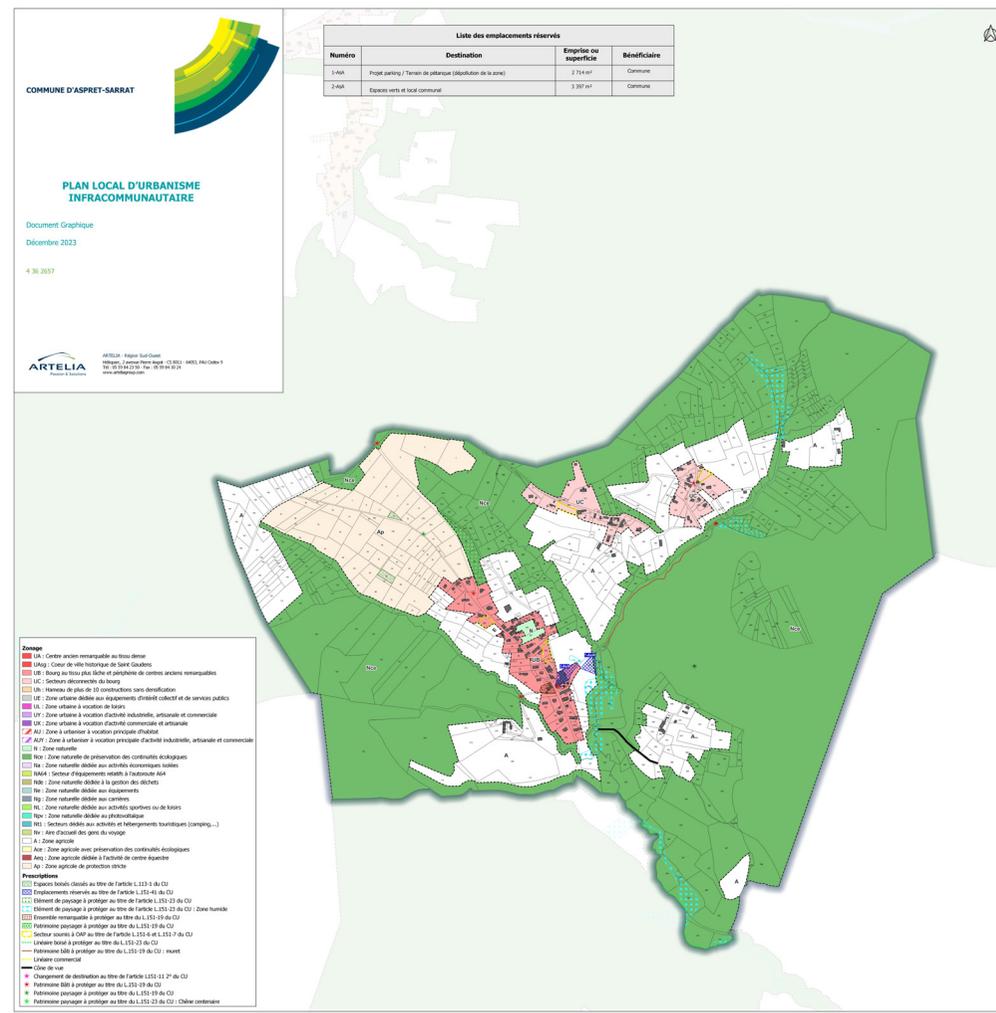
Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

Le document graphique



- Zonage**
- UA : Centre ancien remarquable au tissu dense
 - UAsg : Coeur de ville historique de Saint Gaudens
 - UB : Bourg au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens remarquables
 - UC : Secteurs déconcentrés du bourg
 - UB : 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
 - UPI : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale
 - ULX : Zone urbaine à vocation d'activité commerciale et artisanale
 - AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
 - AUI : Zone à urbaniser à vocation principale d'activité industrielle, artisanale et commerciale
 - N : Zone naturelle
 - Nae : Zone naturelle de préservation des continuités écologiques
 - Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
 - NA04 : Secteur d'équipements relatifs à l'autoroute A64
 - Nde : Zone naturelle dédiée à la gestion des déchets
 - Nes : 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
 - Nst : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (camping,...)
 - Nv : Aire d'accueil des gens du voyage
 - A : Zone agricole
 - Ace : Zone agricole avec préservation des continuités écologiques
 - Aeq : Zone agricole dédiée à l'activité de centre équestre
 - Ag : Zone agricole de protection stricte
- Prescriptions**
- ES : Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU
 - ER : Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du CU
 - EP : Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
 - EPZ : Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU ; Zone humide
 - ERZ : Ensemble remarquable à protéger au titre du L.151-19 du CU
 - EPZ : Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
 - EPZ : Secteur soumis à DAP au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du CU
 - EPZ : Linières boisés à protéger au titre du L.151-23 du CU
 - EPZ : Patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU ; muret
 - EPZ : Linière commerciale
 - EPZ : Côte de voir
 - EPZ : Changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du CU
 - EPZ : Patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU
 - EPZ : Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
 - EPZ : Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-23 du CU ; Chêne centenaire

Liste des emplacements réservés			
Número	Destination	Emprise ou superficie	Bénéficiaire
1-AGA	Projet parking / Terrain de pétanque (dépollution de la zone)	2 714 m ²	Commune
2-AGA	Espaces verts et local communal	3 397 m ²	Commune



- 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 déconcentrés du bourg
 - UB : 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
 - UPI : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale
 - ULX : Zone urbaine à vocation d'activité commerciale et artisanale
 - AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
 - AUI : Zone à urbaniser à vocation principale d'activité industrielle, artisanale et commerciale
 - N : Zone naturelle
 - Nae : Zone naturelle de préservation des continuités écologiques
 - Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
 - NA04 : Secteur d'équipements relatifs à l'autoroute A64
 - Nde : Zone naturelle dédiée à la gestion des déchets
 - Nes : 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
 - Nst : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (camping,...)
 - Nv : Aire d'accueil des gens du voyage
 - A : Zone agricole
 - Ace : Zone agricole avec préservation des continuités écologiques
 - Aeq : Zone agricole dédiée à l'activité de centre équestre
 - Ag : Zone agricole de protection stricte
- Prescriptions**
- ES : Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU
 - ER : Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du CU
 - EP : Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
 - EPZ : Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU ; Zone humide
 - ERZ : Ensemble remarquable à protéger au titre du L.151-19 du CU
 - EPZ : Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
 - EPZ : Secteur soumis à DAP au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du CU
 - EPZ : Linières boisés à protéger au titre du L.151-23 du CU
 - EPZ : Patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU ; muret
 - EPZ : Linière commerciale
 - EPZ : Côte de voir
 - EPZ : Changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du CU
 - EPZ : Patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU
 - EPZ : Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
 - EPZ : Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-23 du CU ; Chêne centenaire

Liste des emplacements réservés			
Número	Destination	Emprise ou superficie	Bénéficiaire
1-AGA	Projet parking / Terrain de pétanque (dépollution de la zone)	2 714 m ²	Commune
2-AGA	Espaces verts et local communal	3 397 m ²	Commune

▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

<p>Zone Urbaine « U »</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>Zone à urbaniser « AU »</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>Zone agricole « A »</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"> • 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 • Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et changements de destination identifiés
<p>Zone naturelle « N »</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"> • 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 extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et changements de destination identifiés
<p>Possibilité de délimiter des sous-zones pour des motifs paysagers, enjeux liés à la biodiversité, aux continuités écologiques, etc.</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 réglementaire 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

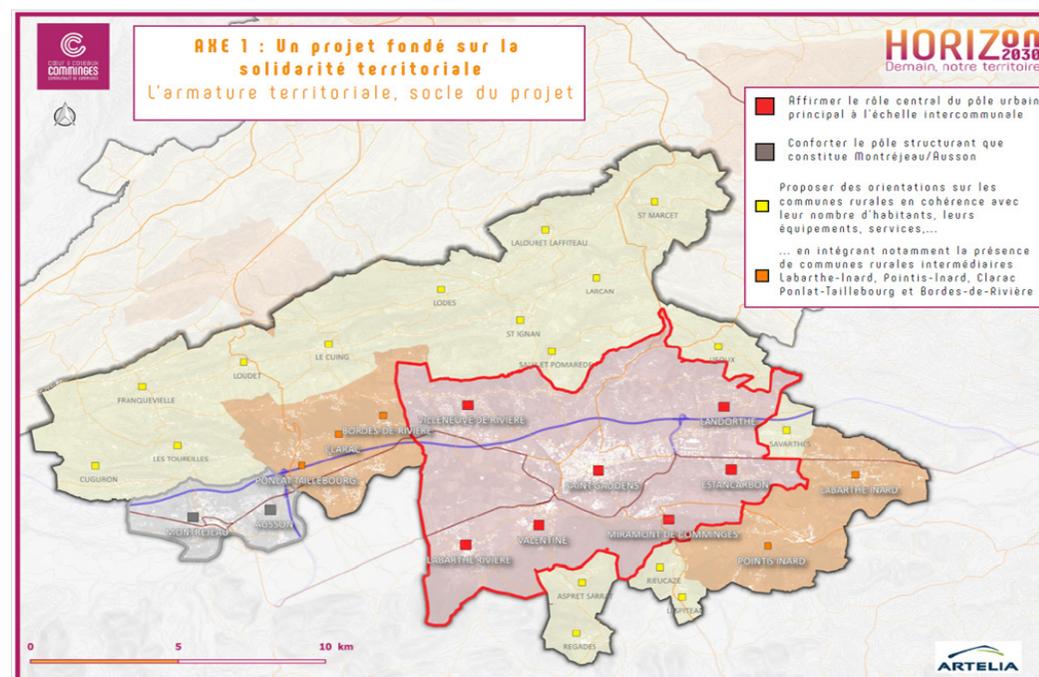
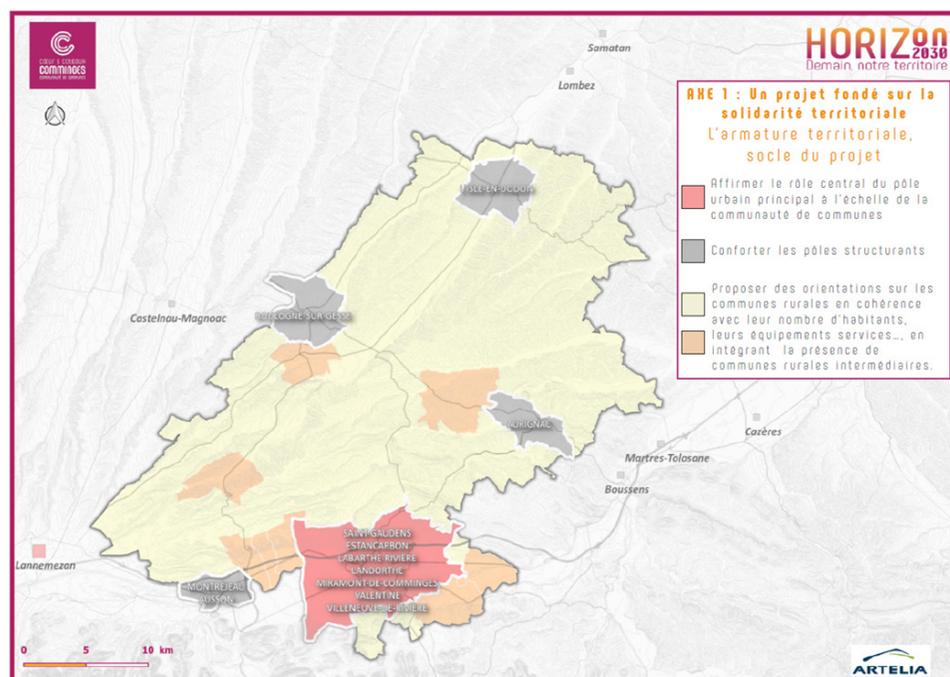
Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

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 réglementaire 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.



HORIZON
2030
Demain, notre territoire

Méthodologie : définition des zones U et AU

Déclinaison des secteurs de développement retenus

U : Secteur de développement globalement de faible emprise concernant principalement des extensions situées en entrée/sortie de bourg/hameau

AU : Secteur de développement situé dans des espaces interstitiels ou en extension sur des secteurs stratégiques pour le développement du territoire
Délimité sur des espaces dont la configuration nécessite une réflexion notamment en matière de desserte et accessibilité

Objectif : Traitement qualitatif et respect du nombre de logements projetés

OAP « village »

Présentées à l'échelle d'un bourg / d'un hameau
Visent à prendre en compte des enjeux spécifiques en matière d'intégration paysagère, de densité, de gestion des accès
...

OAP sectorielle

Obligatoire
Réalisées sur un secteur spécifique classé en zone AU
Fixent des objectifs en matière de desserte et accessibilité, forme urbaine et densité, insertion urbaine et paysagère, ...

8

▼ 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.

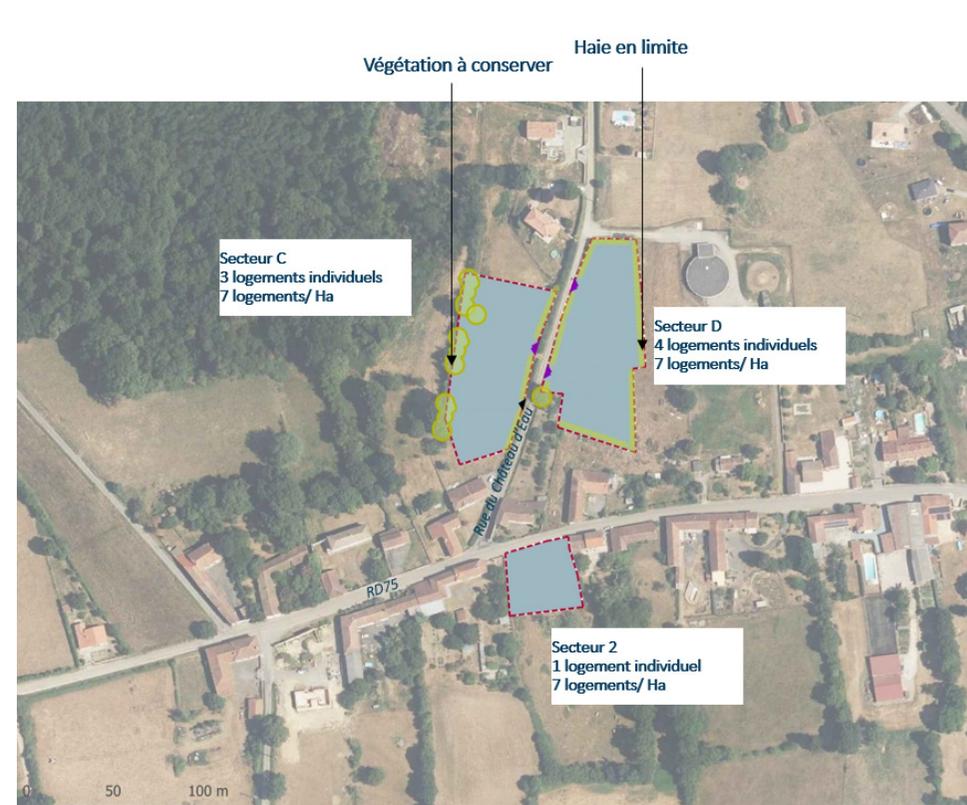
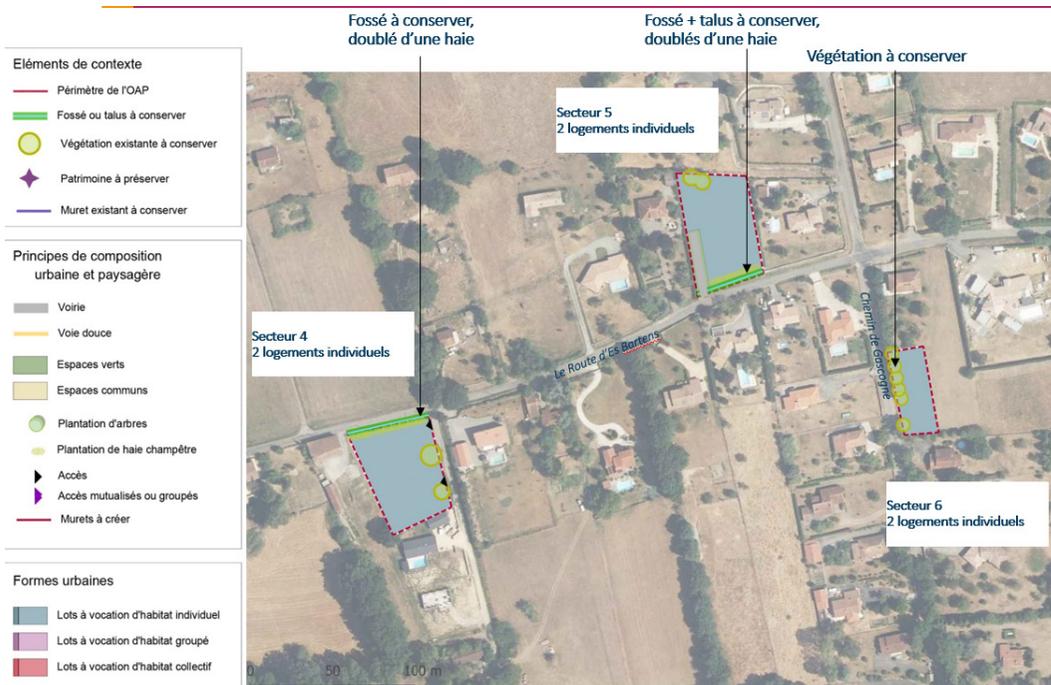
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10. »

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).

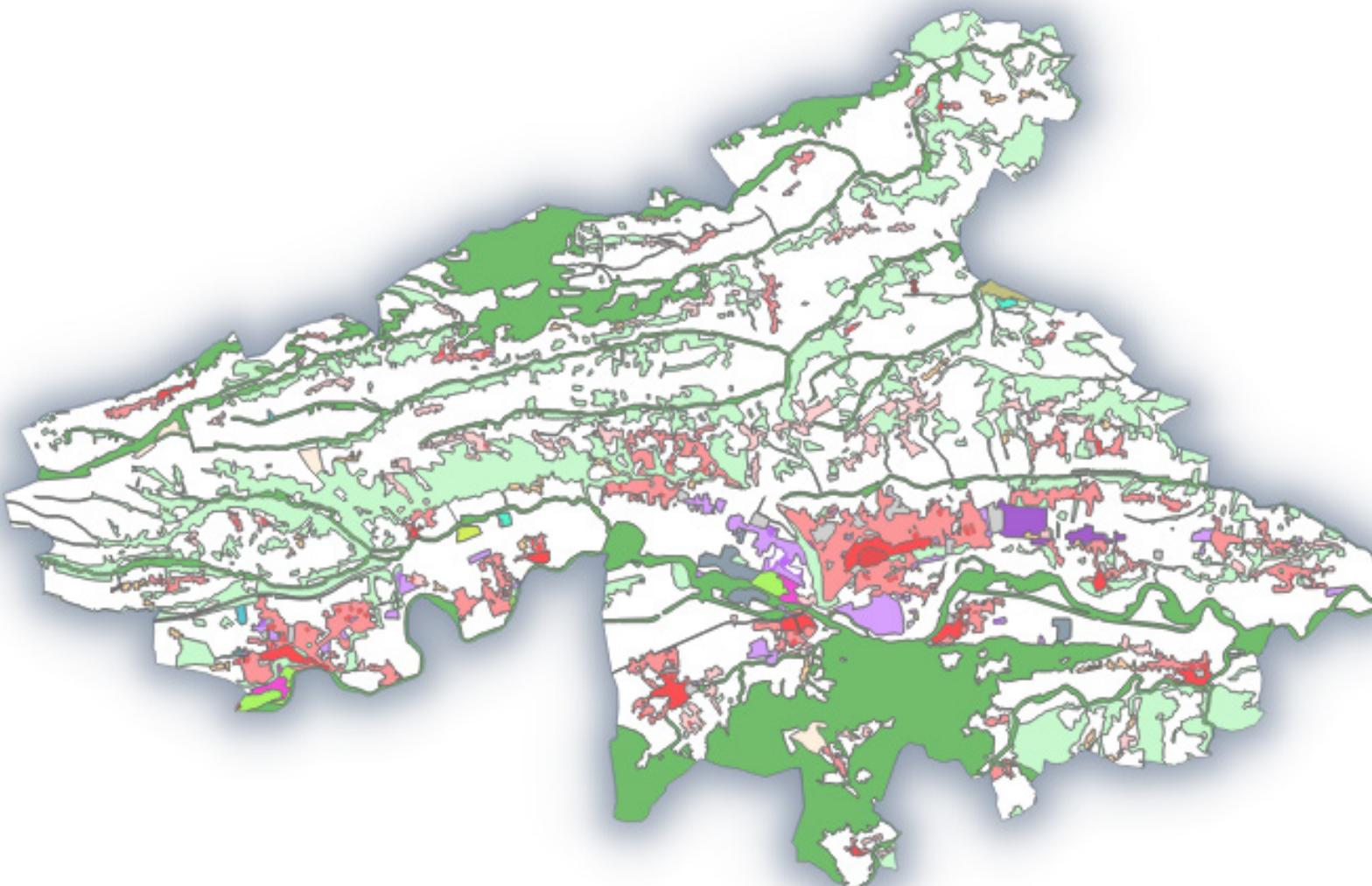
Le territoire de la Coeur et Plaine de Garonne, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Etant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire 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 %

0 2,5 5 km

▼ 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
Potentiel	549	183	224	168	200	6	555



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
Total	555	659		57

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.

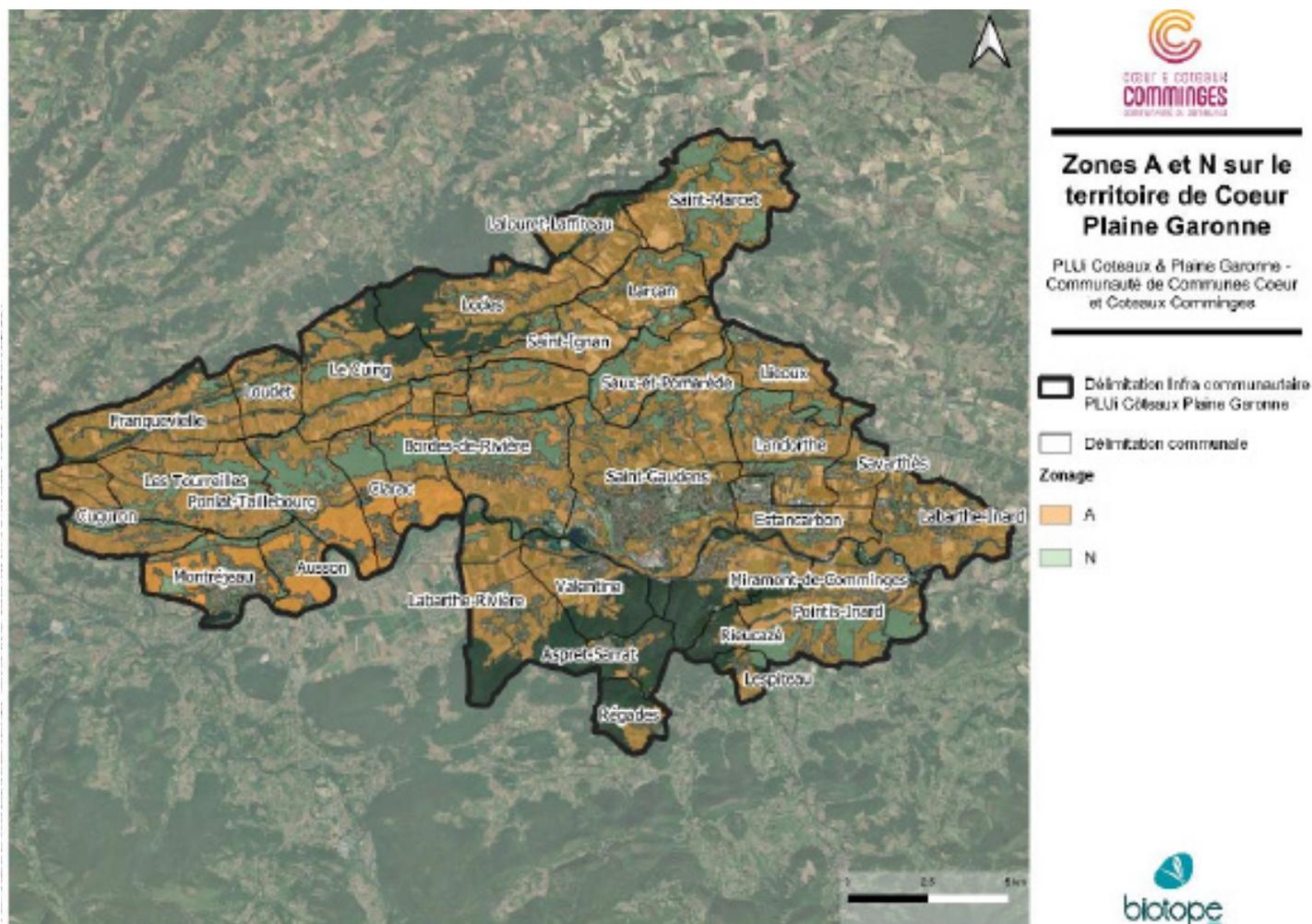
Les réservoirs de biodiversité à enjeu fort ainsi que les principaux corridors écologiques sont classés en zones naturelles (N) ou agricoles (A) au règlement graphique. Un sous-secteur permet de traduire les objectifs de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue, le secteur Nce. Un zonage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

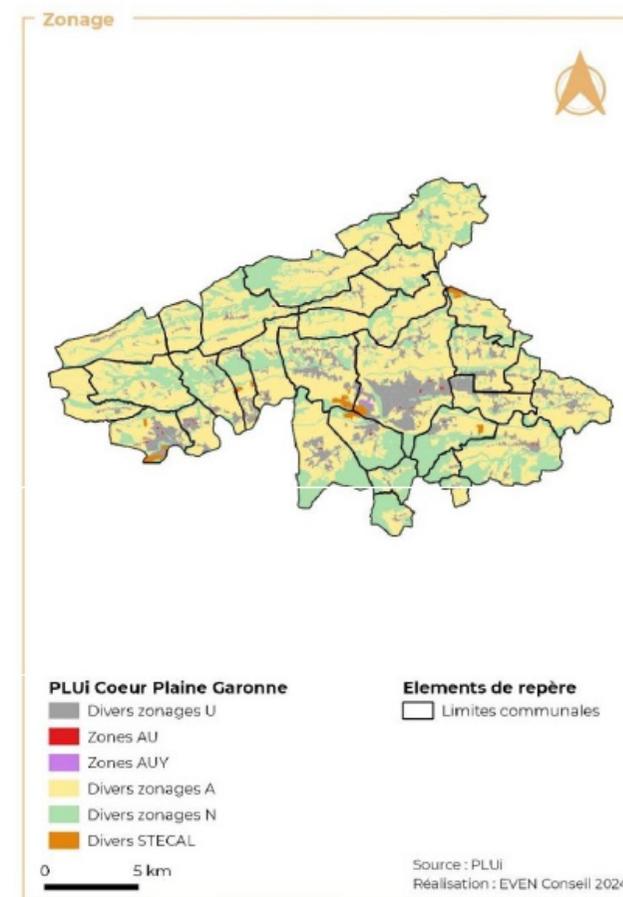
Il existe en complément un zonage Ap correspondant aux secteurs à vocation agricole présentant des enjeux paysagers (préservation des cônes de vue dégagés) sur 65 ha.

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.

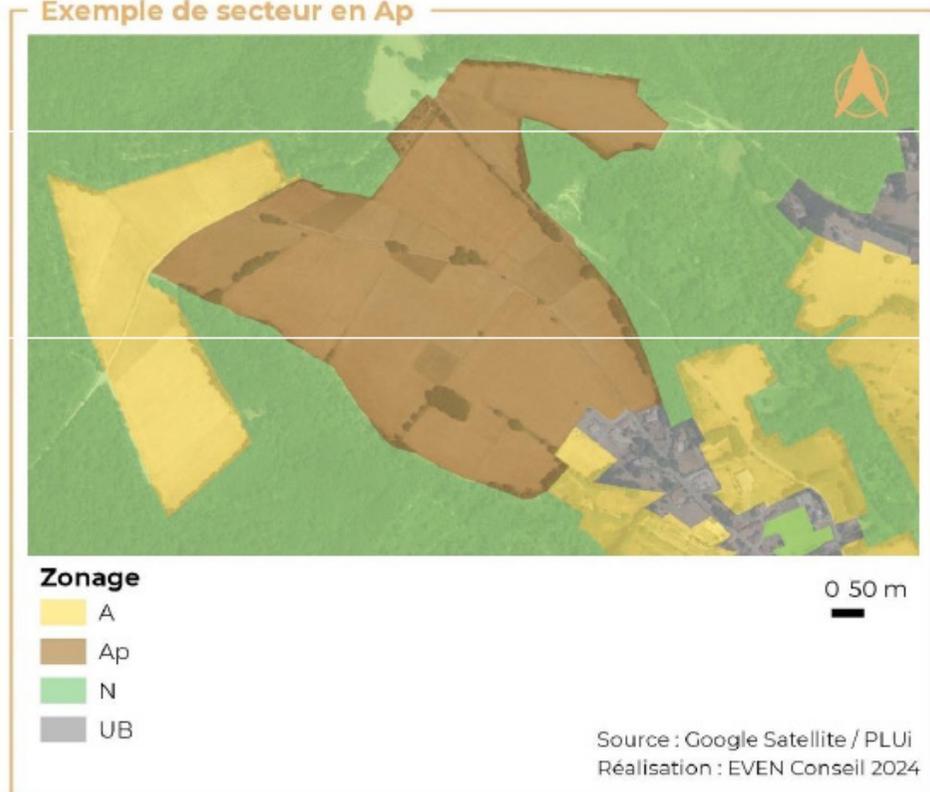
Les secteurs de développement et STECAL ont été implantées préférentiellement hors des périmètres de protection des monuments historiques afin d'impacter le moins possible ces secteurs patrimoniaux. 17 secteurs de développement à vocation d'habitat (sur une surface de 6 ha), 1 secteur de développement 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

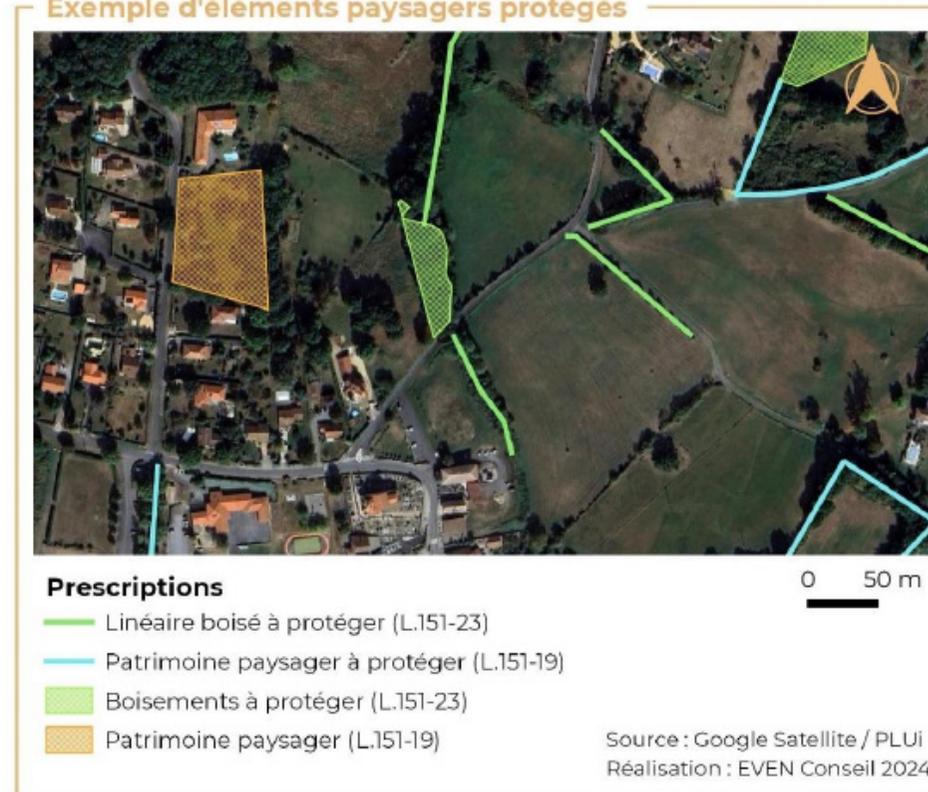
Les paysages et patrimoine bâti

Exemple de secteur en Ap



Carte 3 : Exemple de secteur en Ap

Exemple d'éléments paysagers protégés



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
- Formations de secteurs de développement
- ▭ Secteurs retenus dont le périmètre a été réduit

Source : Google Satellite
Réalisation : EVEN Conseil 2024

Les incidences potentiellement induites sur l'environnement sur ce secteur sont jugées négatives de niveau **faible**

SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES

SOCLE PHYSIQUE

- Secteur en pente : intégration du bâti dans la pente nécessaire
- Présence de végétation herbacée et arbustive : point de vigilance sur la valeur écologique du site
- 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

GRANDS PAYSAGES

- Secteur situé sur l'un des axes principaux de la commune (La Costo) : intégration paysagère à travailler

BIODIVERSITE

- 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).
- Présence d'une prairie et de haies arbustives monospécifiques, et arboricoles en bordure du site, potentiellement favorables à la biodiversité.
- PAS DE PASSAGE TERRAIN BIOTOPE

RESSOURCES NATURELLES

- 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

RISQUES

- Secteur concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, en aléa fort : respect des prescriptions de construction définies par le BRGM

NUISANCES

/