



# Communauté de Communes Coeur & Coteaux Comminges

**Note de synthèse du PLUi**  
Coteaux Sud



PAYS&PAYSAGES

T & L AVOCATS

## **SOMMAIRE**

### **PARTIE 1**

La procédure d'élaboration du PLUi

### **PARTIE 2**

La contenu du dossier de PLUi

### **PARTIE 3**

Les fondements du projet traduit dans le PLUi Coteaux Sud

### **PARTIE 4**

Les éléments de la traduction réglementaire

### **PARTIE 5**

Résumé de l'évaluation environnementale des choix du PLUi

# **PARTIE 1**

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

Concertation

Phase d'étude

Phase de formalisation du PLU



Diagnostic

Le PADD Commun

Le PADD Infra  
Coteaux Sud

Le Règlement  
Règlement écrit

Documents  
graphiques

OAP  
(Orientations d'Aménagement et  
de Programmation)

Arrêt du PLUi par  
le Conseil  
Communautaire

Bilan de la  
concertation  
(délibération)

Avis des Personnes  
Publiques  
Associées

Enquête publique

Approbation

# **PARTIE 2**

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

## Pièce 0 - Pièces administratives

Il s'agit de l'ensemble des pièces administratives

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

## Pièce 1 - Rapport de présentation

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

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

- PADD Commun
- PADD Infra

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

- Sectorielles
- Thématiques

## **Pièce 4 - Règlement**

- Graphique
- Ecrit

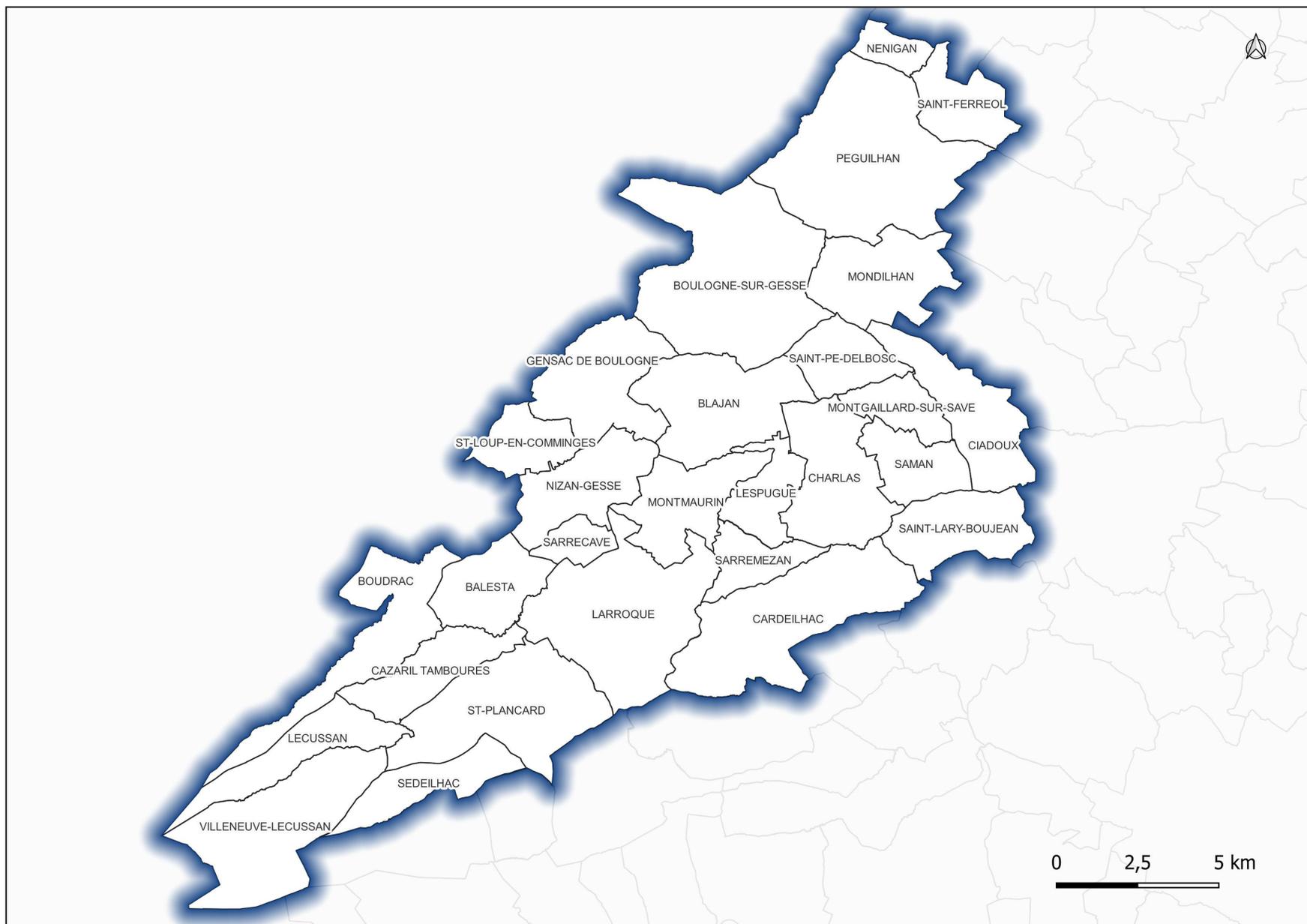
## **Pièce 5 - Annexes**

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

# **PARTIE 3**

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

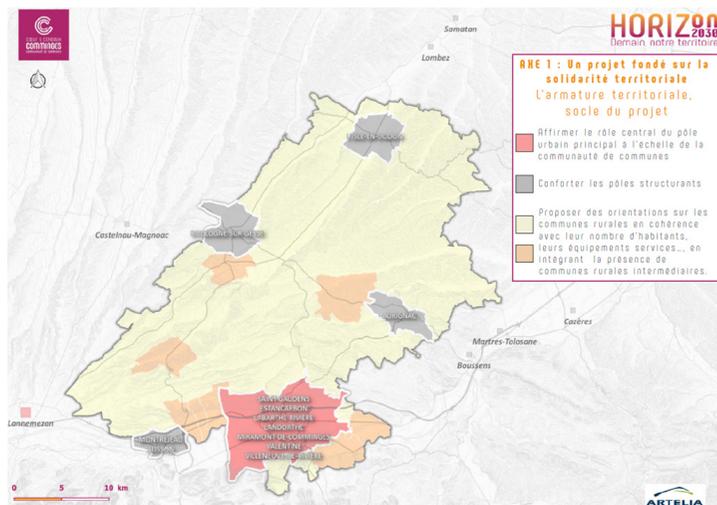
## Le territoire du PLUi Coteaux Sud



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

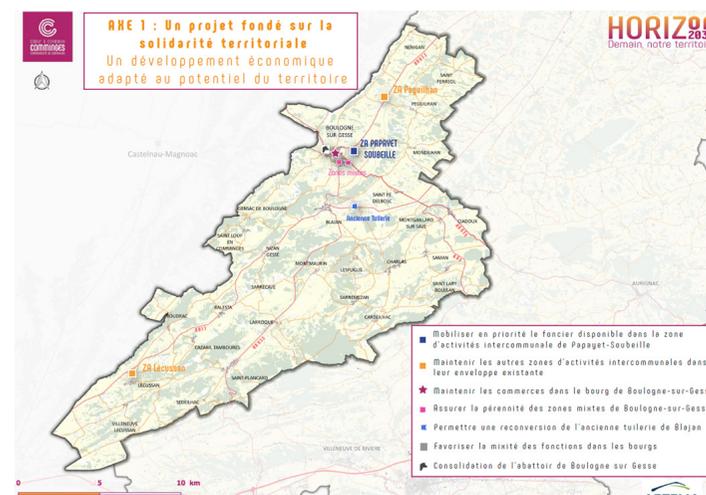
## AXE 1

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



## AXE 2

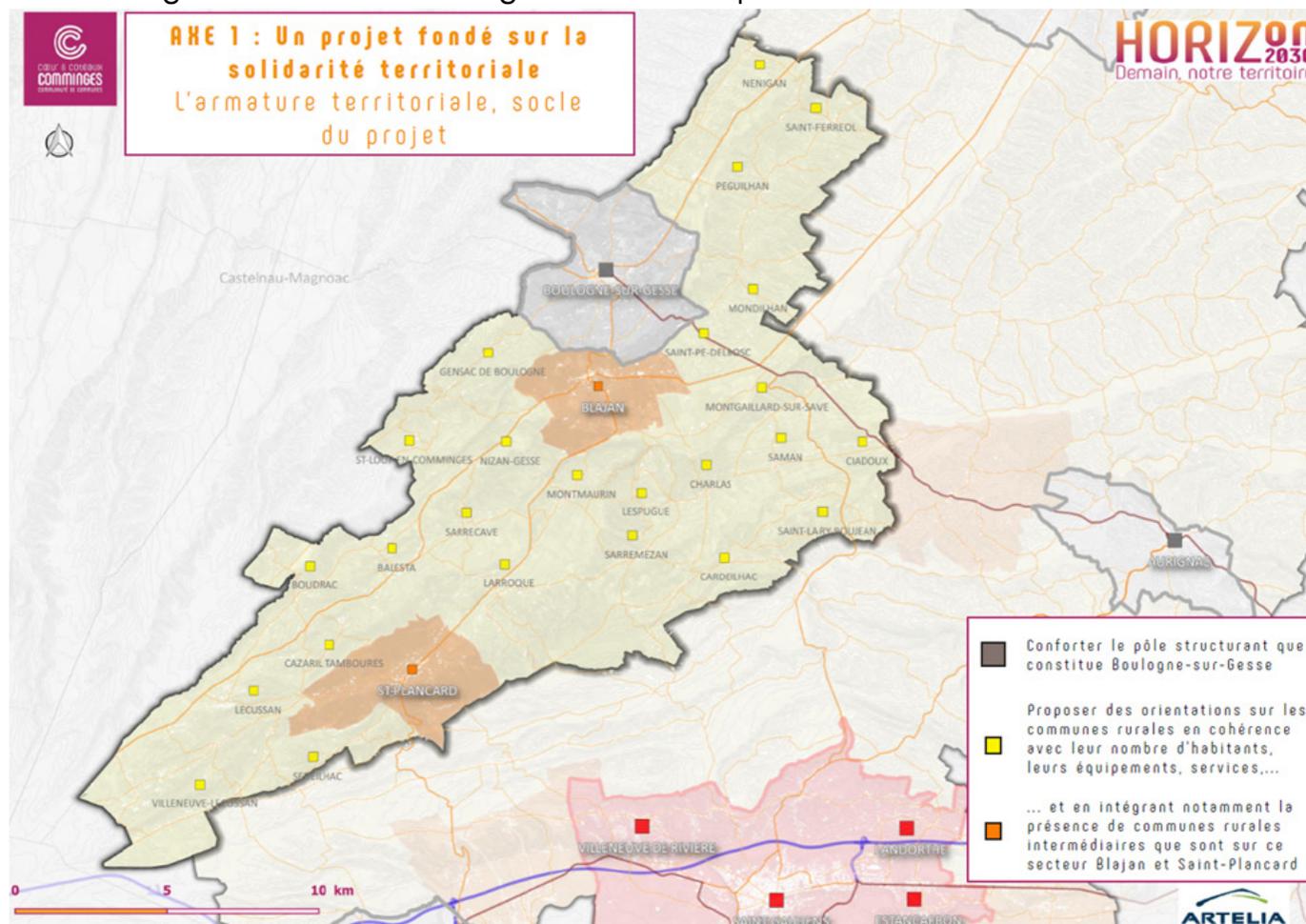
### Un projet intégré dans son environnement



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

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

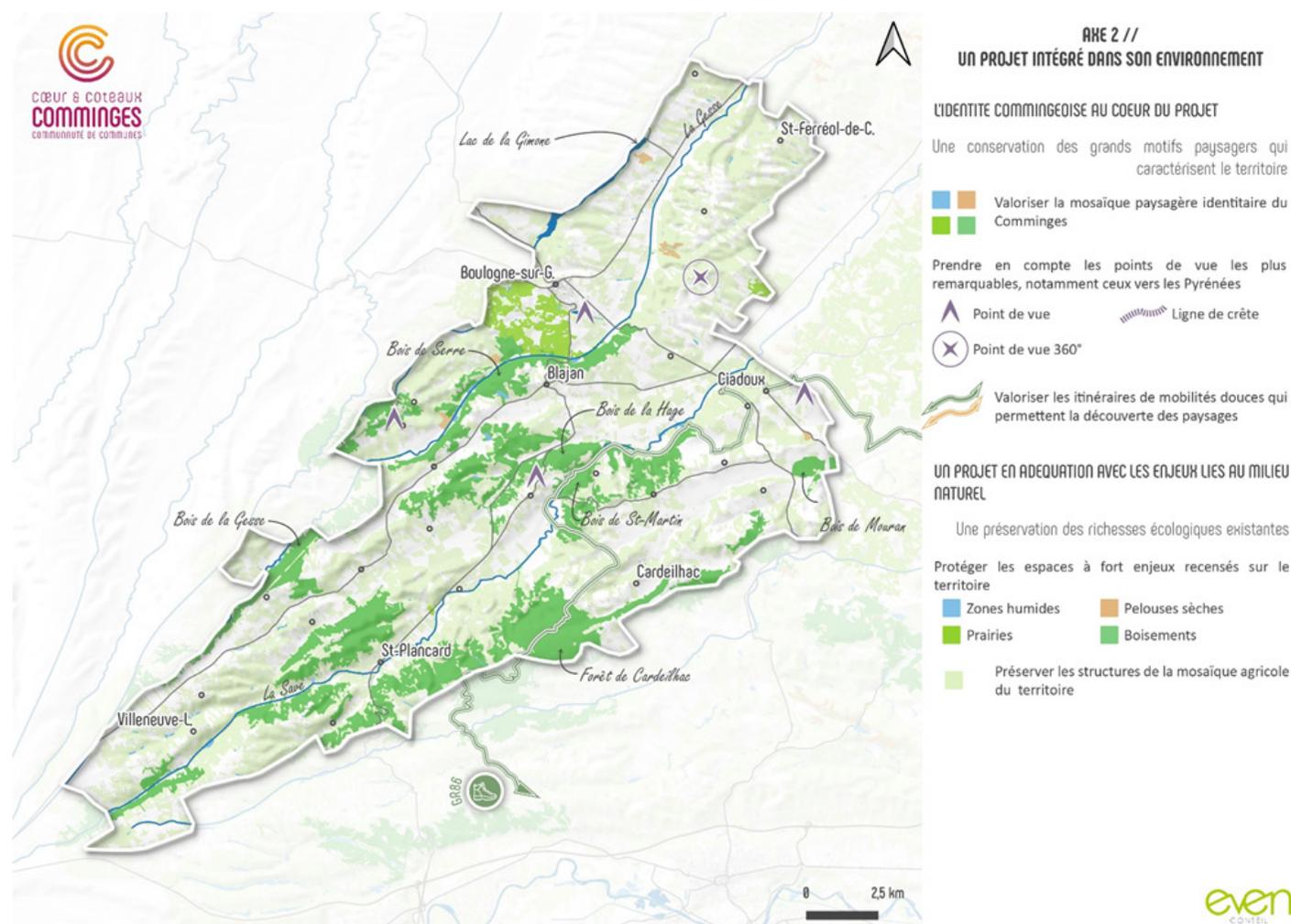
Les axes de travail ont été territorialisés : les cartes du PADD permettent d'identifier les secteurs pour lesquels des attentes particulières ont été exprimées. L'objectif de la démarche de PLUi est de traduire de manière règlementaire ces ambitions, avec les outils proposés par le Code de l'Urbanisme,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

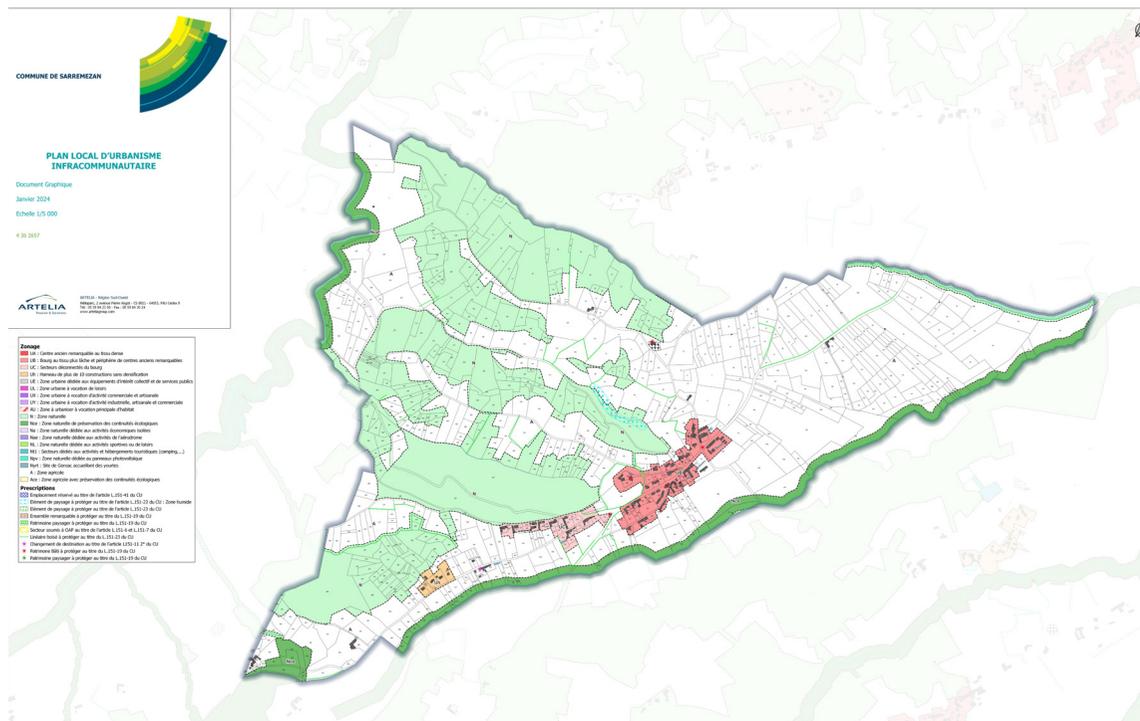
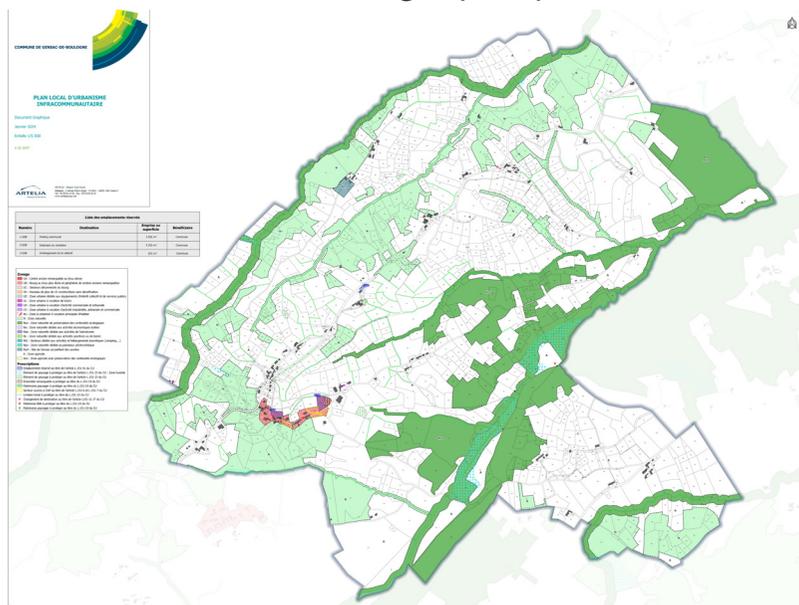
La mise en place de linéaire commercial

La protection de cône de vue

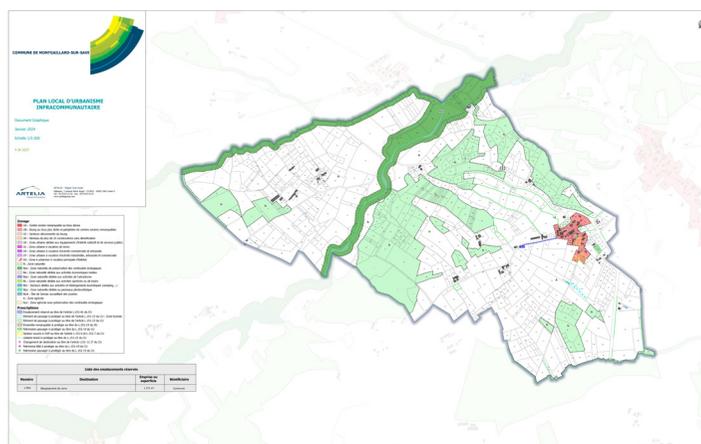
Des changements de destination au titre du L.151-11 2° du CU

# Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

## Le document graphique



- Zonage**
- UA : Centre ancien remarquable au tissu dense
  - UB : Bourg au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens remarquables
  - UC : Secteurs déconnectés du bourg
  - Uh : Hameau de plus de 10 constructions sans densification
  - UE : Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
  - UL : Zone urbaine à vocation de loisirs
  - UX : Zone urbaine à vocation d'activité commerciale et artisanale
  - UY : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale
  - AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
  - N : Zone naturelle
  - Nce : Zone naturelle de préservation des continuités écologiques
  - Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
  - Nae : Zone naturelle dédiée aux activités de l'aérodrome
  - NL : Zone naturelle dédiée aux activités sportives ou de loisirs
  - NT1 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (camping,...)
  - Npv : Zone naturelle dédiée aux panneaux photovoltaïques
  - Nyrt : Site de Gensac accueillant des youths
  - A : Zone agricole
  - Ace : Zone agricole avec préservation des continuités écologiques
- Prescriptions**
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du CU
  - Élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU : Zone humide
  - Élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
  - Ensemble remarquable à protéger au titre du L.151-19 du CU
  - Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
  - Secteur soumis à OAP au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du CU
  - Linéaire boisé à protéger au titre du L.151-23 du CU
  - Changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU
  - Patrimoine Bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU
  - Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU



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

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

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones U et AU

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



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

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

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

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

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

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

Intègre en outre les hameaux avec densification retenus par les élus

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

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones A et N

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



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

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

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

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique



### Méthodologie : définition des zones A et N

#### *Zone naturelle « N »*

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

### ZONES U et AU

#### Zonage

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

### ZONES N

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

### ZONES A

-  A : Zone agricole

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

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

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

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

## Traduction du PADD dans le règlement

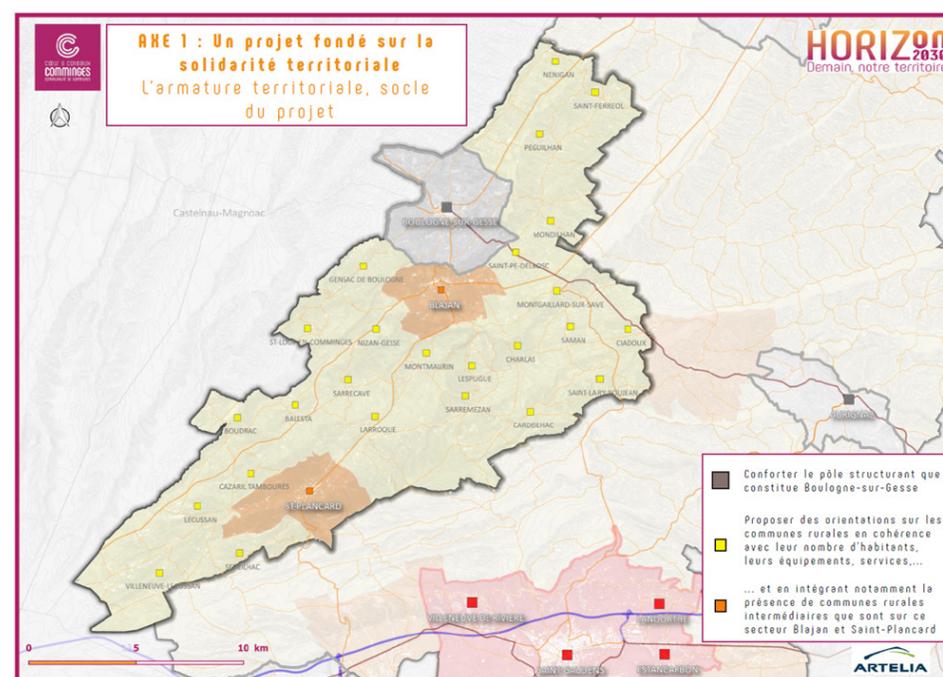
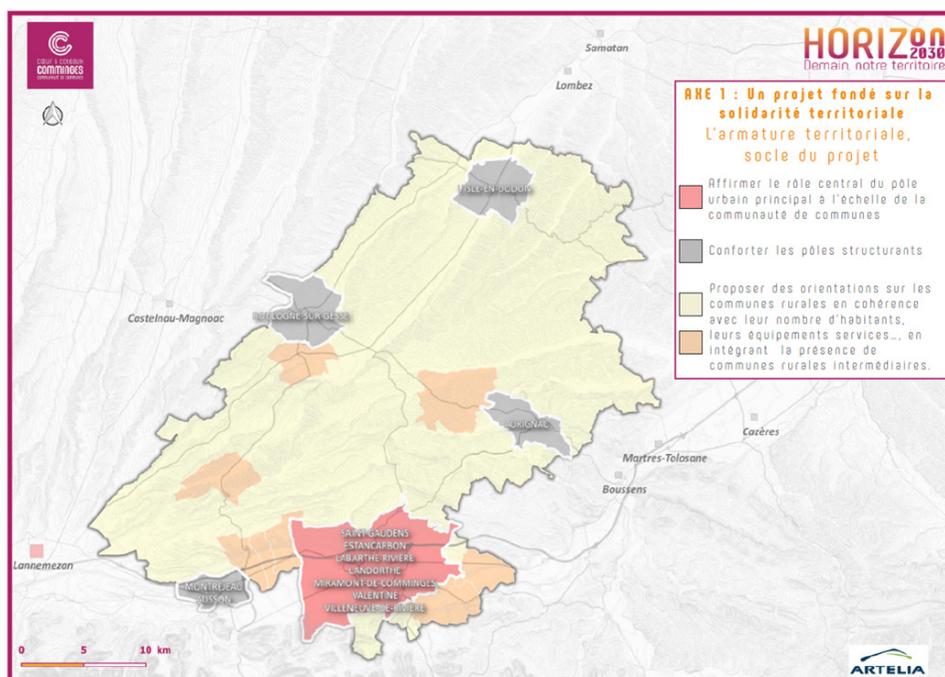
Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

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

L'armature territoriale, socle du projet politique

Orientations :

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



## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

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

#### Orientations :

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

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

#### Orientations :

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

Une stratégie globale en matière de mobilités avec des déclinaisons plurielles

#### Orientations :

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

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

#### Orientations :

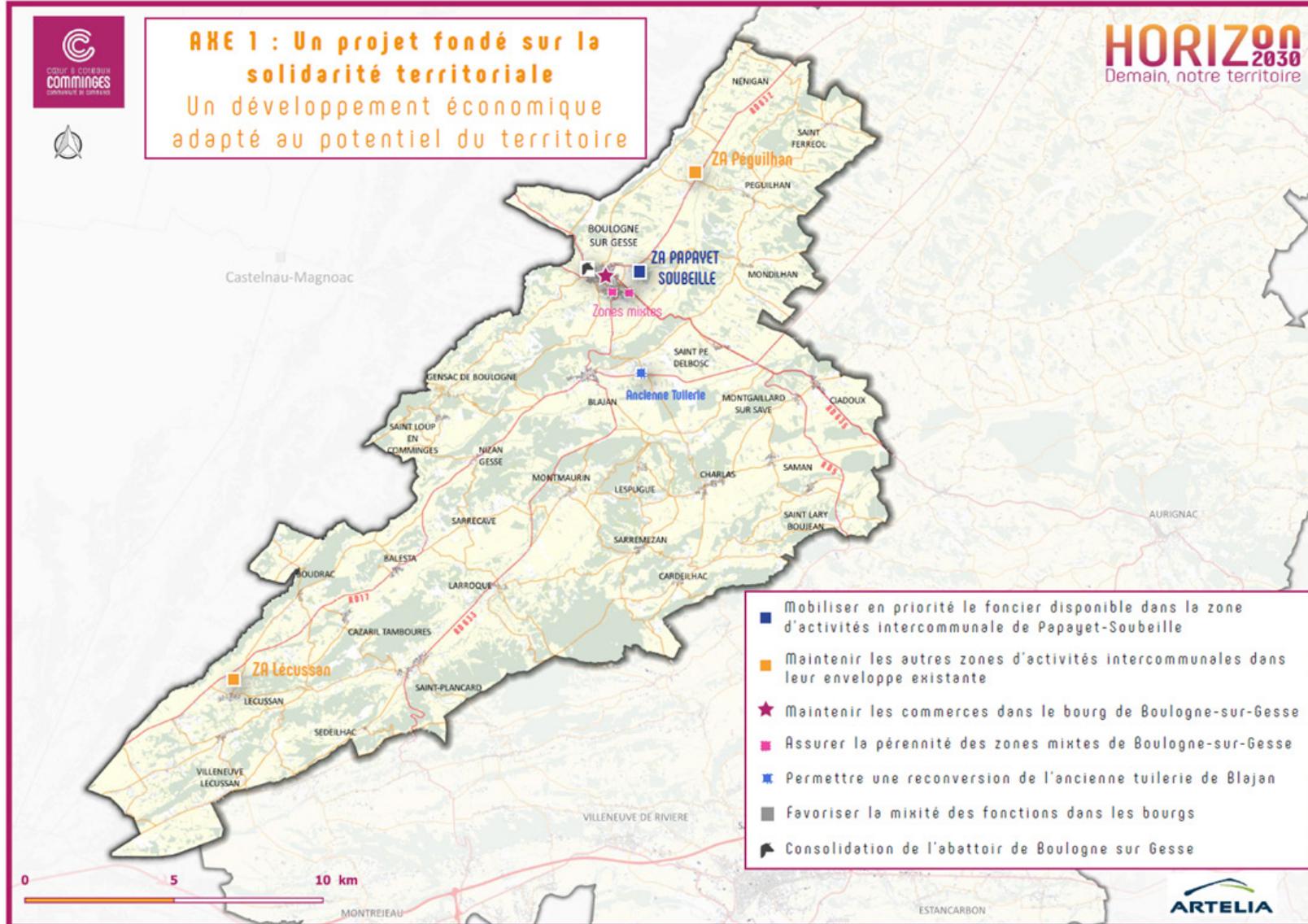
- Mobiliser en priorité le foncier économique disponible dans la zone d'activités de Papayet-Soubeille située sur Boulogne-sur-Gesse,
- Permettre une reconversion de la friche industrielle de Blajan (ancienne Tuilerie),
- Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes,
- Garantir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

# Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

Une stratégie économique

Orientations :



## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

#### Le maintien d'une dynamique agricole

##### Orientations :

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

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

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

##### Orientations :

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

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

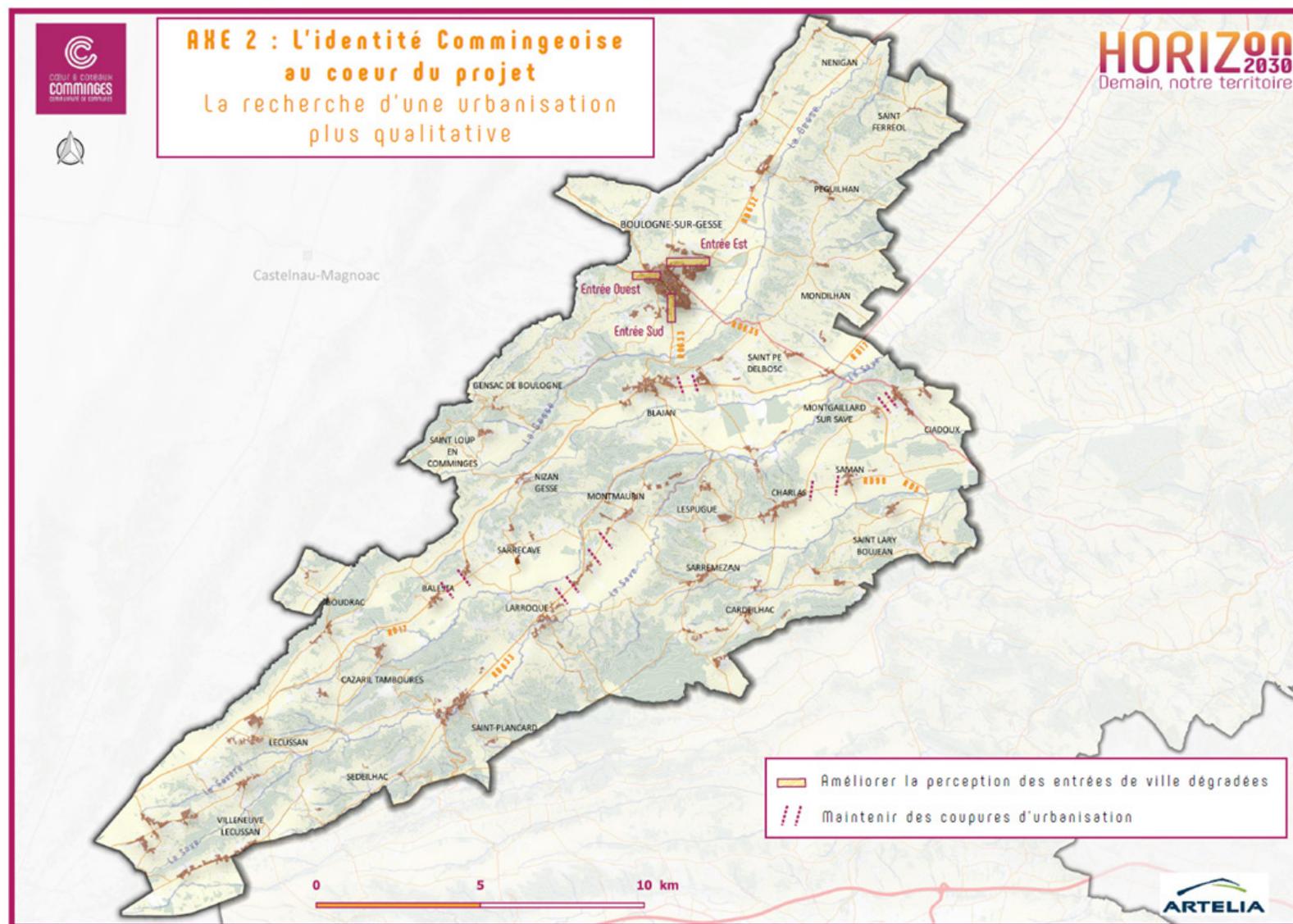
##### Orientations :

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

L'identité commingeoise au coeur du projet



## Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

Un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel

#### Orientations :

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

## Traduction règlementaire principale : le règlement écrit et graphique

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

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

##### Orientations :

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

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

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

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

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

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

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

Faire de la transition énergétique un levier de développement local

#### Orientations :

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

Pour cela, elle prévoit notamment de :

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

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

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

-Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions,

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

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

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

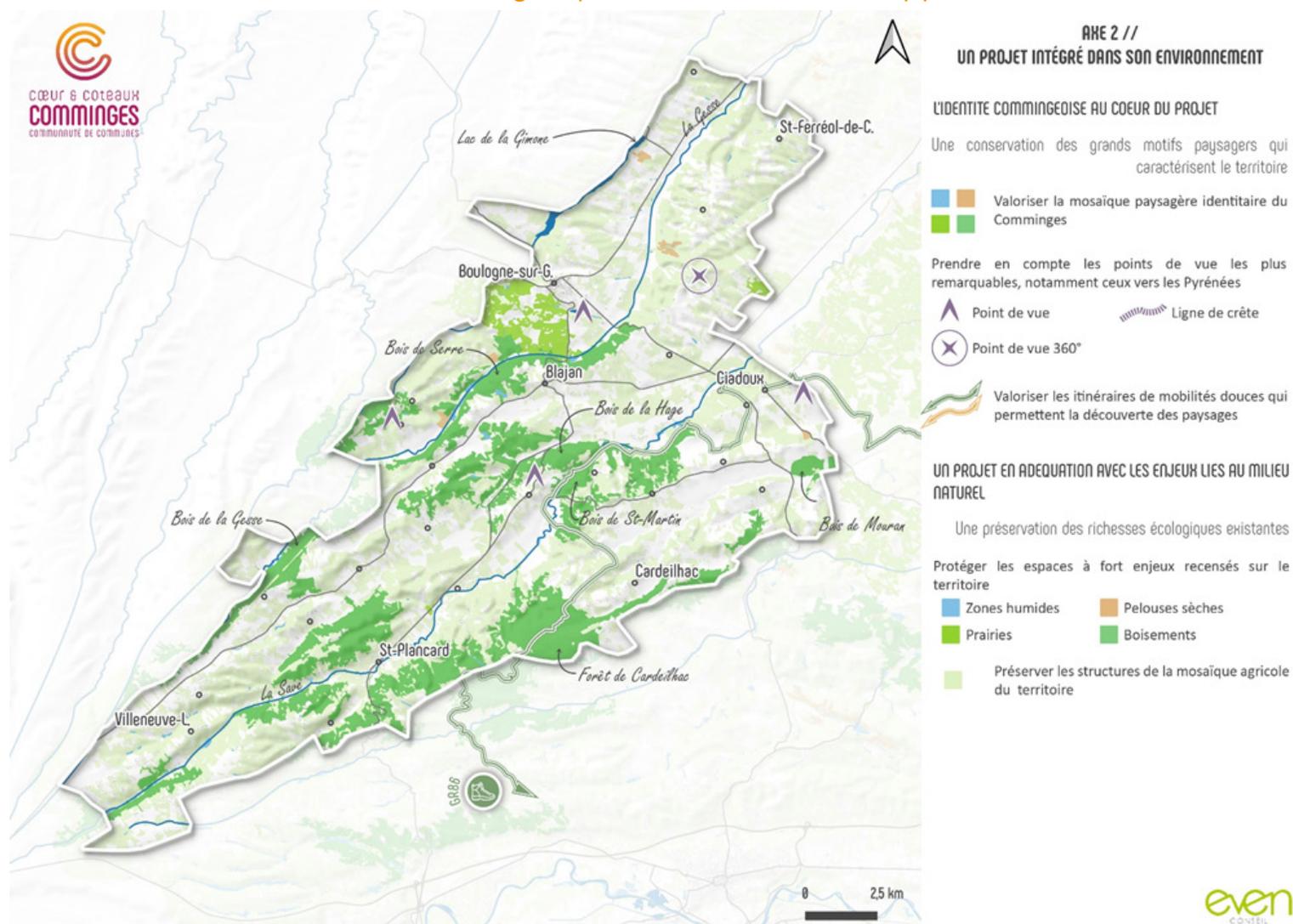
-S'appuyer sur les forêts et espaces agricoles comme puits de carbone.

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

## Traduction 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



## 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 42 OAP dites sectorielles dont 11 dites «village»

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme

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

[...]

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

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

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

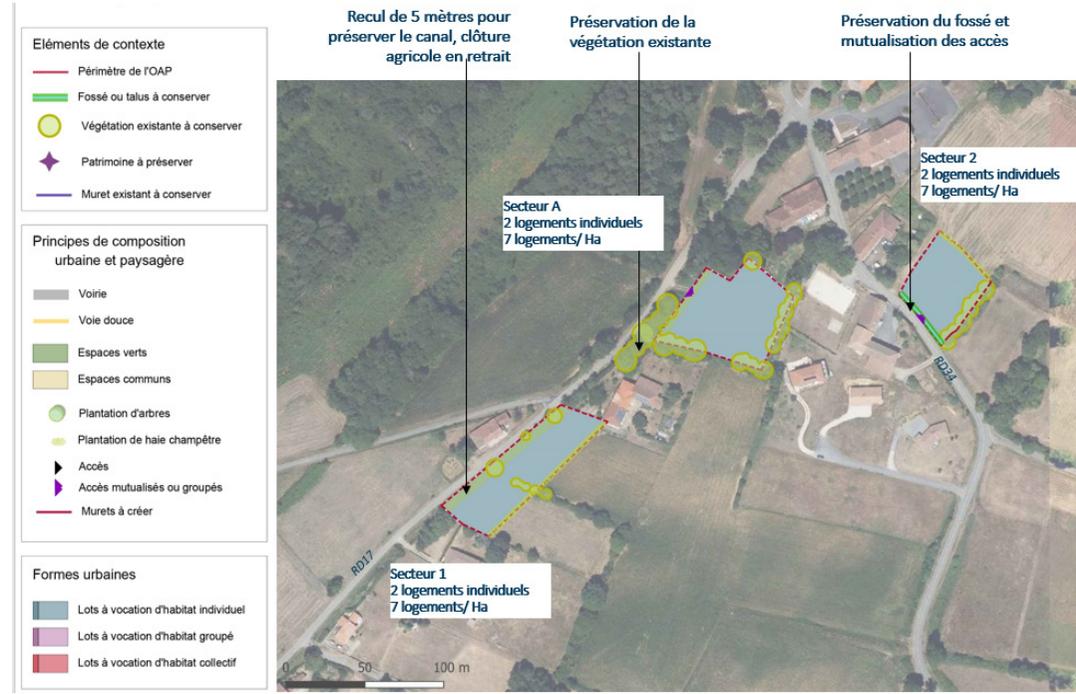
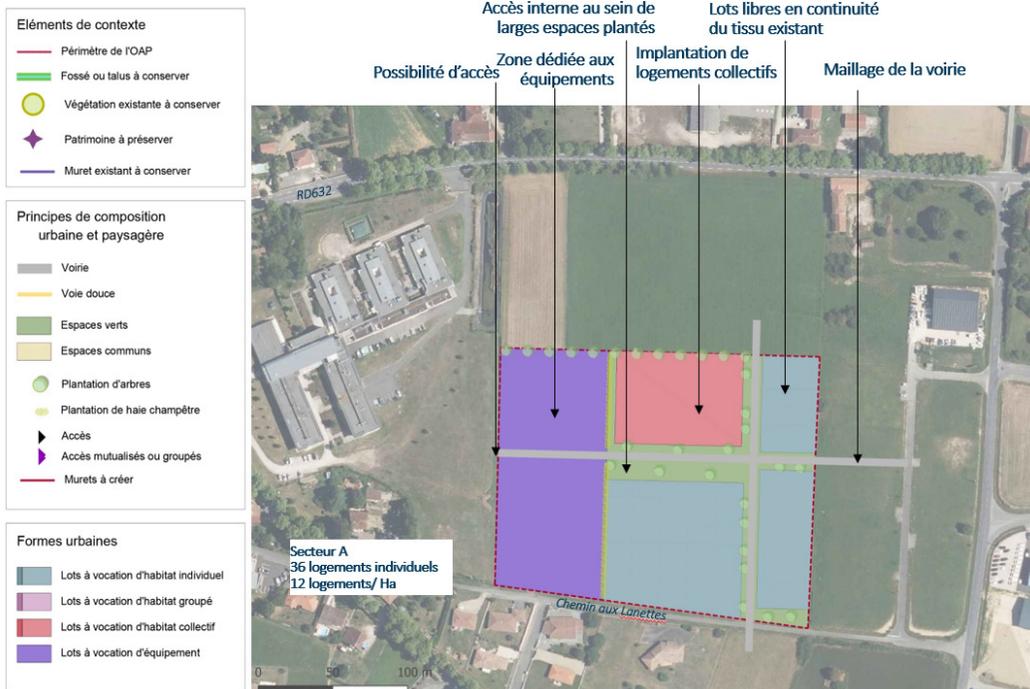
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10. »

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

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

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

## Les OAP sectorielles et dites «village»



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

### Les OAP thématiques

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

- à une politique particulière
- à un thème particulier.

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

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

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

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

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

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

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

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

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

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

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

## ▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

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

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

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

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

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

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

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

## Bilan global du zonage



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

639,85 ha / 2,3 %

### Zones à urbaniser (zone rouge)

11,05 ha / 0,03 %

### Zones agricoles (zone blanche)

18 067,4 ha / 64,7 %

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

9 196,02 ha / 32,97 %

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

## ▼ Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

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

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

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

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

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

# Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

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

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

# **PARTIE 5**

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aucun STECAL n'intersecte les ZNIEFF de type II.

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

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

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

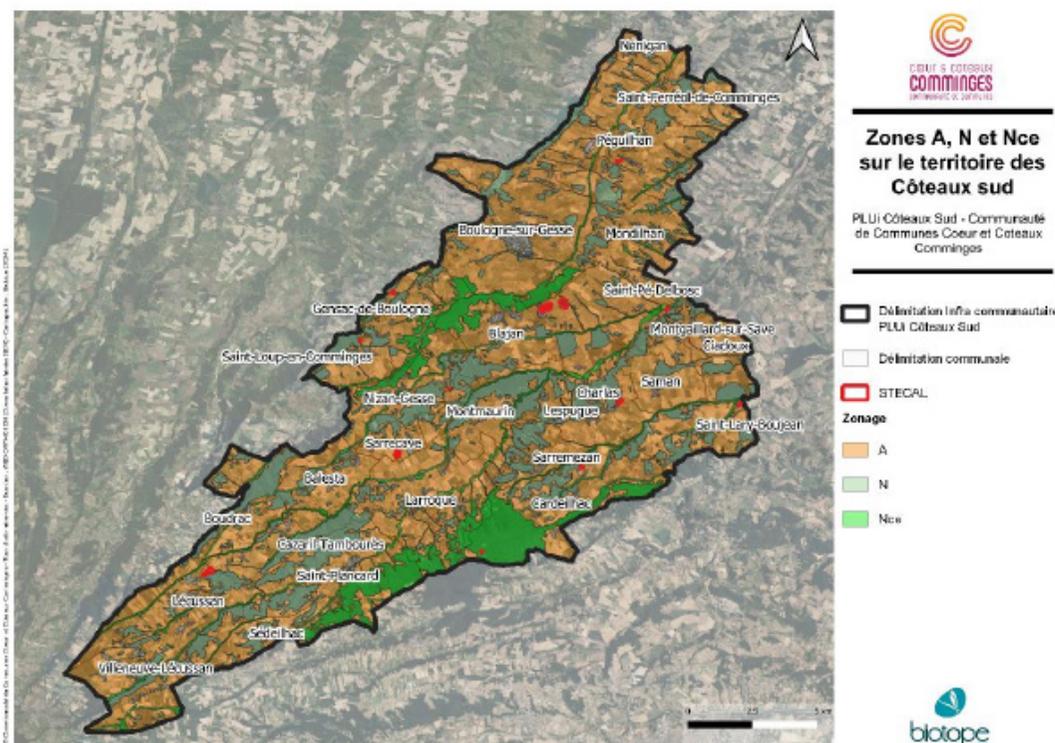
## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les paysages et patrimoine bâti

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

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

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



Carte 15 : Zones A, N et Nce

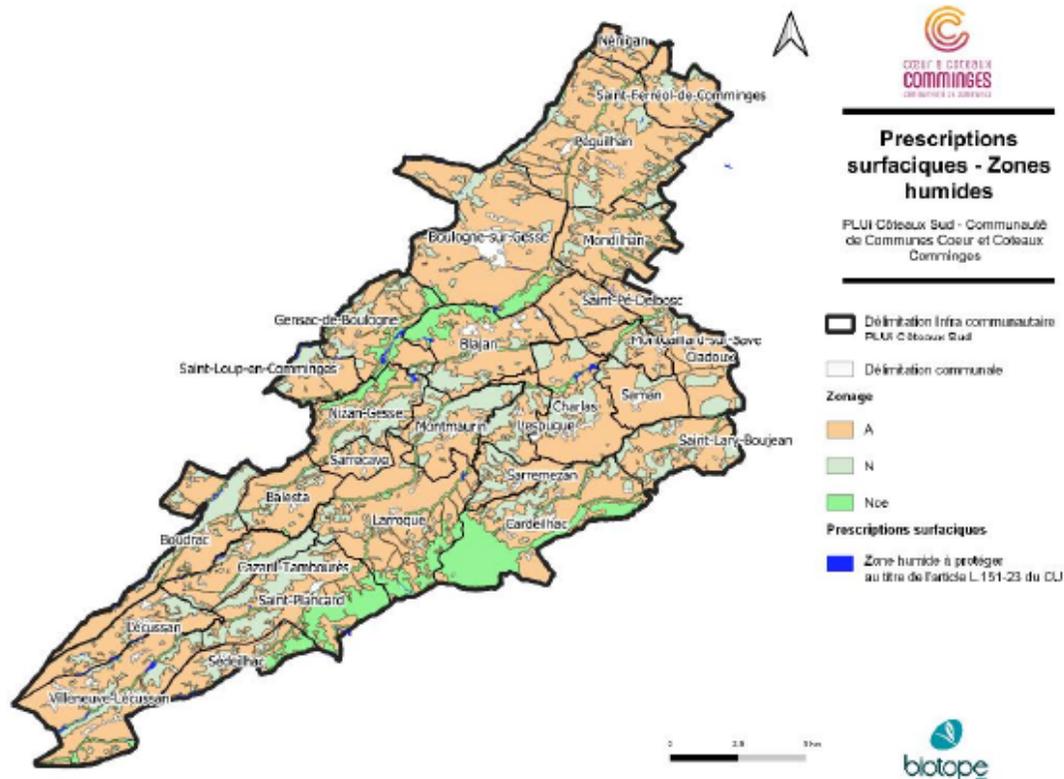
En ce qui concerne les haies, elle prévoit le maintien de la trame bocagère existante, et lors de plantation de haies de privilégier une disposition en multi-strates et de type mélangée (à essences diverses). Ceci est favorable à l'accueil d'un plus grand nombre d'espèces.

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

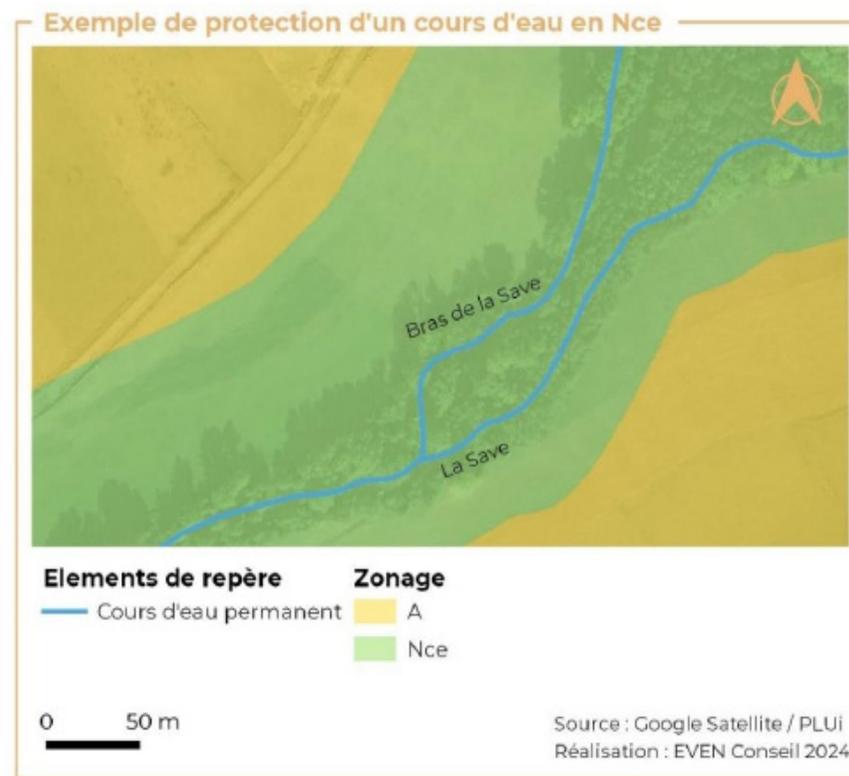
Les zonages des cours d'eau (intermittents et permanents) correspondent en 99,1% à des zonages A, N, ou Nce. En effet 39,9% est en zonage Nce, 31,6 % est en zonage N et 27,6 % est en zonage A. Comme mentionné précédemment, trois secteurs de développement et cinq STECAL interceptent les zones tampon des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

# Incidences du PLUi sur l'environnement

## Les paysages et patrimoine bâti



Carte 21 : Protection des zones humides par ces prescriptions



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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les ressources naturelles

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

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

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

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

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

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

### **Eaux pluviales:**

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

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les risques naturels et technologiques

#### **Risque inondation :**

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

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

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

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

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

#### **Feux de forêt :**

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

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Les risques naturels et technologiques

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

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

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

### Consommation et productions énergétiques

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

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

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

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Consommation et productions énergétiques

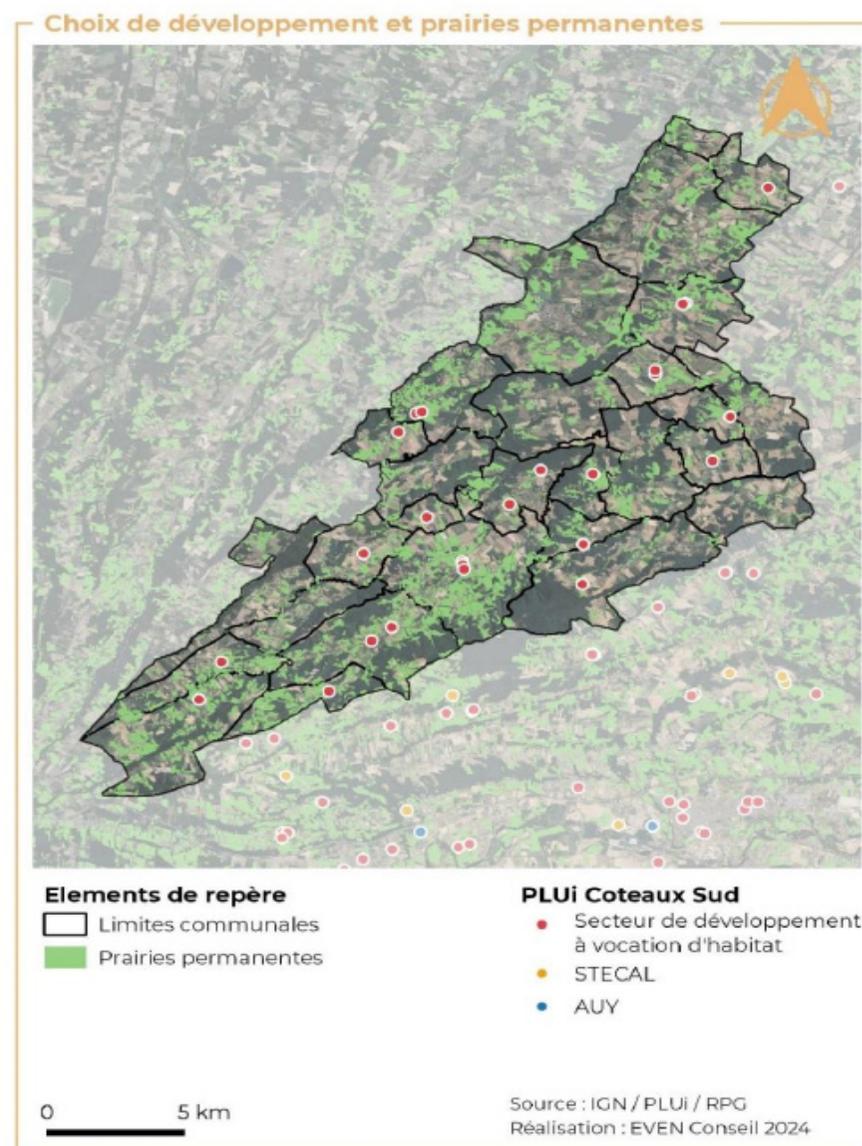
Les secteurs de développement habitat (26 ha) et STECAL (35 ha) représentent moins de 0,01% du territoire.

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

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

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

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



## Incidences du PLUi sur l'environnement

### Le réseau Natura 2000

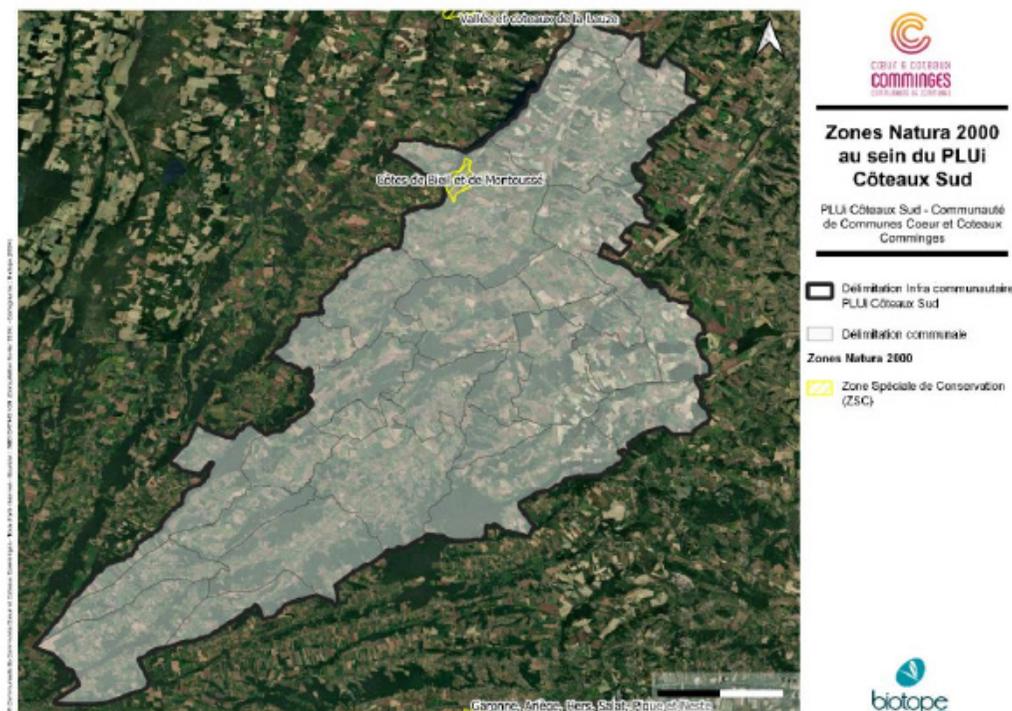
Une zone Natura 2000 est présente dans le périmètre du PLUi Coteaux Sud. Il s'agit de d'une Zone Spéciale de Conservation, au titre de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite Directive « Habitat, Faune, Flore ».

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

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

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

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



Carte 34 : Zones Natura 2000 du secteur Coteaux Sud

## ▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

### Le réseau Natura 2000

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

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

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

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

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

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

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

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

# Incidences du PLUi sur l'environnement

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

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

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

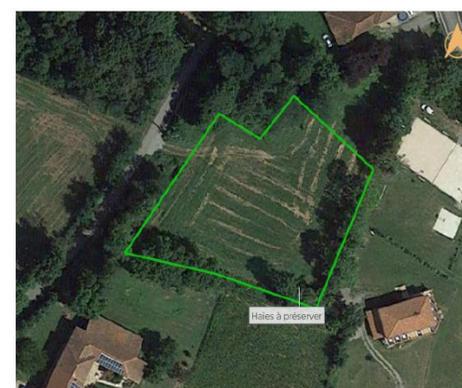
Analyse des incidences potentiellement induites par les secteurs de développement a vocation d'habitat

-Première analyse : mars 2023

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

-Troisième analyse : août 2023

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



**Périmètres de secteurs de développement**

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

0 50 m

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

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

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