



# Communauté de Communes Coeur & Coteaux Comminges

**Note de synthèse du PLUi**  
Coteaux Nord



PAYS&PAYSAGES

T & L

AVOCATS

## **SOMMAIRE**

### **PARTIE 1**

La procédure d'élaboration du PLUi

### **PARTIE 2**

La contenu du dossier de PLUi

### **PARTIE 3**

Les fondements du projet traduit dans le PLUi Coteaux Nord

### **PARTIE 4**

Les éléments de la traduction réglementaire

### **PARTIE 5**

Résumé de l'évaluation environnementale des choix du PLUi

# **PARTIE 1**

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

Concertation

Phase d'étude

Phase de formalisation du PLU



Diagnostic

Le PADD Commun

Le PADD Infra  
Coteaux Nord

Le Règlement  
Règlement écrit

Documents  
graphiques

OAP  
(Orientations d'Aménagement et  
de Programmation)

Arrêt du PLUi par  
le Conseil  
Communautaire

Bilan de la  
concertation  
(délibération)

Avis des Personnes  
Publiques  
Associées

Enquête publique

Approbation

# **PARTIE 2**

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

## Pièce 0 - Pièces administratives

Il s'agit de l'ensemble des pièces administratives

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

## Pièce 1 - Rapport de présentation

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

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

- PADD Commun
- PADD Infra

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

- Sectorielles
- Thématiques

## **Pièce 4 - Règlement**

- Graphique
- Ecrit

## **Pièce 5 - Annexes**

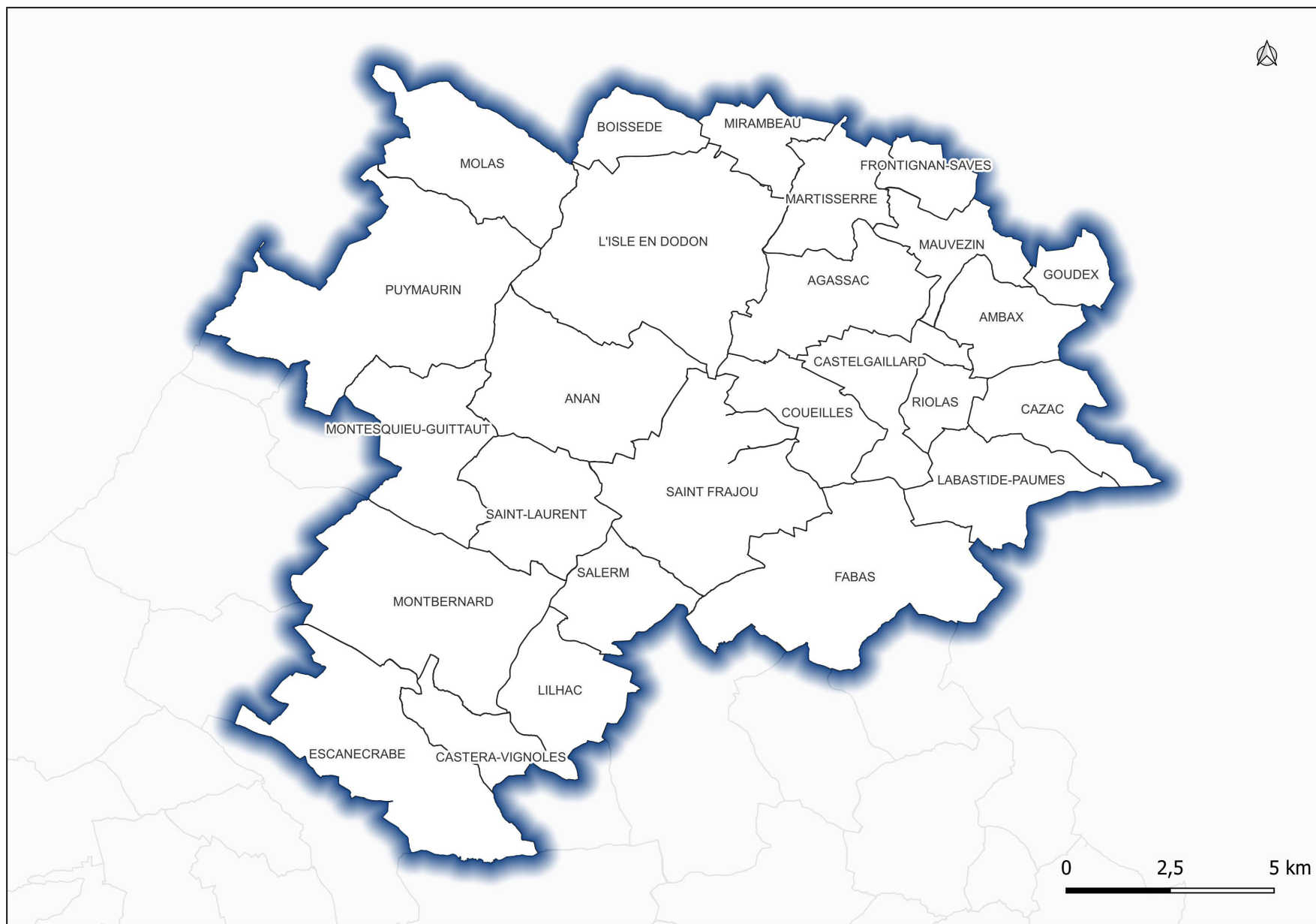
- Au titre des articles L.151-43, R151-52 et R151-53
- Annexes issues des portés à connaissance DDT31



# **PARTIE 3**

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

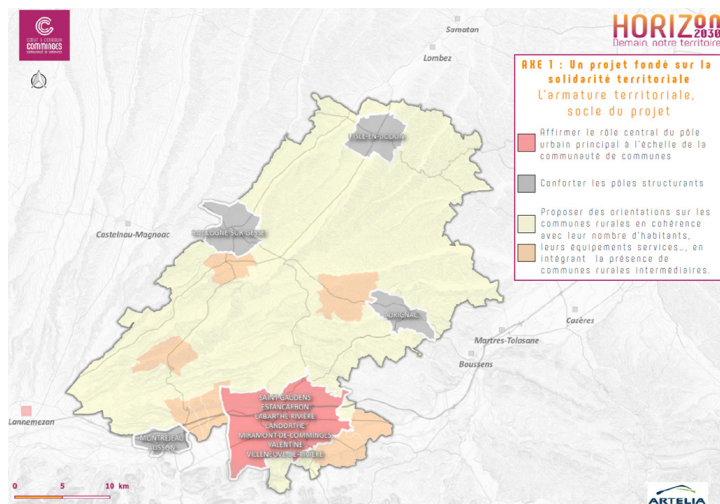
# Le territoire des Coteaux Nord



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

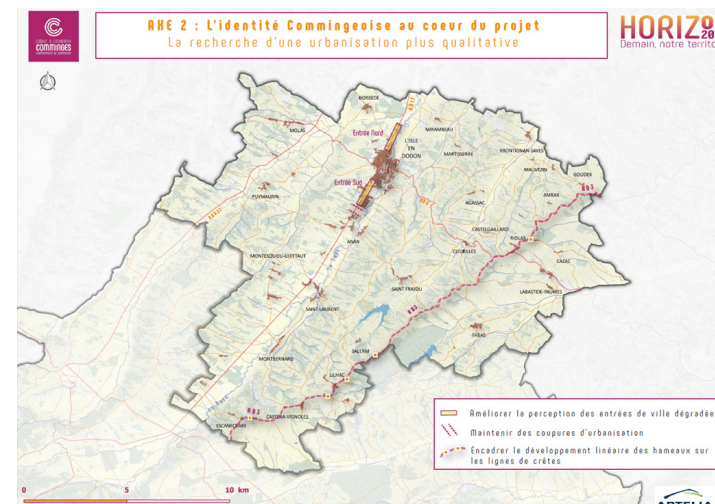
## AXE 1

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



## AXE 2

### Un projet intégré dans son environnement

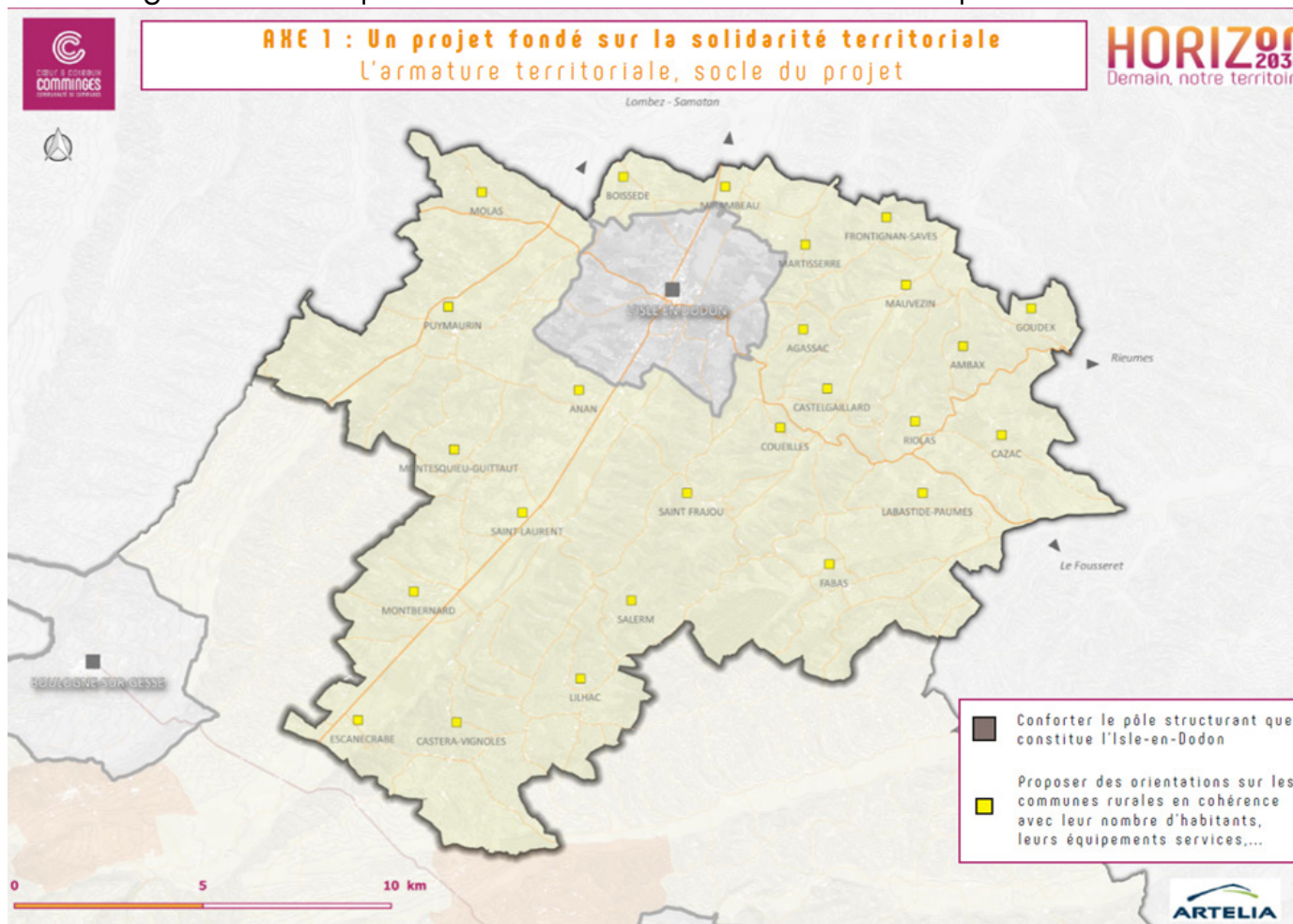


## AXE 1 Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

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

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

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

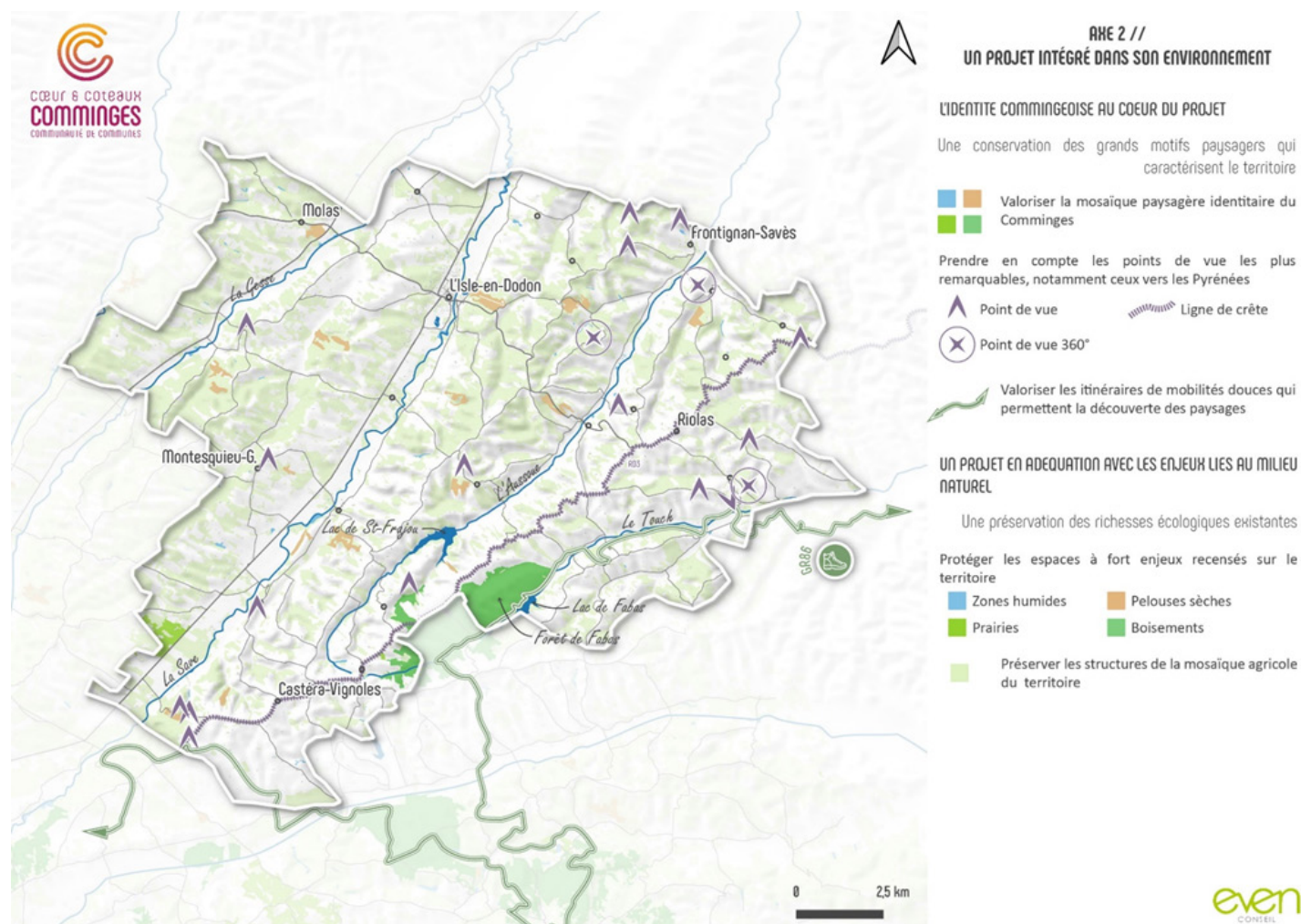


## AXE 2 Un projet intégré dans son environnement

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

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

L'objectif de la démarche de PLUi est de traduire de manière réglementaire ces ambitions, avec les outils proposés par le Code de l'Urbanisme, à travers le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



# **PARTIE 4**

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



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

Le document graphique

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

-Zonage avec la typologie des zones

«U» zone urbaine

«AU» zone à urbaniser

«A» zone agricole

«N» zone naturelle

-Des prescriptions

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

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

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

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

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

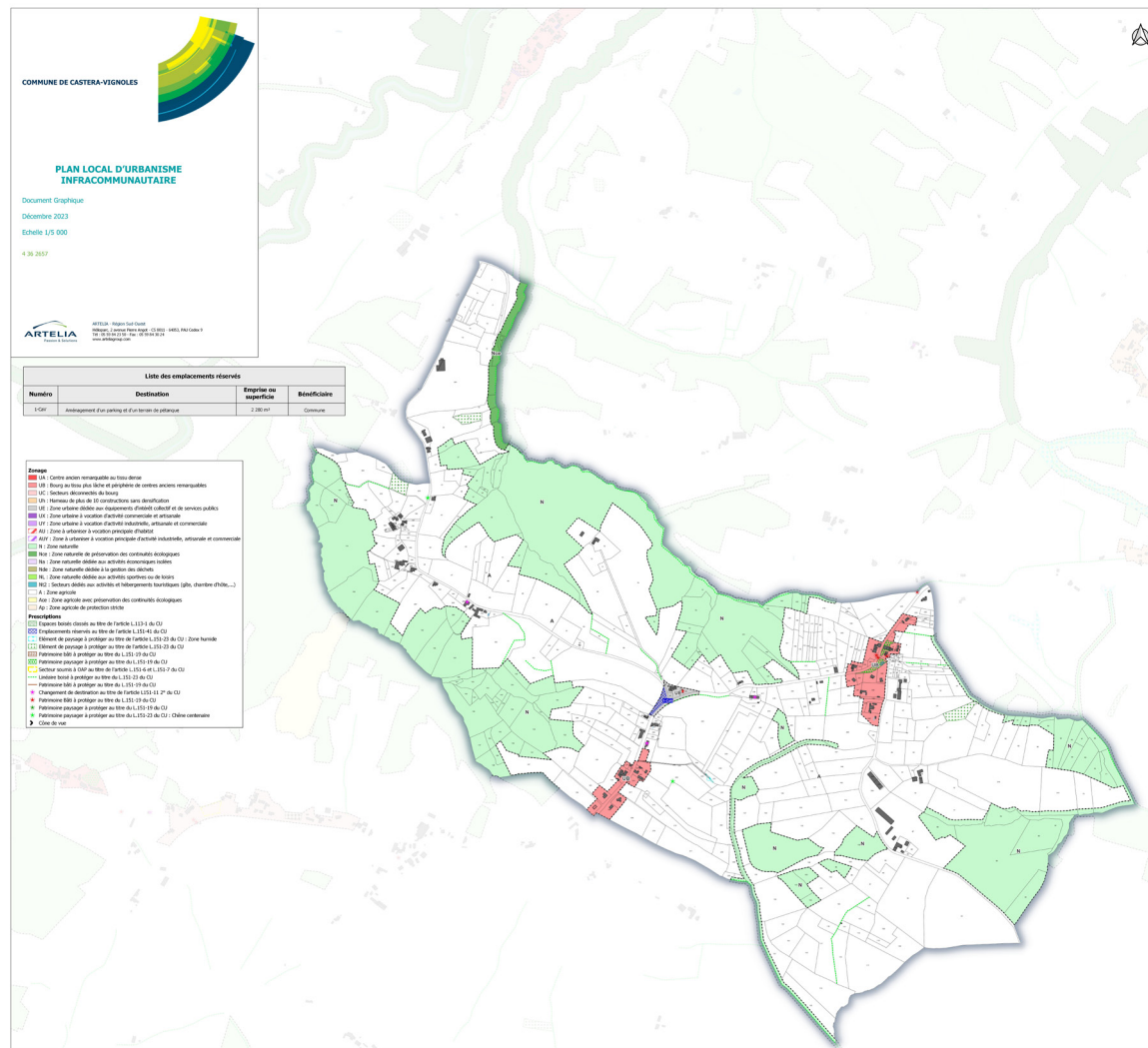
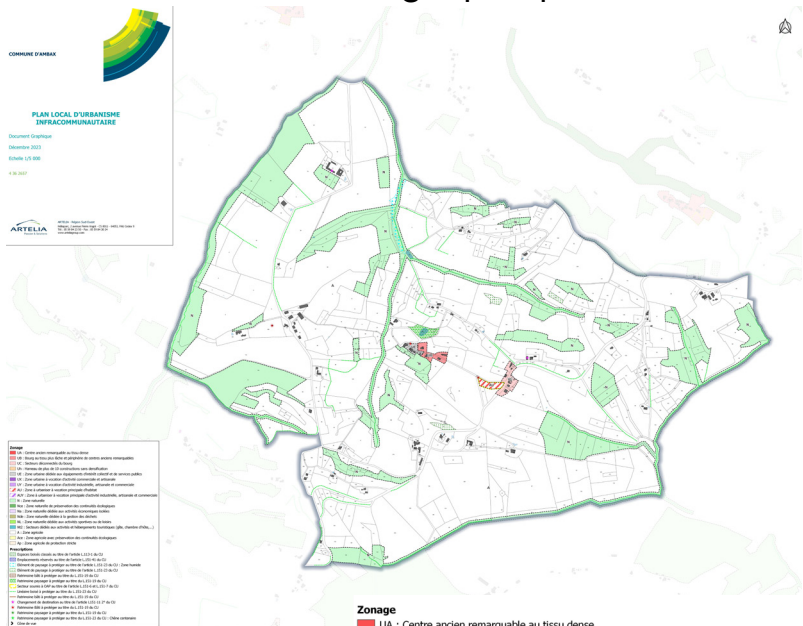
La mise en place de linéaire commercial

La protection de cône de vue

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

# Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

## Le document graphique



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

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



**HORIZON**  
2030  
Demain, notre territoire

### Méthodologie : définition des zones U et AU

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



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

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

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

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

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

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

Intègre en outre les hameaux avec densification retenue par les élus

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

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones A et N

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



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

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

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

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

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones A et N










#### *Zone naturelle « N »*

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







## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### ZONES U et AU




#### Zonage

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

### ZONES N

-  N : Zone naturelle
-  Nce : Zone naturelle de préservation des continuités écologiques
-  Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
-  Nde : Zone naturelle dédiée à la gestion des déchets
-  NL : Zone naturelle dédiée aux activités sportives ou de loisirs
-  Nt2 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (gîte, chambre d'hôte,...)

### ZONES A

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



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

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

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

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

## Traduction du PADD dans le règlement

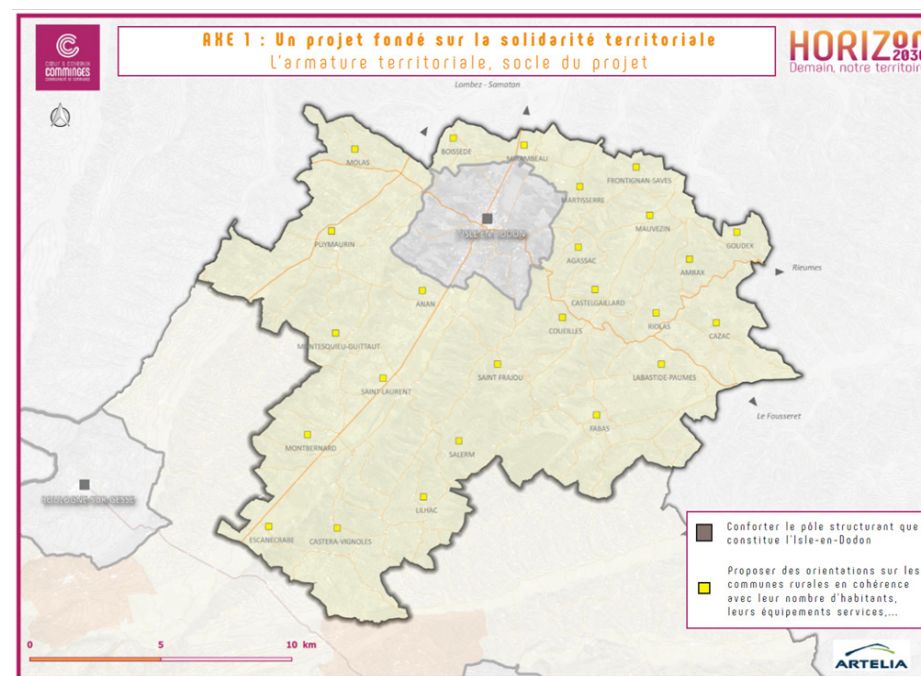
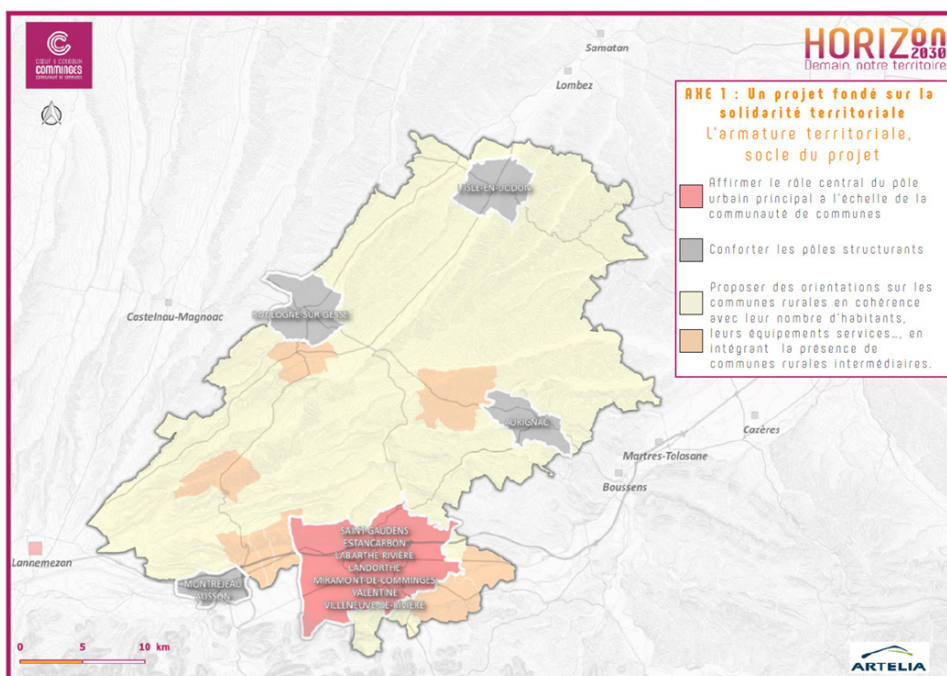
Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

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

L'armature territoriale, socle du projet politique

Orientations :

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



## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

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

#### Orientations :

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

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

#### Orientations :

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

#### Une stratégie globale en matière de mobilités avec des déclinaisons plurielles

##### Orientations :

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

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

##### Orientations :

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



## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

#### Le maintien d'une dynamique agricole

##### Orientations :

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

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

##### Orientations :

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

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

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

## Traduction 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 d'une urbanisation raisonnée et des outils réglementaires. Une étude des continuités écologiques a permis de recenser des éléments à conserver.
- Encadrer/contenir le développement linéaire des hameaux sur les routes de crête,
- Favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement (ex: relief) au sein du règlement écrit
- Maintenir des espaces de respiration dans les bourgs à la fois pour des motifs paysagers, patrimoniaux et environnementaux via la préservation d'éléments de paysage au titre du L.151-19 ou -23 du CU

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

##### Orientations :

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

## Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

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

##### Orientations :

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

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

##### Orientations :

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

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



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

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

Faire de la transition énergétique un levier de développement local

#### Orientations :

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

Pour cela, elle prévoit notamment de :

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

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

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

-Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions,

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 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 41 OAP dites sectorielles dont 12 dites «village»

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme

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

[...]

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

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

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

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

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

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

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

## Les OAP sectorielles et dites «village»

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

- Principes de composition urbaine et paysagère**
- Voie
  - Voie douce
  - Espaces verts
  - Espaces communs
  - Plantation d'arbres
  - Plantation de haie champêtre
  - Accès
  - Accès mutualisés
  - Murets à créer

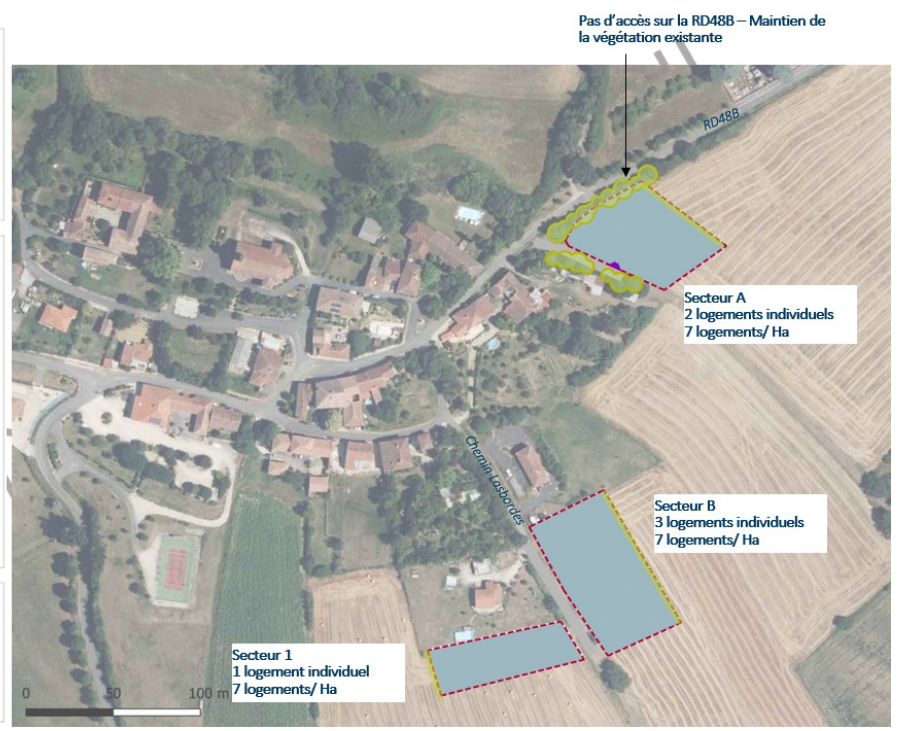
- Formes urbaines**
- Lots à vocation d'habitat individuel
  - Lots à vocation d'habitat groupé
  - Lots à vocation d'habitat collectif



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

- Principes de composition urbaine et paysagère**
- Voie
  - Voie douce
  - Espaces verts
  - Espaces communs
  - Plantation d'arbres
  - Plantation de haie champêtre
  - Accès
  - Accès mutualisés
  - Murets à créer

- Formes urbaines**
- Lots à vocation d'habitat individuel
  - Lots à vocation d'habitat groupé
  - Lots à vocation d'habitat collectif



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

### Les OAP thématiques

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

- à une politique particulière
- à un thème particulier.

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

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

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

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

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

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

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

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

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

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

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

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

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

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

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

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

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

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

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



## ▼ Bilan global du zonage



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

408,74 ha / 1,66 %

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

10,68 ha / 0,04 %

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

18 358,9 ha / 74,6 % dont (Ap)

6,56 ha / 0,02 %

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

5 805,8 ha / 23,6 %

dont (Na, Na1, Nde, NL, Nt2)

21,19 ha / 0,08 %

## ▼ Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

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

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

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

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

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

# Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

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



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

# **PARTIE 5**

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

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

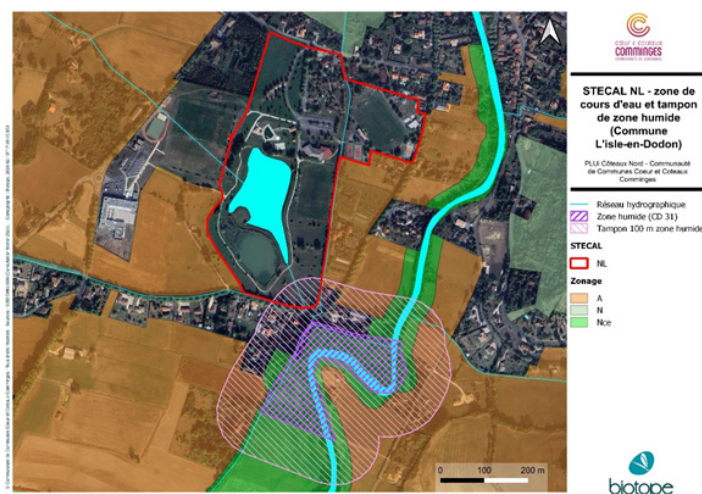
La trame verte et bleue sous ces critères représente une superficie supérieure à 60 % du territoire.

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

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

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

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



## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les paysages et patrimoine bâti

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

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

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

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

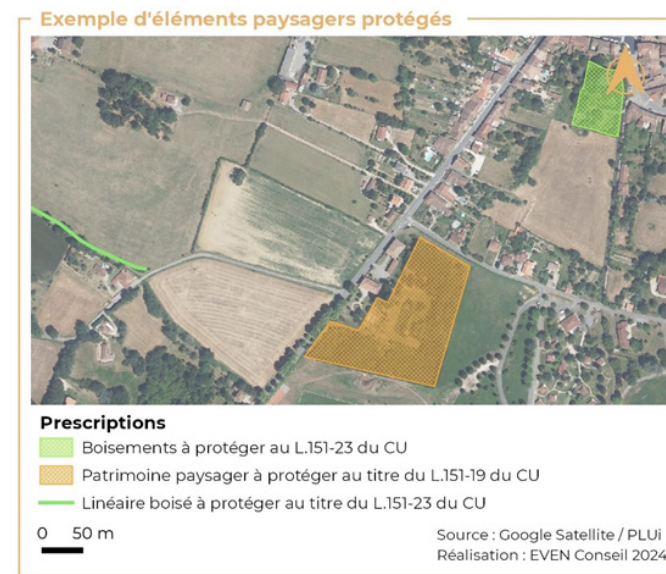
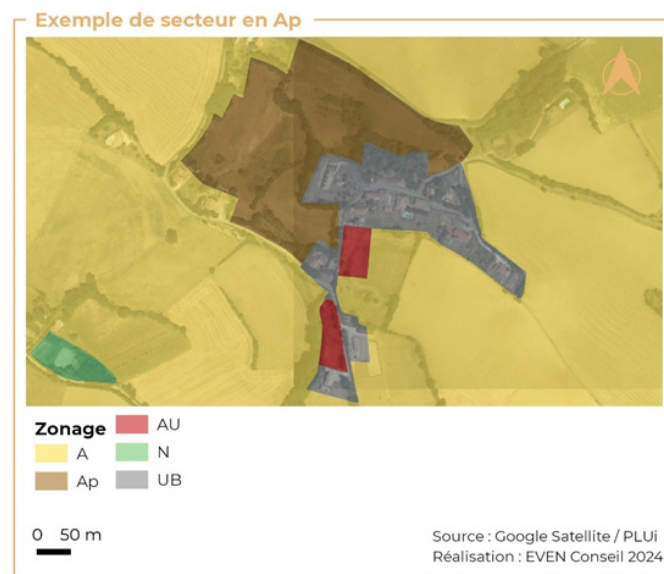
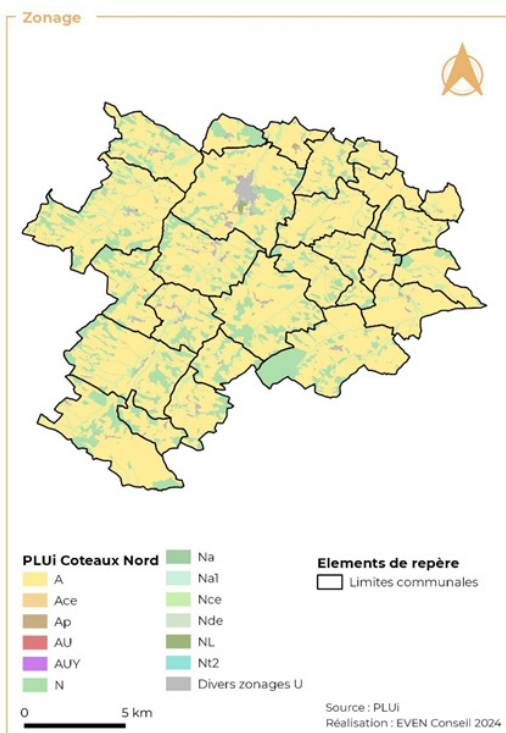
Les secteurs de développement (19 ha) et STECAL (21 ha) représentent moins de 0,01% du territoire. La consommation d'espace projetée a en particulier été limitée au regard des possibilités de remobilisation de logements vacants (selon le PADD environ 12 à 14 % des 210 à 240 logements à mettre à disposition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

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

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

# Incidences du PLUi sur l'environnement

## Les paysages et patrimoine bâti





## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les ressources naturelles

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

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

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

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

### **Eaux pluviales:**

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

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les risques naturels et technologiques

#### **Risque inondation :**

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

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

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

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

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

#### **Feux de forêt :**

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les risques naturels et technologiques

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

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

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

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les nuisances et pollutions

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

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

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

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

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

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Consommation et production énergétique

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

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

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

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

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

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

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

## Incidences du PLUi sur l'environnement

### Le réseau Natura 2000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

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

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

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

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

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

-Première analyse : mars 2023

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



-Troisième analyse : août 2023

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

# Incidences du PLUi sur l'environnement

## Les secteurs de développement - méthodologie d'analyse

### Exemple de trame d'analyse

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

### MAUVEZIN | SECTEUR A



**Périmètres de secteurs de développement**

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

0 50 m

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

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