



PLAN LOCAL D'URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE SECTEUR COTEAUX NORD

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1-A : RESUME NON TECHNIQUE

PROJET DE PLUI ARRETE LE 14 MARS 2024 ET ARRETE LE
11 JUILLET 2024 (EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-15 DU
CODE DE L'URBANISME)



Maite FOURCADE **PAYS PAYSAGES**
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	6
1.1. CONTEXTE TERRITORIAL - DIAGNOSTIC	6
1.1.1. Présentation du territoire.....	6
1.1.2. Le projet de territoire	7
1.2. Le SCOT Pays Comminges Pyrénées	8
1.2.1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	9
2. DIAGNOSTIC.....	10
2.1. DEMOGRAPHIE ET HABITAT	10
Contexte et chiffres liés au PLH à l'échelle de la Communauté de communes	11
Contexte et chiffres liés au PLH à l'échelle du secteur Coteaux Nord	11
2.2. EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	12
2.2.1. OFFRE SCOLAIRE, JEUNESSE ET PETITE ENFANCE	13
2.2.2. OFFRE EN EQUIPEMENTS SPORTIFS, SOCIO-CULTURELS ET DE LOISIRS.....	15
2.2.3. OFFRE EN MATIERE DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE	16
2.3. ECONOMIE	17
2.4. LES ZONES D'ACTIVITES	18
2.5. L'AGRICULTURE	19
2.6. TOURISME.....	20
2.7. Les mobilités	21
2.8. La morphologie urbaine	23
2.9. Le patrimoine bâti et paysager	24
2.10. Analyse de la consommation d'espace	25
3. JUSTIFICATION DES CHOIX.....	25
3.1. Scenarios et hypothèses de travail	25
3.2. Moderation de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.....	27
3.3. Equilibre social de l'habitat	32
3.4. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage	35
3.5. Equipements, services, équipement commercial, loisirs	38

3.6. Développement des communications numériques et réseaux d'énergie, réseaux.....	41
3.7. Les mobilités : transports et déplacement	45
3.8. Développement économique	48
3.9. Développement touristique et de loisirs.....	52
3.10. Agriculture	53
3.11. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques.....	56
3.12. Traduction réglementaire visant à décliner les orientations et objectifs du PADD.....	60
3.12.1. Le règlement graphique.....	60
3.12.2. Le règlement écrit	62
3.12.3. Les zones résidentielles U	63
3.12.4. Les zones à urbaniser AU	65
3.12.5. Les orientations d'aménagement et de programmation	67
3.12.6. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les orientations d'aménagement	68
3.12.7. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et/ou services publics (UE).....	69
3.12.8. Les zones économiques U et AU	69
3.12.9. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP	71
3.12.10. Des zones agricoles destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes	71
3.12.11. Des zones naturelles adaptées aux spécificités du territoire	73
3.12.12. L'identification de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).....	74
3.13. Les autres outils complémentaires au profit du projet.....	76
3.13.1. Les secteurs de mixité sociale	76
3.13.2. Les linéaires commerciaux (article L151-16 du code de l'urbanisme)	76
3.13.3. Des orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (OAP)	76
OAP thématique « Bioclimatisme et énergies renouvelables »	77
OAP thématique « Trame Verte et Bleue-Paysage »	77
3.13.4. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration des mobilités.....	78

3.13.5. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire.....	78
3.13.6. Des éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques et de la biodiversité	79
3.13.7. Des Espaces Boisés Classés (article L113-1 du Code de l'Urbanisme) pour renforcer la protection de certains boisements jouant un rôle majeur dans le paysage ou en matière de biodiversité	80
3.13.8. Des changements de destination ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole	81
3.14. Modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et besoins en logements	82
3.14.1. Méthode utilisée	82
3.14.2. Le potentiel de densification et de mutabilité des espaces bâtis.....	82
3.15. Compatibilité du projet aux objectifs chiffrés du PADD	83
3.15.1. Une répartition du potentiel entre densification et extensions urbaines ..	84
3.15.2. Un modèle de développement urbain plus dense	84
3.15.3. Une réduction globale de la consommation d'espace de près de 50% par rapport aux dix dernières années	84
3.15.4. Une réduction globale de la consommation d'espace de près de 50% par rapport aux 10 dernières années	86
3.16. Compatibilité du projet aux objectifs de la modulation de la consommation d'espace.....	87
3.16.1. Au regard de la loi Climat et Résilience	87
3.16.2. Au regard des objectifs chiffrés du SCoT	88
3.17. Tableau récapitulatif des surfaces	89

FIGURES

Figure 1- Territoire de la Communauté de Communes..... 7

Figure 2- Territoire de la Communauté de Communes..... 66

Figure 3- Exemple Ambax..... 66

Figure 4- Exemple OAP dite « village »..... 68

Figure 5- Zone d’activité économique de L’Isle -en -Dodon 70

Figure 6- Zones A, Ace et AP 72

Figure 7- Zone N et Nce 74

Figure 8- Les éléments identifiés au titre du L-151-19 du CU 79

Figure 9- Eléments à protéger au titre du L151-23 du CU 80

1. PREAMBULE

1.1. CONTEXTE TERRITORIAL - DIAGNOSTIC

1.1.1. Présentation du territoire

La Communauté de Communes Cœur & Coteaux du Comminges, dont le territoire s'étend sur 985,48 km², est composée de 104 communes et accueille près de 45 000 habitants. Traversé par l'A64, le territoire se structure autour d'un pôle urbain principal situé dans la plaine de la Garonne et qui regroupe plus de 50% de la population et de quatre pôles dit « de bassin de vie » répartis sur l'ensemble du territoire à dominante rurale.

Créée le 1er janvier 2017, la communauté de communes est issue de la fusion de cinq intercommunalités :

- La Communauté de Communes du Saint-Gaudinois
- La Communauté de Communes du Boulonnais,
- La Communauté de Communes Nébouzan-Rivière-Verdun
- La Communauté de Communes des Portes du Comminges.
- La Communauté de Communes des Terres d'Aurignac,

Elle constitue la 5ème Communauté de Communes d'Occitanie du fait de son nombre d'habitants et le 1er EPCI de par son nombre de communes.

Afin de prendre en compte les spécificités urbaines, paysagères, architecturales et économiques de chaque territoire La Communauté de Communes a ainsi souhaité privilégier l'élaboration de PLUi infra-communautaire (PLUii) comme le lui autorise le code de l'urbanisme, avec l'accord des services de l'Etat.

L'arrêté préfectoral du 6 août 2018 a ainsi accordé l'élaboration de quatre PLUii sur le territoire, incluant la révision du PLUi des Terres d'Aurignac approuvé le 25 septembre 2017.

Par délibération en conseil communautaire du 21 février 2019, la Communauté de Communes a ainsi prescrit l'élaboration de trois PLUii :

- Le PLUi Cœur et Plaine de Garonne,
- Le PLUi Coteaux Sud,
- Le PLUi Coteaux Nord.



Figure 1- Territoire de la Communauté de Communes

1.1.2. Le projet de territoire

Cette démarche se situe notamment dans le prolongement :

- Du **projet de territoire** mettant en avant les quatre défis majeurs que la Communauté de Communes s'est fixée pour les années à venir et décliné synthétiquement ci-contre et
- Du **Programme Local de l'Habitat**,
- ...

En outre, elle s'inscrit dans la logique de nombreuses réflexions menées à l'échelle plus globale du Pays Comminges Pyrénées dont notamment :

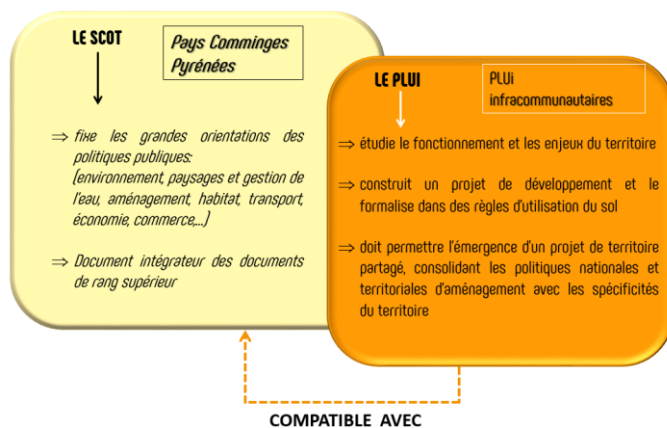
- **Le SCoT Comminges Pyrénées** approuvé en comité syndical le 4 juillet 2019 et est exécutoire depuis le 11 septembre 2019,
- **Le Plan Climat Air Energie Territorial** comprenant un plan d'actions sur 2019-2024 et qui définit trois grands axes :
 - Un territoire qui s'engage pour un habitat et une mobilité durable,
 - Un territoire qui développe des filières ENR à fort potentiel,

- Un territoire résistant face aux changements climatiques.

■ Le Projet Alimentaire Territorial (PAT) Comminges Pyrénées.



1.2. LE SCOT PAYS COMMINGES PYRENEES



La commune appartient également au PETR Pays Comminges Pyrénées qui regroupe 235 communes réparties sur 3 communautés de communes que sont : Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, Communauté de communes Cagire Garonne Salat et Communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises.

Faisant partie du périmètre du SCoT du Pays Comminges Pyrénées approuvé en comité syndical le 4 juillet 2019 et est exécutoire depuis le 11 septembre 2019, la communauté de communes se doit de l'intégrer dans ses réflexions. En effet, le SCoT s'impose en termes de compatibilité au PLU.

La stratégie du SCOT, déclinée au travers du PADD, présente la déclinaison thématique du projet partagé par les élus du territoire.

Il se formalise au travers de six axes, non hiérarchisés, mais témoignant des priorités d'engagement des collectivités commingeoises au sein du SCoT :

- AXE 1 : Un territoire naturel remarquable, dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement,
- AXE 2 : Un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée,
- AXE 3 : Un territoire face au défi du développement d'une agriculture durable,
- AXE 4 : Un territoire d'accueil pour l'activité économique,
- AXE 5 : Un territoire de vie solidaire, innovant et accessible,
- AXE 6 : Un territoire ouvert vers l'extérieur Chacun de ces axes, déclinés en orientations, présente des choix stratégiques reflétant des visions politiques partagées.

Les objectifs en découlant, permettent de comprendre la mise en œuvre des différents choix et le sens donné, pour envisager leur traduction en prescriptions et recommandations dans le DOO.

1.2.1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Dans le cadre de sa politique de développement territorial, la Communauté de Communes a engagé la réalisation de son premier Programme Local de l'Habitat à l'échelle des 104 communes membres. Le PLH prévoit et définit les objectifs & les principes en matière d'habitat sur une période de 6 ans.

L'enjeu est d'importance, pour un territoire fortement résidentiel et connaissant un certain nombre de problématiques spécifiques, avec notamment pour objectifs majeurs de :

- Poursuivre le traitement du patrimoine bâti et de l'habitat ancien dans le parc privé & public au regard notamment de la lutte contre la précarité énergétique,
- Mieux accompagner et organiser la production de logements neufs dans le parc public & dans le parc privé,
- Mieux comprendre & traiter les dysfonctionnements constatés dans le marché de l'immobilier sur le territoire,
- S'adapter à la diversité des territoires et des besoins en matière d'habitat & d'hébergement,
- Adapter l'habitat au vieillissement de la population,
- Répondre aux besoins spécifiques en logements à l'attention du public fragilisé : les voyageurs, les personnes sans domicile, ...

2. DIAGNOSTIC

2.1. DEMOGRAPHIE ET HABITAT

Le territoire de la communauté de communes Communauté Cœur & Coteaux du Comminges connaît une croissance démographique récente (depuis 1999).

Cependant, selon les secteurs, les dynamiques démographiques diffèrent. Si le secteur Cœur et Plaine de Garonne constitue le principal moteur de l'accroissement démographique, le secteur Nord, plus rural, affiche à l'opposé, un déficit régulier. De manière globale pour l'ensemble du territoire de la communauté des communes, le solde naturel est négatif. Plusieurs indicateurs témoignent de cette évolution :

- Avec un âge moyen relativement élevé (47,4 ans) le potentiel de renouvellement démographique est faible,
- La taille des ménages (moyenne de 2,1 occupants par ménage) témoigne entre autres d'un vieillissement global des populations (décohabitation, veuvage). De plus les ménages au profil familial sont sous représentés.

Le déficit naturel est compensé par l'installation de petits ménages (moins de 3 personnes), même si ce mouvement se révèle plus modéré sur le secteur Coteaux Nord, il faut souligner quelques particularités :

- L'emménagement de jeunes ménages (25-30 ans) avec, pour corollaire l'arrivée de jeunes enfants (excepté pour le secteur coteaux Nord),
- L'arrivée de ménages retraités (+60 ans) dans les bourgs centres (hormis Aurignac).

Le taux de mobilité des ménages de la communauté de communes est proche des valeurs départementales.

Le revenu médian par unité de consommation s'établi à 1575 € (15% inférieur au revenu médian départemental) et correspond à la forte proportion de retraités mais également d'actifs ouvriers et employés.

Selon l'Insee, près de 4900 habitants vivent sur les 26 communes du secteur Coteaux Nord, pesant pour 11% sur la population globale du territoire de la communauté de communes Communauté Cœur & Coteaux du Comminges.

Le territoire enregistre une baisse démographique régulière et continue depuis 1968. Bien qu'on note un léger infléchissement de la courbe sur la période 1999-2011, les données du dernier intervalle intercensitaire indiquent à nouveau une perte du nombre d'habitants.

Depuis 1990, le solde naturel est continuellement négatif (le nombre de naissance ne suffit pas neutraliser le nombre de décès) et jusqu'en 2011, l'installation de nouveaux ménages a permis de minimiser voire de compenser le déficit.

Cependant les dernières données de l'Insee (2011-2016) montrent un effondrement de l'attractivité du secteur coteaux Nord.

Les valeurs de croissance du secteur coteaux Nord, sont éloignées de celles des territoires de référence et sont représentatives d'un territoire rural relativement à l'écart des pôles d'emplois et des dynamiques régionales.

Depuis 1990, le solde naturel est continuellement négatif (le nombre de naissance ne suffit pas neutraliser le nombre de décès) et jusqu'en 2011, l'installation de nouveaux ménages a permis de minimiser voire de compenser le déficit.

Cependant les dernières données de l'Insee (2011-2016) montrent un effondrement de l'attractivité du secteur coteaux Nord.

Les valeurs de croissance du secteur coteaux Nord, sont éloignées de celles des territoires de référence et sont représentatives d'un territoire rural relativement à l'écart des pôles d'emplois et des dynamiques régionales.

Le secteur Coteaux Nord est surtout composé de petites communes (13 sur 26 comptent moins de 100 habitants). 12 d'entre elles totalisent entre 100 et 300 habitants tandis que la commune de l'Isle en Dodon avec près de 1 670 habitants concentre un peu plus d'un tiers de la population.

Le tableau ci-dessous, précise, pour chaque commune, les variations de population pour une période de 12 ans (2006-2018). Ainsi, on constate que globalement le territoire connaît une baisse du nombre d'habitants principalement lié à la baisse que connaît l'Isle en Dodon qui est la commune la plus impactée (-403 habitants en 12 ans soit une perte de près de 20% de sa population).

Le secteur Nord est peu renseigné sur le niveau de vie des ménages.

Les données issues de Filosofi sont soumises au secret statistique, aussi les chiffres ne sont pas diffusés sur les petites communes (moins de 50 ménages et moins de 100 personnes).

Cependant, on peut voir que les valeurs indiquées (1 734 € mensuel pour la plus haute et 1 444 € mensuels pour la plus basse) sont proches du revenu médian de la communauté de communes ($\pm$ 1 575 €). En revanche, ces valeurs sont distinctement plus faibles que la moyenne départementale (1 851 €/mois).

On remarque que le revenu médian de la commune de l'Isle en Dodon (1 443 €) se situe dans la fourchette basse.

Contexte et chiffres liés au PLH à l'échelle de la Communauté de communes

On dénombre 25553 logements en 2016 sur la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, entre 2011 et 2016 on constate que le parc de logements a progressé plus vite que les besoins (0,7% / an pour l'évolution du parc contre 0,16%/an pour la population). Sur la période 2011-2016, la proportion de résidences principales tend à baisser (-1%) sur le territoire de la communauté de communes tandis le taux de résidence secondaires augmente (+1%) tout comme la proportion de vacants (+1%).

La construction de nouveaux logements a connu une forte activité entre 2003 et 2006 avec plus de 2000 logements commencés. Cette dynamique a cependant été limitée au secteur Cœur et Plaine de Garonne et plus particulièrement Saint Gaudens (effets des mesures de défiscalisation de Robien). Sur une période récente, après une chute brutale, la construction neuve semble se stabiliser autour de 60 logements /an, dont 90% porte sur la production d'individuel pur.

A l'échelle de la communauté de communes, on compte :

- Le parc de Résidences principales (20426 logements)
- Le parc vacant (3136 logements)
- La résidence secondaire (2191 logements)

Contexte et chiffres liés au PLH à l'échelle du secteur Coteaux Nord

En 2016, le territoire compte 3 043 logements, soit 130 logements de plus qu'en 2011 (pour rappel, dans le même temps, le territoire a perdu 222 habitants).

Ce sont des logements de grande taille, 52% comportent 5 pièces et plus (43 % à l'échelle de la communauté de communes)

En 2016, le parc est composé à :

- 73,7%, de résidences principales (79,3% à l'échelle de la communauté de communes),
- 18,0 % de résidences secondaires ou logements occasionnels, (8,5% à l'échelle de la communauté de communes),
- 8,3% de logements vacants (12,2% à l'échelle de la communauté de communes).

Comme pour la population, une grande partie du parc (36%) est concentrée sur la seule commune de L'Isle en Dodon.

La structure du parc s'est très nettement modifiée sur la période récente (2011-2016). Ainsi on peut voir une nette augmentation de la vacance et du nombre de logements occupés occasionnellement :

- + 40 logements vacants,
- + 61 logements résidences secondaires.

Tandis qu'on enregistre, sur la même période et toujours sur le territoire des coteaux Nord, une extension très faible du parc de résidences principales (+32 résidences principales).

C'est la commune de L'Isle en Dodon que l'on note les mouvements les plus importants et notamment une augmentation à la fois du parc de vacants (+37 logts) et de résidences secondaires (+62 logts) au dépend du parc de résidences principales (-44 lots).

En 2018, le secteur coteaux Nord compte 391 logements vacants. Le taux de vacance de 12,6 % est légèrement supérieur à celui de la communauté de communes à la même date (12,3%).

Quatre communes affichent des taux de vacance supérieur à 10% : L'Isle-en-Dodon (23%), Boissède (13,5%), Fabas (13%) et Montbernard (11%).

C'est logiquement sur la commune de L'Isle en Dodon que le volume de logements vacants est le plus important (256 logements vacants en 2018, selon l'Insee). Le bâti du cœur historique (maisons de ville en tissu dense) répond plus difficilement aux aspirations des ménages qui souhaitent s'installer à la campagne.

La vacance touche souvent le bâtiment dans son intégralité : le manque d'espaces privatifs, l'exiguïté de la parcelle, la vétusté, la configuration du bâti, les nuisances (notamment le long de la rue de l'Adour) constituent autant de freins à l'occupation du logement dans un secteur où le marché immobilier est distendu.

En 2017, le secteur coteaux nord proposait 376 logements locatifs (soit 17% du parc de résidences principales), une offre très nettement insuffisante au regard des territoires de référence. La relative insuffisance de ce segment du parc peut justifier le faible taux de mobilité des ménages.

Cette offre est localisée pour l'essentiel à L'Isle en Dodon (216 locatifs) puis à Saint Frajou (18 locatifs) et Mauvezin (13 locatifs).

2.2. EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le territoire est divisé en 7 bassins de vie, dont 5 intégrés au périmètre de l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI). 15 communes sur les 104 de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges sont polarisées en dehors du territoire de l'intercommunalité.

Les principaux pôles de service du territoire (Saint-Gaudens, Boulogne-sur-Gesse, L'Isle-en-Dodon, et Aurignac) polarisent la grande majorité du territoire et rayonnent aussi en dehors de l'intercommunalité.

Toutes les catégories d'équipements y sont représentées. On constate néanmoins un manque de diversité et une faiblesse de l'offre de certains domaines, notamment en termes de loisirs, de culture, de transport, d'action sociale.

La santé est le domaine qui dispose le plus d'équipements de la gamme supérieure (39,5 %), principalement localisés à Saint-Gaudens où se trouve le Centre Hospitalier Comminges Pyrénées. Cette diversité de l'offre et sa qualité permet de répondre aux besoins induits par les conditions de vieillissement et aux besoins de nombreux habitants.

Le taux d'équipements par habitant semble cohérent avec le contexte rural du territoire et tend à se renforcer, bien qu'il soit principalement porté par Saint-Gaudens et les pôles de proximité alentours. Par ailleurs, on constate un déséquilibre de la répartition des équipements, impliquant une dépendance à d'autres territoires (internes ou externes au périmètre de l'intercommunalité) pour l'accès aux équipements et services spécialisés (notamment en termes de formation).

Enfin, l'offre de proximité semble adaptée et dispose d'une bonne répartition des équipements nécessaires et essentiels au quotidien, facilitant leur accès pour les habitants de chaque partie du territoire, malgré la surreprésentation de certains d'entre eux au sud du territoire.

Au sein de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, le secteur Coteaux Nord ne dispose que de 9% des services et équipements de l'intercommunalité, dont 4 % de ceux de gamme supérieure grâce au domaine de la formation : école de formation sanitaire et sociale, centre de formation d'apprentis agricoles, etc., 7 % de gamme intermédiaire et 11 % de proximité.

Néanmoins, cette donnée est à nuancer au regard de son nombre d'habitants qui représente environ 13 % de la population totale de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges.

Ainsi, on peut dire que bien que peu équipé puisqu'il ne compte finalement pas moins de 39 équipements et services pour 1000 habitants cela correspond à un niveau d'équipement habituel pour un territoire rural (à titre de comparaison, 41 pour 1 000 dans le Gers. *Source Scot de Gascogne, BPE 2017*). Aussi il est particulièrement important de considérer plus en détail où se trouvent les services et équipements disponibles pour les habitants.

Par ailleurs, le secteur Coteaux nord s'organise autour d'un seul pôle de services. Celui-ci réunit la majorité des services et équipements de gamme intermédiaire, et il n'est pas complété par un ou plusieurs pôles de proximité. Le maintien de son niveau d'équipement apparaît donc essentiel pour les habitants ainsi que les conditions d'accès à l'offre concentrée à l'Isle-en-Dodon.

De manière générale, le niveau des équipements du secteur Coteaux Nord dépend de L'Isle-en-Dodon qui ne semble pas profiter de son rayonnement comme vecteur de développement local.

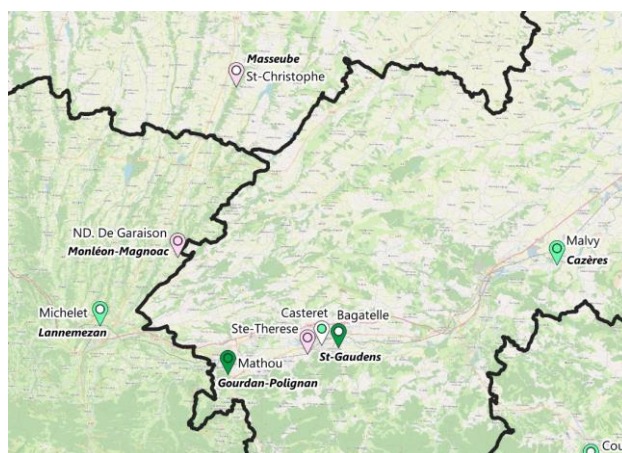
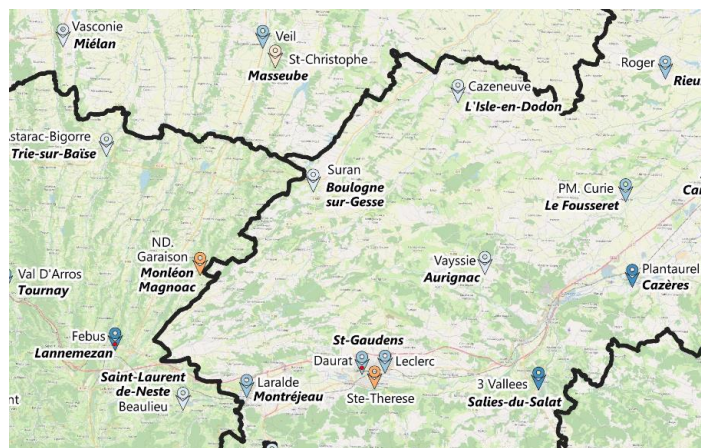
Les équipements et services ont été peu développés en dehors du pôle, à l'image de la majorité des territoires ruraux.

On note la forte influence sur ce secteur des communes de Samatan et Lombez pour certaines équipements et services

2.2.1. OFFRE SCOLAIRE, JEUNESSE ET PETITE ENFANCE

A l'échelle de la Communauté de communes, les écoles maternelles et élémentaires sont bien réparties sur le territoire et sont complétées par des établissements en RPI (regroupement pédagogique intercommunal). Néanmoins, les structures collectives destinées aux tout-petits (crèches, haltes garderies) sont uniquement présentes sur Saint-Gaudens ou Montréjeau.

Concernant l'enseignement secondaire, le territoire compte un collège sur Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon, Aurignac, Montréjeau et deux à Saint-Gaudens, les lycées se font plus rares sur le territoire. On constate une concentration à Saint-Gaudens.



Il semble également important de noter la faiblesse de l'offre d'enseignement supérieur, et sa spécificité. Les seules formations supérieures qui existent sur le territoire sont situées à Saint-Gaudens, au niveau Bac+2 maximum dans des domaines très précis (comptabilité, gestion des entreprises, agro-alimentaire, petite enfance) qui ne répondent pas à toutes les demandes.

Ainsi, on remarque que l'offre de services dans ces domaines ne permet pas de répondre aux besoins de tous les habitants, notamment aux familles qui disposent d'enfants en bas-âge et de jeunes souhaitant poursuivre leur cursus scolaire dans l'enseignement supérieur ou de personnes ayant des besoins de formation professionnel. Ces derniers sont contraints de quitter le territoire de l'intercommunalité pour d'autres territoires, comme Pau, Tarbes ou encore Toulouse.

Le secteur Coteaux Nord, dispose d'une offre fragile de services et équipements à destination de la jeunesse et de la petite enfance. Il compte 15 % des équipements de l'intercommunalité (soit 11 en tout) avec des écoles maternelles, élémentaires et un collège.

Les écoles sont réparties de manière homogène sur la partie Ouest du secteur mais absentes de nombreuses communes de la partie Est. Les habitants de ces dernières s'orientent vers Labastide-Paumès ou d'autres communes à l'Est du secteur pour accéder aux équipements d'enseignement primaire.

Parmi les équipements du secteur, on retrouve 10 écoles dont 7 écoles en RPI (regroupement pédagogique intercommunal) :

- Ecole élémentaire et maternelle de l'Isle-en-Dodon (87 et 44 élèves),
- Ecole primaire Agassac (21 élèves),

- RPI dispersé : école maternelle de Puymaurin (23 élèves), école élémentaire de Molas (17 élèves) et école élémentaire de Anan (16 élèves),
- RPI dispersé : école maternelle de Saint-Laurent-sur-Save (23 élèves), école élémentaire de Montesquieu-Guittaut (16 élèves) et école élémentaire Montbernard (21 élèves),
- RPI dispersé : école élémentaire Labastide-Paumès (18 élèves), école élémentaire de Lussan-Adeilhac, école maternelle de Senarens et école élémentaire de Castelanu Picampeau.

Le territoire compte un collège sur l'Isle-en-Dodon : le collège Léon Cazeneuve qui regroupe 100 élèves en 2019-2020. A noter que toutes les communes du secteur ne sont pas rattachées à ce collège. En effet, les communes de Castéra-Vignoles et Escanecrabe sont rattachées au collège de Boulogne-sur-Gesses.

Les lycées les plus proches sont ceux de Cazères, Samatan et Saint-Gaudens.

2.2.2. OFFRE EN EQUIPEMENTS SPORTIFS, SOCIO-CULTURELS ET DE LOISIRS

A l'échelle de la Communauté de communes, le territoire dispose d'une bonne répartition des équipements sportifs, notamment des équipements sportifs de proximité. En revanche, on constate que les équipements de gamme intermédiaire et supérieure sont concentrés autour de Saint-Gaudens, notamment le long des principales voies de communication.

Les nombreux équipements de proximité sont peu diversifiés. Cette surreprésentation de certains équipements de proximité (boulodromes, terrains de tennis), caractéristique des territoires ruraux, ne permet pas de répondre aux besoins de tous les habitants et pourrait nécessiter un renforcement.

Montréjeau se distingue des autres pôles similaires par une offre unique composée de deux équipements de gamme intermédiaire absent de l'offre du reste de l'intercommunalité (terrain d'athlétisme et golf).

Les services et équipements sportifs des Coteaux Nord de l'intercommunalité sont surtout répartis autour de l'Isle-en-Dodon et au sud du secteur. La carte de leur répartition illustre de leur polarisation autour du seul pôle intermédiaire de son territoire.

L'offre est composée de 50 % d'équipements de proximité et de 50 % d'équipements intermédiaires. Ces derniers sont répartis autour de l'Isle-en-Dodon et d'Escanecrabe. Ce sont des salles de sport, des centres équestres, et un bassin de natation. Le territoire ne dispose pas d'équipement de gamme supérieure et compte principalement des équipements basiques, à l'image de nombreux territoires ruraux.

On y retrouve ainsi des boulodromes, des terrains de tennis, et des salles de sport, qui représentent chacun 25 % des équipements sportifs du secteur. Dans une moindre mesure, il dispose aussi d'un bassin de natation, d'une boucle de randonnée et de 2 centres équestres.

De manière générale, on constate que l'offre sportive du secteur est peu diversifiée et de qualité moyenne. Elle est davantage tournée vers les sports d'extérieur et les équipements les plus basiques, inégalement répartis à l'échelle du secteur. Face à ces constats, il semble que cette dernière ne soit pas en capacité de répondre aux besoins de tous les habitants, notamment dans la pratique de sports moins communs ou nécessitant des équipements plus spécialisés.

Le secteur Coteaux nord ne compte que 7 équipements de loisirs et culturels.

Ce sont en majorité des équipements de plein air (57 %). Le secteur dispose aussi d'un centre d'information touristique, d'un cinéma et d'une bibliothèque. Cette offre semble assez faible au regard de la demande, malgré le caractère rural du territoire.

Le cinéma, seul équipement de gamme supérieure, est situé à L'Isle-en-Dodon, à l'image de tous les équipements de ce domaine, mis à part les terrains de grands jeux. Cette fois encore, on remarque que l'Est du territoire manque d'équipement.

2.2.3. OFFRE EN MATIERE DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

Les équipements de santé sont diversifiés ; ils représentent 18 % des équipements de gamme supérieure de l'intercommunalité. La Communauté de Communes dispose d'un équipement majeur, le Centre Hospitalier Comminges Pyrénées. Malgré ce positionnement et une démarche d'adaptation aux besoins des habitants, notamment aux conditions de vieillissement, l'offre de proximité est déséquilibrée et concentrée à Saint-Gaudens. Dans une moindre mesure, on retrouve des équipements de santé dans les autres pôles du territoire (principalement à L'Isle-en-Dodon, Aurignac et Boulogne-sur-Gesse). Le maintien d'un bon niveau d'équipement de santé est un enjeu non seulement pour la communauté de communes, mais au-delà, pour tout le sud de la Haute Garonne.

L'accès aux services et équipements de santé faisant partie des principaux critères de choix de résidence, notamment pour les personnes fragiles, dont les personnes âgées ; on constate que l'offre actuelle impacte l'attractivité du territoire. En effet, une partie du territoire, ainsi que les communes non pôles (communes rurales), ne sont pas en capacité à répondre aux besoins de tous les habitants en termes d'accès à une offre de santé de proximité.

Au sein de la Communauté de Communes, le secteur Coteaux nord est celui qui compte le moins d'équipements de santé, après le secteur Terres d'Aurignac.

Par ailleurs, on constate une grande inégalité d'accès à ces équipements, tous regroupés à L'Isle-en-Dodon. Les communes les plus éloignées de ce pôle semblent disposer d'un meilleur accès aux équipements des secteurs voisins, Terres d'Aurignac et Coteaux sud. Au regard de la situation du pôle des Coteaux nord et de sa concentration d'équipements de santé, il semble que son rayonnement dépasse les limites de l'intercommunalité, permettant de compléter l'offre locale.

Le secteur dispose des équipements de santé nécessaires aux conditions de vieillissement, notamment avec sa grande proportion de médecins généralistes, kinésithérapeutes et infirmiers, complétés par quelques spécialistes (orthoptiste, orthophoniste, chirurgien-dentiste). Néanmoins, son offre reste basique et pourrait nécessiter un renforcement.

Par ailleurs, il est important de noter la présence d'un centre de santé pluridisciplinaire sur le territoire, illustrant ce début de diversification.

Jusqu'à présent seul le secteur des Coteaux Nord n'était pas équipé de Maisons de Santé Pluri professionnelles (MSP) mais une MSP à L'Isle-en-Dodon devrait bientôt voir le jour. Ce projet vise à maintenir l'offre de médecins généralistes, la continuité et la permanence de soins avec une préoccupation générale de services à la population sur le territoire.

Au niveau de l'action sociale, les services et équipements à destination des personnes âgées, personnes en situation de handicap ou publics en difficulté relèvent essentiellement de la gamme intermédiaire ou supérieure et sont globalement peu représentés sur le secteur. En effet, la BPE dénombre :

- 2 services d'aide aux adultes en situation de handicap (soins à domicile, services d'aide),
- 1 établissement d'hébergement pour personnes âgées et 2 de services d'accompagnement (soins à domicile, services d'aide),
- Les services ou établissements d'aide sociale à destination des publics en difficulté sont ne pas présents sur le secteur mais localisés sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne.

Ces services sont complétés par les services sociaux communaux du territoire.

2.3. ECONOMIE

A l'échelle de la Communauté de communes

Depuis 1975, le territoire de l'intercommunalité a gagné plus de 1 700 emplois, soit une augmentation de 11%. Toutefois, la tendance s'est stabilisée depuis 2006, avec un nombre d'emplois qui a cessé d'augmenter et se maintient. Pour autant, le territoire reste pourvoyeur d'emplois, en particulier au niveau de la commune de Saint Gaudens qui concentre près de la moitié des emplois, mettant en évidence une certaine attractivité économique.

- Indicateur de concentration d'emplois : 108,5,
- 16 954 emplois pour 18 106 actifs, dont 15 623 occupés.

A l'échelle du secteur Coteaux Nord

D'après l'INSEE, en 2016, le secteur Coteaux Nord compte 1 273 emplois pour 1 718 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone, soit un indicateur de concentration d'emploi de 74,1 emplois pour 100 actifs occupés. Cela signifie que le territoire dépend, pour 1/4 de ses actifs occupés résidents, des territoires extérieurs en matière d'emplois.

Le territoire se trouve relativement éloigné des grands pôles urbains, pourvoyeurs d'emplois. Malgré cela, seulement une petite majorité d'actifs travaille au sein du territoire : 56% des déplacements domicile/travail des actifs résidant sur le territoire sont internes au secteur Coteaux Nord (969 « navetteurs »). Plus précisément, plus d'un tiers des actifs travaillent dans leurs communes de résidence. Par ailleurs, il convient de souligner la polarisation en matière d'emplois :

- Des communes du nord du secteur vers Toulouse et ses communes périphériques (29% des flux sortants, soit 217 navetteurs) ainsi que vers les communes du Gers (28% des flux sortants, soit 209 navetteurs) ;
- Des communes du sud du territoire vers le reste du territoire intercommunal (22% des flux sortants, soit 169 navetteurs).

En 40 ans, le nombre d'emplois dans le territoire a diminué de 30%, passant de 1 845 en 1975 à 1 273 en 2016. Le territoire a ainsi été moins attractif que la Communauté de communes dans son ensemble, puisque pour cette dernière l'augmentation a été de +10% sur la même période.

À l'échelle du territoire, pratiquement toutes les communes sont affectées par cette perte d'emplois, certaines étant plus particulièrement concernées :

- L'Isle-en-Dodon : 800 emplois en 1975 et 729 en 2016 ;
- Montbernard : 100 emplois en 1975 et 41 en 2016 ;
- Montesquieu-Guittaut : 75 emplois en 1975 et 16 en 2016 ;
- Lilhac : 60 emplois en 1975 et 10 emplois en 2016.

Sur la période 2011-2016, seules neuf communes parviennent à gagner un très petit nombre d'emplois : de 1 à 7 emplois, soit des valeurs peu significatives à l'échelle du territoire.

De manière globale, la perte d'emplois sur cette longue période est aussi liée à la baisse de population : de 5 423 habitants en 1975, le territoire est passé à 4 879 habitants en 2016.

Le secteur ne dispose pas des infrastructures routières et numériques nécessaires pour palier son isolement géographique. Le faible débit des réseaux numériques existants représente un vrai frein au développement du

télétravail, limitant significativement l'installation de nouveaux arrivants et de jeunes actifs porteurs de projets. La présence d'un bon débit internet et d'un réseau téléphonique fonctionnel sont des critères sine qua non de leur installation. Ils participent également du maintien des activités existantes.

Le tissu économique d'un territoire peut être défini par deux sphères économiques : la présente et la productive. La première doit permettre de répondre aux besoins des habitants « locaux », le second produit majoritairement des biens ou des services consommés hors de la zone. Ainsi une boulangerie de centre-bourg apparaîtra comme une activité présente, alors qu'une entreprise de fabrication industrielle de meubles relèvera de l'activité productive. Les activités économiques productives consomment en règle générale plus de foncier que les activités présentes et sont rarement compatibles avec d'autres fonctions urbaines.

En 2015 selon l'INSEE, le territoire se caractérise par une plus forte présence d'activités économiques présentes en termes d'emplois (59.4 % des emplois totaux) par rapport à l'économie productive. L'économie était dominée par les emplois productifs jusqu'aux années 1990 et en 1999 le territoire disposait encore d'autant d'emplois productifs que d'emplois liés à la sphère présente.

En 2015, le territoire comportait 600 établissements actifs selon l'INSEE, soit environ 12% des établissements de l'intercommunalité. La concentration sur la commune de L'Isle-en-Dodon est toujours effective, 36 % des établissements, mais dans une moindre mesure, soulignant un maillage du territoire rural par un tissu diffus de très petites entreprises. Ainsi, toutes les communes du territoire, sans exception comptent au moins un établissement actif.

Le secteur du commerce / services est également bien représenté avec 257 établissements, soit 43 % des établissements du secteur, mais de manière moins prononcée qu'au niveau intercommunal (54% des établissements).

Le secteur commercial compte 27 établissements et représente 80 salariés (Base Acof), dont 31 sont comptabilisés au sein du supermarché de L'Isle-en-Dodon. En effet, la grande surface Intermarché fait partie des principaux employeurs du secteur Coteaux Nord. Concernant les commerces de centre-bourg, la moyenne est de 1,9 salariés / commerce, contre 3,8 au niveau intercommunal. En effet, une part importante des établissements n'a aucun salarié et repose sur le seul chef d'entreprise, interrogeant sur la reprise de ces petits commerces au moment du départ en retraite du gérant.

Par ailleurs, 81% des commerces sont localisés à L'Isle-en-Dodon.

Le territoire Coteaux Nord compte une trentaine d'entreprises de l'artisanat (Base Acof), soit une moyenne de 6 entreprises artisanales pour 1000 habitants, contre 8,1 au niveau intercommunal. Depuis 2007, le nombre d'entreprises artisanales du territoire a diminué de -20%, contre -7% au niveau intercommunal. La majorité des entreprises du secteur artisanal (55 %) sont implantées à L'Isle-en-Dodon.

L'activité industrielle des Coteaux Nord génère 135 emplois en 2016 et compte 36 établissements sur le territoire. Il s'agit du secteur affichant le gain le plus important en termes de volume d'emplois entre 2011 (80 emplois) et 2016.

L'enjeu du maintien de l'emploi industriel est conséquent dans une économie fragilisée par une perte d'emplois globale significative. De plus, la diversité des emplois et des secteurs d'activité contribue à maintenir un spectre diversifié d'emplois localement, ce qui est un facteur d'attractivité pour des actifs. Le maintien de ce secteur économique pose la question du foncier économique et des possibilités d'extension pour les entreprises industrielles installées.

2.4. LES ZONES D'ACTIVITES

A l'échelle de la Communauté de communes

La Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges compte 46 zones d'activités réparties dans 25 communes pour une superficie totale de 543 ha, dont 371 ha aménagés. Les zones d'activités sont très majoritairement localisées le long de la plaine de la Garonne et près des axes majeurs de communication, tels que l'A64 et la RD817.

10 zones d'activités d'intérêt communautaire représentant 330 ha : Ausson/Ponlat-Taillebourg, Boulogne-sur-Gesse, Saint-Gaudens, Estancarbon, Labarthe-Inard, Lécussan, L'Isle-en-Dodon, Peguilhan, Villeneuve de Rivière, Montréjeau. Elles sont complétées par 34 zones d'activités sont en gestion privée, représentant 213 ha

28 ha de foncier sont immédiatement disponibles à la commercialisation sur l'ensemble des zones d'activités (intercommunales et privées), sur les communes d'Ausson, Boulogne sur Gesse, Saint-Gaudens, Estancarbon, Labarthe-Inard, Lécussan, l'Isle en Dodon, Lodes, Miramont de Comminges, Montréjeau, Peguilhan, Ponlat-Taillebourg et Valentine

47 ha supplémentaires seraient disponibles mais nécessitent un aménagement préalable sur les communes d'Alan, de Saint Gaudens et de Villeneuve de Rivière,

Aucun projet d'extension n'est identifié à l'exception de la zone d'activités le Papetier à Alan qui fait l'objet d'une OAP économique dans le cadre du PLUi de Terre d'Aurignac.

41 ha sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'une réduction des surfaces en zone d'activités économiques, avec un possible classement en espace naturel ou espace agricole ou un classement en zone urbaine mixte. En effet, dans de nombreux cas, il s'agit de foncier économique n'ayant pas de réalité sur le terrain (usage agricole, absence d'aménagement) ou d'activités économiques isolées, diffuses, incluses dans le tissu urbain, pour lesquelles le classement en foncier économique ne se justifie pas.

Quelques friches industrielles et artisanales sont repérées sur le territoire, telles que les anciens hangars de la SNCF sur lesquels la ville de Saint-Gaudens travaille à la réhabilitation. Par ailleurs, il existe des bâtiments vacants, notamment sur la zone d'activités Europa, sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne, où plusieurs bâtiments sont non occupés et sont situés en bord de route donc très visibles et générateurs d'une image de déprise économique.

A l'échelle du secteur Coteaux Nord

Le territoire compte quatre zones d'activités, deux à l'Isle-en-Dodon et localisées aux entrées Nord et Sud de la commune, une à Fabas et une à Anan, pour un total de 45 ha de foncier économique (8% du foncier économique du territoire intercommunal).

Parmi les quatre zones d'activité du territoire, seule la zone de Ribéro Sud est en gestion intercommunale.

En termes de disponibilité du foncier économique, 4 ha sont immédiatement disponibles à la commercialisation, dans la zone de Ribéro Sud à L'Isle-en-Dodon. Par ailleurs, aucun projet d'extension n'est identifié. Par contre, sur la zone d'activité de Ribéro Sud, le classement en zone agricole de 6 ha situés en bord de route, en continuité de l'entreprise Carsalade est envisagé, au regard du volume de foncier économique encore disponible et qui devrait pouvoir satisfaire les besoins en matière d'installation d'activité économique. Par ailleurs, la zone Devant Castillon à Fabas accueille actuellement une activité économique isolée qui peut s'intégrer dans le tissu urbain. En conséquence, le maintien du classement en zone d'activité se pose.

2.5. L'AGRICULTURE

A l'échelle de la Communauté de communes

- L'activité agricole marque de manière significative le paysage intercommunal dans la mesure où les surfaces agricoles occupent 60% du territoire.
- Le parcellaire est globalement morcelé avec 40% des ilots agricoles ayant une superficie inférieure à 5ha, et 11 % faisant moins d'1 ha. Cela constitue un facteur de risque potentiel d'abandon de l'exploitation des ilots de plus petite taille, notamment lorsqu'ils sont éloignés du siège d'exploitation et/ou situés sur des zones en pente.

- Les prélèvements d'eau pour l'irrigation ont tendance à diminuer : 3,85 millions de m³ prélevés en 2018 sur les 147 points de prélèvements, soit une diminution de 40% du volume par rapport à 2010. La surface irriguée en 2010 représente 7,33% de la SAU.

A l'échelle du secteur Coteaux Nord

L'agriculture occupe une superficie très importante du territoire avec 21 800 hectares, soit plus de 89% de la superficie du territoire, qui sont des terres agricoles. L'emprise agricole est très supérieure à celle de la moyenne de la Communauté de communes (77 %) et de la Haute-Garonne (63 %). Cette prédominance des espaces agricoles est particulièrement marquée dans les communes situées au sud du secteur. Par contre, cela se traduit également par une part des espaces forestiers et naturels la plus faible du territoire intercommunal (10%).

La topographie vallonnée en fait un territoire moins propice à l'urbanisation et plus adapté au développement d'une activité d'élevage sur les coteaux. Ainsi, les paysages du secteur des Coteaux Nord sont très marqués par l'agriculture et ses pratiques.

Les sols du secteur Coteaux Nord se caractérisent par un relief accidenté qui comporte une proportion importante de versants à forte pente. Les sols érodés peu profonds dominent, ce sont des sols calcaires superficiels.

Malgré un relief accidenté, le territoire se distingue par des îlots agricoles¹ plus grands que la moyenne intercommunale avec :

- Seulement 28 % des îlots agricoles ayant une superficie de moins de 5 ha, contre 40% au niveau intercommunal ;
- 25% des îlots ayant une superficie de plus de 50 ha contre seulement 14% au niveau intercommunal.

L'inventaire des bâtiments des 16 communes ayant répondu à l'enquête agricole (sur les 26 communes du secteur) a permis de recenser 238 bâtiments agricoles. Plusieurs typologies sont présentes sur le territoire mais les bâtiments d'élevage restent très majoritaires. En conséquence, les risques de conflits de voisinage liés à la proximité habitations avec des bâtiments d'élevage sont évoqués par plusieurs exploitants agricoles ayant répondu à l'enquête.

Les autres bâtiments correspondent à des bâtiments de stockage ou des hangars pour le matériel. Peu d'ateliers de diversification ou de transformation sont recensés. Parmi les exploitations ayant répondu, 24 projets ont été recensés concernant majoritairement la construction de nouveaux bâtiments, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ou un changement de destination.

2.6. TOURISME

Ce territoire ne possède pas les caractéristiques d'un territoire touristique, au sens où il n'offre pas de site ou d'équipement emblématique. Pour autant, le nombre important de résidences secondaires dénote une réelle attractivité pour des séjours familiaux d'évasion en milieu rural, de détente, de contact avec un cadre de vie de qualité.

Les coteaux nord disposent d'un équipement majeur, la base de loisirs de L'Isle-en-Dodon qui offre une capacité d'accueil de l'ordre de 72 personnes dans son village de vacances.

Le secteur Coteaux nord dispose d'une capacité d'accueil en termes d'hébergement marchand d'environ 370 personnes. Le principal équipement est le **village de vacances Le Plech, à l'Isle-en-Dodon** classé 2*, qui dispose de 12 pavillons en dur et une capacité de 72 personnes. Le village de vacances est implanté dans un site de près de 30 hectares, où se

¹ Au sens îlots PAC, c'est-à-dire un ensemble de parcelles culturales contiguës, entières ou partielles, exploitées par un même exploitant

trouvent aussi un plan d'eau, piscine, 4 stades, 3 courts de tennis, une salle omnisports et un dojo, ainsi qu'un restaurant, « Le Bon Vivre ».

Les hébergements locatifs comprennent 18 gîtes recensés par l'Office de Tourisme intercommunal, répartis dans 10 communes ainsi qu'une douzaine de chambres d'hôtes (données CRT). 8 gîtes sont labellisés : Clef verte (2), Gîte de France (5), Fleur de soleil (1). Le seul terrain de camping aménagé est situé sur la commune d'Escanecrabe. Il s'agit d'un site proposant un hébergement haut de gamme, dans la catégorie « glamping » avec 5 tentes de luxe.

Il n'est pas recensé d'hôtel sur le secteur.

Le taux de résidences secondaires est caractéristique sur ce secteur. Avec **18 % du parc de logements en résidences secondaires** (548 R.S. INSEE 2016), les coteaux nord se distinguent du reste du territoire, ce qui peut s'expliquer par la dynamique démographique de ce secteur en légère déprise où les familles conservent leur bien immobilier utilisé quelques jours ou quelques semaines par an pour les vacances lorsqu'il ne remplit plus sa fonction de résidence principale.

Le territoire ne présente pas les caractéristiques d'un territoire touristique, il ne possède pas de site touristique notable ni d'évènement attracteur ayant un rayonnement de grande ampleur. En conséquence les capacités d'hébergement marchand sont relativement modestes. Le territoire dispose cependant de paysages et d'un cadre de vie propice au tourisme rural ; il dispose également d'un patrimoine historique remarquable. La douceur de vivre, le cadre naturel des bords de Save et de la campagne révèlent l'authenticité de ce territoire et déterminent son orientation touristique, entre **agri-tourisme et détente**.

2.7. LES MOBILITES

A l'échelle de la Communauté de communes

Située en Haute Garonne et limitrophe des départements des Hautes Pyrénées et du Gers, la communauté de communes bénéficie d'une situation géographique intéressante à une heure de l'agglomération toulousaine et tarbaise. Le territoire dispose d'une bonne accessibilité globale et est notamment traversé d'*ouest en est* par plusieurs axes structurants d'intérêt régional et départemental, principalement au niveau de la plaine de la Garonne :

- **L'autoroute A64** qui assure la liaison entre Bayonne et Toulouse.
- **La voie ferrée** : Bayonne / Toulouse.
- **Des axes classés en 1ère catégorie au schéma routier départemental (réseau structurant)** : la RD817, la RD21, RD921, la RD8 et la RD635. Si ces axes sont principalement concentrés dans la plaine de la Garonne, la RD 635 permet toutefois de rejoindre Boulogne-sur-Gesse depuis la RD 817 via Aurignac. A noter que ce réseau de 1ère catégorie est un réseau structurant qui assure la continuité et le maillage du réseau routier et autoroutier national, et permet l'accès aux principaux pôles démographiques et économiques de la région et du département. En outre, il assure l'écoulement des grands flux et du trafic de transit, tout particulièrement la circulation PL, et la mise en relation des bassins de vie dans les meilleures conditions de temps et de sécurité.

Le territoire ne dispose d'aucun aéroport, les offres aériennes les plus proches (*calcul effectué depuis Saint-Gaudens*) se trouvant soit au niveau de l'agglomération toulousaine (1h de voiture environ) soit au niveau de Tarbes (3/4 h de voiture environ).

L'autoroute A64 qui assure la liaison entre Bayonne et Toulouse traverse le sud du territoire le long de la plaine de la Garonne. Deux échangeurs sont présents sur le territoire intercommunal : l'échangeur 17 à Ponlat-Taillebourg et

l'échangeur 18 à Landorthe. Une aire de service est également implantée sur le territoire : l'aire du Comminges sur la commune de Clarac.

Le territoire est irrigué par un vaste réseau routier départemental dont :

- **65 km environ de réseau structurant (1^{ère} catégorie)** : la RD817, la RD21, RD921, la RD34, la RD34E, la RD8 et la RD635. Si ces axes sont principalement concentrés dans la plaine de la Garonne, la RD 635 permet toutefois de rejoindre Boulogne-sur-Gesse depuis la RD 817 via Aurignac.
- **190 km environ de réseau principal (2^{ème} catégorie)** permettant le désenclavement des zones rurales et jouant localement un rôle structurant dans la desserte des pôles secondaires du département (,
- **960 km environ de réseau secondaire (3^{ème} catégorie)** assurant la desserte de proximité.

Le reste du territoire est ensuite maillé par un réseau de voiries communales permettant d'assurer la desserte locale.

A noter que plusieurs axes traversant le territoire sont classés à grande circulation :

- L'autoroute A64 et la RD 817 constituant des axes majeurs reliant Bayonne (64) à Toulouse,
- La RD 8 à St-Gaudens,
- La RD 632 reliant Tarbes (65) à Lombez (32).

A l'échelle du secteur Coteaux Nord

Le secteur Coteaux Nord apparaît excentré des principaux axes routiers traversant le territoire. Il n'offre aucun accès direct sur l'A64 et la RD817.

Trois axes classés seconde catégorie traversent le territoire :

- La RD17 reliant Lannemezan à l'Isle-en-Dodon,
- La RD632 reliant Lombez et Samatan et Tarbes via Boulogne-sur-Gesse,
- La RD6 reliant Molas au Fousseret via l'Isle-en-Dodon, la RD3 permettant de rejoindre Rieumes.

Le territoire est ensuite irrigué par un réseau secondaire de voirie départementale et communale.

Le secteur Coteaux Nord est traversé par deux lignes régulières qui suivent uniquement l'axe de la RD17 :

- La ligne 342 L'isle-en-Dodon / Saint-Gaudens (3 AR / jour du lundi au vendredi et 1 le samedi). Le temps de trajet apparaît relativement proche de celui réalisé en voiture.
- La ligne 365 Boulogne-sur-Gesse / Toulouse (5 AR / jour du lundi au vendredi, 3 le samedi et 1 aller-retour le dimanche). Le temps de trajet apparaît près de deux fois supérieur à celui en voiture, rendant cette offre peu attractive.

Sur le secteur de l'Isle-en-Dodon auquel appartient le secteur Coteaux Nord, il est proposé :

- Le jeudi matin, un rabattement sur la ligne régulière Arc-en-Ciel n°42 à destination du marché de St-Gaudens,

Le samedi matin, un trajet à destination du marché de l'Isle-en-Dodon.

Sur le secteur Coteaux Nord, la commune de L'isle-en-Dodon constitue un secteur à enjeu en matière de développement des modes actifs notamment au regard de son statut de polarité.

La commune compte des trottoirs permettant de sécuriser les déplacements piétons principalement dans le centre ancien ainsi que quelques cheminements piétonniers comme celui le long du canal.

En dehors du centre ancien, les voiries apparaissent plus routières et peu de secteurs d'extension urbaine offrent une possibilité de connexion piétonne sécurisée avec le centre ancien. La commune est particulièrement impactée par la présence de la RD17 et de la RD6.

En dehors de l'Isle en Dodon, la présence d'aménagements spécifiques pour la sécurisation des déplacements piétons est variable en fonction des communes. Lorsqu'une commune a réalisé des aménagements ces derniers se localisent quasi uniquement dans les centres de village et les hameaux ne disposent généralement pas d'aménagements spécifiques.

2.8. LA MORPHOLOGIE URBAINE

Les fonds de vallées constituent des couloirs de circulation historiques, ainsi bon nombre de noyaux villageois se sont fondés en bordure des cours d'eau et le long des axes routiers qui les longent (Anan, Coueilles, Labastide-Paumès, L'Isle en Dodon, Saint Laurent, Frontignan-Savès).

Cette position, offrait une position de contrôle notamment la surveillance des troupeaux et des cultures), en terrains pentus, elle permettait également de ne pas geler les terres planes plus facilement exploitables (Puymaurin, Ambax, Mauvezin, Mirambeau, Fabas, Boissède, Goudex, Molas et Montesquieu Guittaut).

Cette implantation, très répandue sur le secteur des coteaux Nord, privilégiait certes la défense de la communauté mais a aussi l'exploitation des coteaux par la vigne dont la culture a constitué une place importante dans le système agricole : Agassac, Castellaillard, Lihac, Martissère, Montbernard, Riolas, Saint Frajou, Salerm, Castéra Vignoles, Cazac, Escanecrabe.

A l'image de l'ensemble du territoire, on distingue on peut distinguer sur le secteur Coteaux Nord les bourgs à la **forme structurée** (village-rue, bourg groupé souvent de forme concentrique ou orthogonale avec bâti mitoyen en front de rue et les bastides) des bourgs **épars**, à la forme éparpillée.

■ La forme radiocentrique ou orthogonale

L'Isle en Dodon est à l'origine un bourg fortifié protégé par un fossé alimenté par un bras de la Save.

■ La forme linéaire ou le village rue

Le village rue est caractéristique du village de crête, le parcellaire bâti est continu et aligné sur une voie principale. Goudex est un village-rue dont l'église liée à une petite place, marque les extrémités. L'implantation du bâti le long de la voie unique implique souvent un parcellaire « en lanière ».

■ La forme groupée

Cette organisation se définit par un groupement irrégulier du bâti autour d'un bâtiment religieux et/ou administratif ou bien même à un croisement d'axes principaux... Cette forme est aussi le témoin d'un développement « organique » dont le tracé aléatoire des voies est le vecteur.

Fabas présente les caractéristiques du village groupé, le village s'est organisé en contrebas de l'église située sur le point haut du village.

➤ Les bourgs épars

L'habitat dispersé est une caractéristique de l'occupation des terres commingeoises (bordes isolées entourées de terres), cette organisation est l'héritage des « *villae* » puis des systèmes paroissiaux et donc antérieurs à la constitution des villages donnant parfois lieu à des villages éclatés sans véritable noyau fondateur comme un bourg classique. Cette structure villageoise traduit également le mode d'implantation de petites métairies sur l'ensemble d'un territoire courant 19ème. La forme éclatée est la plus représentée sur le secteur des coteaux nord.

Castéra-Vignoles est l'exemple du village éclaté, plusieurs hameaux ou constructions isolées sont disséminés sur le territoire sans créer de centre véritable.

➤ La structure ancienne de l'Isle-en-Dodon est constituée de trois entités :

- Le bourg moyenâgeux, de forme concentrique, partie la plus ancienne mais aussi la plus dense,
- Le faubourg au Nord, organisé autour d'une trame orthogonale,
- Le faubourg implanté sur la Rive Droite le long du Pré Commun et de la Place du Foirail.

Les extensions urbaines contemporaines se sont développées vers le Nord, le long de la RD17 mais aussi vers l'Ouest, sur le versant du coteau. Ces extensions sont basées sur une juxtaposition de maisons individuelles implantées en cœur de parcelle, en rupture avec le tissu ancien formé de maisons mitoyennes à étages, implantées en front de rue, le long de rues étroites. Il en résulte un tissu urbain intermédiaire très lâche entre bourg ancien dense, structuré par les rues et l'espace agricole. La limite entre espace urbain et espace agricole est floue, peu définie et les entrées de bourg le long de la RD17 semblent très longues. C'est le cas depuis l'entrée Sud, depuis laquelle on traverse successivement la zone d'activités puis l'espace urbanisé le long de la voie communale de Samarran, perpendiculairement à la RD17, largement en amont du bourg. L'entrée est aujourd'hui structurée par l'implantation du Collège.

2.9. LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Si le secteur Coteaux Nord dispose d'un patrimoine bâti institutionnalisé modeste, il conserve cependant quelques traces plus confidentielles de son histoire.

Pour le patrimoine reconnu, il existe deux types de protection :

- **Le classement** qui s'applique aux édifices présentant un intérêt majeur ; le ministre de la Culture prend les arrêtés de classement sur proposition de la Commission supérieure des monuments historiques.
- **L'inscription** à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques qui protège les édifices d'intérêt régional ; elle est prise par arrêté du préfet de région après avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS), composée de spécialistes, d'élus, de responsables d'associations et de représentants de l'État.

Dès qu'un édifice est classé ou inscrit, une servitude d'utilité publique de protection est constituée (périmètre des abords). Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles et des espaces soumis à la servitude des abords (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement, etc.) ne peut être effectuée sans l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les sites classés cohabitent avec d'autres régimes de protection dont les objectifs se recoupent en partie :

- **Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)** en remplacement des ZPPAUP et des AVAP ont pour but de protéger « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur »

- **Les zones Natura 2000** qui désignent des sites d'importance communautaire au niveau européen

Source : bilan des sites classés et inscrits de Haute Garonne juillet 2015 DREAL midi Pyrénées

Le patrimoine paysager des coteaux Nord

L'entrée du village de Saint Laurent avec son mail de platanes, le pont sur la Save et la vierge en bois constituent un site inscrit. Depuis le 17 juillet 1944.

Les communes sont dotées d'un patrimoine dont la plupart n'est protégé par aucune servitude. Pour autant, **les moulins, les lavoirs, les fours à pains, les stèles, les chapelles, les croix de chemin,... tout comme les demeures de caractère** participent au paysage d'un territoire, témoignages d'une histoire locale, de pratiques anciennes, ils relèvent du bien commun à conserver pour le transmettre.

La loi permet dans le cadre de l'élaboration des PLUi de repérer aujourd'hui le bâti à caractère patrimonial à conserver. Ils ne font pas pour autant l'objet d'une servitude de protection relevant de l'utilité publique. Dans cet objectif les communes ont mentionné un certain nombre d'édifices pouvant être repérés sur le PLUi.

Le territoire possède des traces bâties de son histoire, Il ne s'agit pas là, d'en faire un recensement exhaustif mais de montrer à travers un échantillon la diversité, la richesse et l'intérêt.

2.10. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Cette analyse a été réalisée sur la base des éléments suivants : OCS GE 2013 et actualisation via photo-interprétation sur 2014-2021 et autorisations d'urbanisme délivrées pour la période post 2021.

La consommation d'espace observée sur la période 2014-2023 (10 dernières années) s'élève à **40,59 ha toutes fonctions urbaines confondues (habitat, activités économiques, équipements)**.

Le PLUi projette une consommation de moins de 2,5 ha/an sur 10 ans pour l'ensemble des fonctions urbaines soit une réduction de 44% par rapport à l'artificialisation observée entre 2014 et 2023 (4 ha/an).

3. JUSTIFICATION DES CHOIX

3.1. SCENARIOS ET HYPOTHESES DE TRAVAIL

Objectifs chiffrés à l'échelle du secteur Coteaux Nord

Dans le cadre de la définition de ce PADD commun, débattu en conseil communautaire en 2022, les objectifs chiffrés, pour la période de projection du PLUi (10 ans), ont été fixés en cohérence avec les orientations du SCoT et du Plan Local de l'Habitat 2021-2027. A l'échelle du territoire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, il est donc envisagé d'accueillir environ 4 100 habitants en dix ans correspondant, sur la base de 2,1 personnes par ménages, à un potentiel d'environ 1950 logements.

Dans le cadre de la définition des PADD infra, ce PADD commun a, par la suite, été décliné au cours de plusieurs réunions organisées au sein de chaque territoire infra communautaire, au regard :

- Du fonctionnement territorial : s'appuyant en partie sur le maillage territorial actuel identifié dans le SCoT et prenant en compte des critères tels que le poids démographique, le nombre et la typologie d'équipements, le nombre d'emplois etc., l'armature territoriale ainsi définie a permis d'identifier :
 - Un pôle urbain principal : Saint-Gaudens, Estancarbon, Labarthe-Rivière, Landorthe, Miramont-de-Comminges, Valentine et Villeneuve-de-Rivière,
 - Des pôles structurants : Aurignac, l'Isle-en-Dodon, Boulogne-sur-Gesse et Montréjeau/Ausson,
 - Des communes rurales : les autres communes.
- Des enjeux propres au territoire « Coteaux Nord ».

Concernant le territoire Coteaux Nord, cette déclinaison a ainsi conduit à définir un objectif d'accueil de 210 à 240 logements à l'horizon 10 ans.

Cet objectif d'accueil a par la suite, été réparti au regard du fonctionnement territorial propre au territoire infra, afin de répondre aux enjeux suivants :

- Conforter le pôle structurant que constitue l'Isle-en-Dodon,
- Proposer des orientations sur les 25 communes rurales en cohérence avec leur poids démographique, niveau d'équipements, commerces et services, etc. sans que ne soit identifiés pour autant de communes rurales intermédiaires.

Ainsi, la répartition du potentiel telle qu'affiché dans le PADD infra se décline de la façon suivante :

- Environ 35% du potentiel dans le pôle structurant,
- Environ 65% de potentiel dans les communes rurales.

Les axes de développement retenus sont les suivants :

- **Axe 1. UN PROJET FONDE SUR LA SOLIDARITE ET LA COHERENCE TERRITORIALE**
- **Axe 2. UN PROJET INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT**

Définition des objectifs démographiques et calcul des besoins en logements par commune

Le nombre de logements à prévoir dans le cadre du PLUi a été calculé sur la base du PLH en vigueur.

Pour les pôles, une règle de trois a été appliquée, afin d'extrapoler à 10 ans l'objectif du PLH fixé à 6 ans, sachant que le PLH est lui-même compatible avec le SCoT.

Concernant les communes rurales, le détail de l'objectif de logements par commune n'est pas fixé par le PLH. Afin de répartir l'enveloppe globale de logements pour chacune des communes rurales, une analyse multi-critères des atouts et contraintes des communes a été réalisée, sur la base des critères suivants :

- **Le taux de croissance démographique 2013-2019,**
- **Le niveau d'équipements et de services de proximité (critère quantitatif issu de la base permanente des équipements),**
- **La population communale en 2019.**

Un nombre de logements potentiels en densification a été calculé en identifiant les dents creuses et les divisions parcellaires et en tenant compte des objectifs de mobilisation de logements vacants fixés par le PLH. Les besoins de logements en extension urbaine (consommation d'espace) correspondent à la différence entre les besoins totaux exprimés ci-dessus et le potentiel en densification.

Le travail de définition du règlement graphique (dont la prise en compte de changements de destination pour du logement en zone A et N) a conduit à un potentiel de logements (tous logements confondus) d'environ 251 logements.

3.2. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Prévoir une consommation d'espace en cohérence avec le projet d'accueil de logement (210 à 240 logements à 10 ans)
- ⇒ Définir les zones de développement en prenant en compte le niveau d'enjeu des espaces impactés
- ⇒ Adapter les densités différenciées en fonction du statut de la commune, et de son niveau d'équipements et ce, afin de promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces
- ⇒ Proposer un développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) en prenant notamment en compte l'étude du potentiel de densification

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Axe 1. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

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

En cohérence avec les orientations définies sur le territoire intercommunal, il est prévu sur le secteur Côteaux Nord de :

- 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,...),

Axe 2. Un projet intégré dans son environnement

A. L'identité commingeoise au cœur du projet

Sur le secteur Coteaux Nord, l'objectif est de promouvoir une urbanisation qualitative via une modération de la consommation d'espace en proposant une consommation d'espace comprise entre 18 et 24 ha pour toutes les fonctions urbaines confondues.

Justification :

La communauté de communes a pour volonté de proposer une urbanisation qualitative alliant prise en compte des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers et respect des spécificités des différentes typologies urbaines présentes sur le territoire.

Afin de répondre à ces objectifs tout en assurant une cohérence globale à l'échelle intercommunale, elle prévoit de :

- *Considérer les différentes typologies de bourgs dans les choix de développement tout en assurant une cohérence dans l'aspect des constructions sur le territoire,*
- *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,*
- *Encadrer/contenir le développement linéaire des hameaux sur les routes de crête,*
- *Favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement (ex: relief)*
- *Maintenir des espaces de respiration dans les bourgs à la fois pour des motifs paysagers, patrimoniaux et environnementaux*
- *Protéger et mettre en valeur le patrimoine dit ordinaire qui participe à l'identité Commingeoise .*

En parallèle, elle se fixe comme objectif de promouvoir une urbanisation moins consommatrice d'espace via une remobilisation des logements vacants, une densification maîtrisée et adaptée au statut des communes et un objectif à l'échelle intercommunale de réduction de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années de 37% minimum en cohérence avec les orientations du SCoT Comminges Pyrénées.

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

Le potentiel offert par le PLUi est le suivant :

- **111 logements en densification du tissu urbain (44% du total), estimé sur la base de la mobilisation d'1/3 du potentiel estimé en divisions parcellaires et changements de destination, et de 3/4 du potentiel estimé en dents creuses :**
 - **68 logements en dents creuses (34), divisions parcellaires (34),**
 - **29 logements vacants mobilisés,**
 - **14 changements de destination.**
- **140 logements en consommation d'espace ou comblement d'espaces interstitiels (56% du total), sans application de rétention foncière,**

Sur la base des secteurs générant de la consommation d'espace et du nombre de logements envisagés issu des densités fixées dans les OAP (hors autorisations d'urbanisme délivrées sur lesquelles le nombre de lots est d'ores et

déjà défini) sur la base des densités brutes minimales moyennes fixées par le SCoT, les densités brutes moyennes des secteurs en extension sont les suivantes :

Secteur concerné	Densités brutes minimales moyennes de productions de logements neufs (SCoT)	Densités brutes moyennes estimées sur les secteurs soumis à OAP (AU et certaines zones U)
<i>Pôle structurant</i>	10 à 15 logements/ha	12 logements/ha
<i>Ensemble des communes rurales</i>	7 à 10 logements/ha	7 logements/ha

En termes de consommation d'espace, le bilan qui peut être tiré du PLUi est le suivant :

Zones du PLUi	Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLUi
Zones résidentielles	Environ 18,68 ha
Zones d'activités	Environ 2,20 ha
Zone dédiée aux équipements, services et loisirs (ER)	Environ 1,74 ha
Total de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générées par le PLUi	Environ 22,62 ha

Ainsi, le PLUi projette une consommation de moins de 2,5 ha/an sur 10 ans pour l'ensemble des fonctions urbaines soit une réduction de 44% par rapport à l'artificialisation observée entre 2014 et 2023 (4 ha/an).

Un classement en zone Uh ou A de certains hameaux présents sur le territoire interdit toute nouvelle construction d'habitation au regard de leur taille, situation, niveau de desserte (cf. analyse multicritères en annexe).

La répartition des logements selon l'armature territoriale est ainsi faite :

	Nb logements total	Répartition des logements	Nb logements densification	% densification
Total PLUi infra	251		111	44%
Répartition pôle structurant	80	32%	55	69%
Répartition communes rurales	171	68%	56	33%

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Comminges Pyrénées

Extrait du DOO :

Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le SCOT fixe pour objectif [...] une réduction de 37 à 50 % de la tendance observée sur 2009-2018.

Bâtir en priorité en intensification

Production de logements neufs	Pôle urbain principal	Pôles structurants de bassin de vie	Communes rurales
Part minimum en intensification	40 %	30 %	20 %
Part maximum en extension	60 %	70 %	80 %

Bâtir en continuité des espaces déjà urbanisés, limiter le mitage et les extensions diffuses

Communauté de communes	Cœur et Coteaux du Comminges		
Niveau territorial (C01)	Pôle urbain principal	Pôles structurants de bassin de vie	Communes rurales
Nombre de pôles (C01)	1	3 à 4	-
Nombre de communes (C01)	6	5	93
Répartition de la population à accueillir à l'horizon 2030 (population des ménages) (C02)	2 060	1 200	2 810
Répartition de la population à accueillir à l'horizon 2030 (population des ménages) (C02)	6 070		
Objectif annuel moyen d'accueil de population (habitants par an) (C02)	390 à 420		
Objectif annuel moyen de consommation foncière globale : logements, équipements et services, foncier économique (ha par an) (C03)	15,1 à 18,5		

Communauté de communes	Cœur et Coteaux du Comminges		
Niveau territorial (C01)	Pôle urbain principal	Pôles structurants de bassin de vie	Communes rurales
Densité minimale moyenne pour les logements neufs (logement par ha) (C03)	15 à 20	10 à 15	7 à 10
Proportion de nouveaux logements à produire en secteur d'intensification par rapport à l'extension (C03)	40 %	30 %	20 %

Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT puisque :

- ✓ Le PLUi CN prévoit d'accueillir 450 à 500 habitants supplémentaires, en lien avec l'objectif de 4100 habitants supplémentaires à l'échelle de la Communauté de communes en 10 ans, en compatibilité avec le SCOT qui en prévoit 6 070 en 15 ans (soit 4 046 en 10 ans), tout en respectant la répartition entre les pôles,
- ✓ Le PADD commun à l'échelle de la Communauté de communes prévoit un accueil d'habitants respectant la répartition dans les différentes typologies de pôles du SCOT : 34% dans le pôle urbain principal (Saint-Gaudens, Estancarbon, Landorthe, Miramont-de-Comminges, Valentine, Villeneuve-de-Rivière et auquel les élus ont souhaité rattacher Labarthe-Rivière), 20 % dans les pôles structurants (l'Isle-en-Dodon, Boulogne-sur-Gesse, Montréjeau, Ausson), 46% dans les communes rurales,

- ✓ Le PADD du territoire infracommunautaire prévoit un accueil d'habitants respectant la répartition dans les différentes typologies de pôles du SCOT : environ 32 % du potentiel dans le pôle structurant et environ 68 % du potentiel sur les 25 communes rurales,
- ✓ Le PLUi CN prévoit une consommation d'espace de moins de 2,5 ha par an ce qui correspond à une réduction de la consommation d'espace de 44% par rapport à décennie précédente, en compatibilité avec le SCoT,
- ✓ Le PLUi prévoit une densification supérieure aux objectifs du SCoT par typologies de pôles : 69% de densification dans le pôle structurant, 33% de densification dans les communes rurales,
- ✓ Les densités du PLUi sont compatibles avec les densités du SCoT : 12 logements/ha dans le pôle structurant, 7 logements/ha dans les communes rurales.

Compatibilité avec le PLH

Les objectifs de logements ont été calculés sur la base du PLH extrapolé à 10 ans (cf. chapitres supra).

3.3. EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Assurer une production de logements diversifiée
- ⇒ Améliorer la qualité de l'offre en cohérence avec les efforts de revitalisation portés par Communauté et par les communes par la transformation du parc existant et tout particulièrement la qualité des logements de centres-bourgs
- ⇒ Contribuer au maintien d'une offre sociale dans les bourgs-centres pour répondre aux besoins démographiques (vieillesse, jeunes) et sociaux

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Axe 1. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

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

En cohérence avec les orientations définies sur le territoire intercommunal, il est prévu sur le secteur Coteaux Nord de :

- 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,...).

Justification :

Les élus ont souhaité continuer à diversifier le parc de logements, de façon à répondre aux nouveaux habitants. Cela se traduit par une diminution progressive de la taille des parcelles recherchées pour du logement individuel. Cela se traduit également par la recherche de typologies de logements variées : logements individuels « classiques », maisons mitoyennes, logements collectifs. Les élus souhaitent proposer cette diversification de logements à l'échelle de toutes les communes, mais également à l'échelle de chaque opération d'aménagement quand il s'agit d'opérations importantes (en superficie et en nombre de logements). La recherche de diversification du parc de logements va de pair avec la diminution de l'étalement urbain et la modération de la consommation d'espace (cf. chapitre précédent). Concernant la création de logements collectifs et/ou mitoyens/groupés, elle est privilégiée au travers des OAP sectorielles et des règels d'emprise au sol et d'implantation du bâti.

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

- ✓ Un potentiel d'accueil de logements estimé à 251 logements dans le cadre du PLUi,
- ✓ Une complémentarité recherchée entre les OAP et le règlement écrit afin de favoriser l'émergence de formes urbaines diversifiées qui soient toutefois cohérentes avec le tissu urbain existant en périphérie,
- ✓ A l'Isle-en-Dodon, un projet d'habitat inclusif avec création d'environ 15 LLS en réhabilitation est envisagé avec l'OPH31

Extrait du DOO du SCoT :

Adapter l'habitat à la mixité des besoins du territoire

C58 Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à diversifier le parc de logements et à favoriser la mixité sociale et générationnelle :

- atteindre sur les communes du pôle urbain principal au moins 20 % de production de logements sociaux, notamment par des opérations de requalification/renouvellement urbain ;
- tendre vers 20 % de production de logements sociaux, sur chaque pôle structurant de bassin de vie (pourcentage calculé sur les créations à venir des résidences principales et sur les logements issus de requalification / renouvellement urbain).

R46 Afin de diversifier le parc de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle, les communes rurales peuvent également développer leur parc de logements sociaux et/ou communaux.

C59 Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à développer le parc de logements collectifs et groupés :

- atteindre au moins 15 % de production de logements collectifs pour les communes du pôle urbain principal ;
- tendre vers une production de 15 % de logements collectifs, pour chaque pôle structurant de bassin de vie (pourcentage calculé sur les créations à venir des résidences principales et sur les logements issus de requalification/renouvellement urbain) ;

Compatibilité avec le PLH

A l'Isle-en-Dodon, un projet d'habitat inclusif avec création d'environ 15 LLS en réhabilitation est envisagé avec l'OPH31.

Le PLUi prévoit par ailleurs une mobilisation des logements vacants compatibles aux objectifs du PLH, à savoir :

- 21 sur l'Isle-en-Dodon
- 8 sur les communes rurales répartis en fonction du taux de vacance identifié sur les communes donnant lieu à la mobilisation de :
 - 1 sur Castelgaillard,
 - 1 sur Labastide-Paumès,
 - 1 sur Fabas,
 - 1 sur Saint-Frajou,
 - 2 sur Escanecrabe,
 - 1 sur Anan,
 - 1 sur Puymaurin.

3.4. AMENAGEMENT DE L'ESPACE- URBANISME – PAYSAGE

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Mettre en valeur les bourgs anciens, qui présentent des qualités paysagères et architecturales souvent remarquables (qualité du bâti et de leur insertion dans le paysage rural)
- ⇒ Prendre en compte les typologies des bourgs dans le choix des zones à urbaniser et dans la forme urbaine des extensions
- ⇒ Encadrer le développement le long des principales voies de communication existantes (RD632 et RD17)
- ⇒ Veiller à la qualité des entrées de ville, notamment à l'Isle-en-Dodon
- ⇒ Requalifier certains espaces publics clés/stratégiques dans une logique de redynamisation des centres-bourgs
- ⇒ Prendre en compte l'importance du cadre de vie et paysager dans l'implantation des nouvelles zones de développement

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Axe 2. UN PROJET INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT

A L'identité commingeoise au cœur du projet

Il s'agit pour la communauté de communes de valoriser la qualité du grand paysage du Comminges en conservant les motifs paysagers caractéristiques du territoire (mosaïque agricole, cours d'eau, haies et bosquets, ...) avec des mesures de préservation et de valorisation adaptées aux enjeux identifiés.

La protection des grands paysages du territoire passe également par la prise en compte des points de vue ou perspectives visuelles les plus remarquables du territoire, notamment ceux ouverts sur les vallées et les Pyrénées.

La communauté de communes a pour volonté de proposer une urbanisation qualitative alliant prise en compte des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers et respect des spécificités des différentes typologies urbaines présentes sur le territoire.

Afin de répondre à ces objectifs tout en assurant une cohérence globale à l'échelle intercommunale, elle prévoit de :

- *Considérer les différentes typologies de bourgs dans les choix de développement tout en assurant une cohérence dans l'aspect des constructions sur le territoire,*
- *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,*
- *Encadrer/contenir le développement linéaire des hameaux sur les routes de crête,*
- *Favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement (ex: relief)*
- *Maintenir des espaces de respiration dans les bourgs à la fois pour des motifs paysagers, patrimoniaux et environnementaux*
- *Protéger et mettre en valeur le patrimoine dit ordinaire qui participe à l'identité Commingeoise*

Justification :

Les élus ont souhaité porter une attention particulière à la préservation des paysages, à l'échelle de la Communauté de communes (PADD commun) puis dans la mise en œuvre du PLUi Coteaux Nord.

Un travail minutieux a été mené avec les élus de façon à délimiter de façon réaliste l'enveloppe urbaine en cohérence avec les objectifs du SCoT (cf. annexe informative).

Les principales zones à urbaniser viennent s'implanter dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie immédiate des centres-bourgs.

Concernant les quartiers isolés (situés loin du bourg), et afin de préserver le caractère rural propre au territoire, la méthodologie suivante a été suivie :

- *Hameaux de plus de 10 constructions : délimitation en zone Uh avec gestion de l'existant uniquement ou classement en zone UC avec possibilité de densification voire de manière ponctuelle d'extension limitée*
- *Hameaux de moins de 10 constructions : délimitation en zone A avec gestion exclusive de l'existant.*

Aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué de façon à limiter la consommation d'espace.

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

Grand paysage

- ✓ Classement en zone naturelle de continuité écologique (NCE) des boisements identifiés en réservoirs de biodiversité à enjeu fort,
- ✓ Classement en zone naturelle de continuité écologique (NCE) des cours d'eau identifiés en réservoirs de biodiversité de la trame bleue ainsi que les principaux cours d'eau permanents identifiés en corridors écologiques de la trame bleue, sur la base d'un tampon de 30 m environ ajusté au cas par cas, au regard du contexte,
- ✓ Classement en zone agricole de la majorité des terres agricoles à l'exception des espaces instersitiels situés dans les bourgs,
- ✓ Identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, des boisements identifiés en zone relais de la trame verte dont la superficie est inférieure à 0,5ha ainsi que des réseaux de haies structurants qui contribuent à assurer la continuité écologique, structurent le paysage et participent à l'identité du territoire et ce, en cohérence avec les orientations du PADD qui visent la définition d'un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel,
- ✓ Identification au titre de l'article L151-19 des éléments de patrimoine bâti correspondant soit à des édifices spécifiques (maisons à caractère patrimonial, églises, etc.) soit à du petit patrimoine vernaculaire (croix, puits, calvaires, lavoirs, fontaines, etc.), et des ensembles remarquables correspondant soit à des parcs soit à des ensembles composés d'une bâtisse, de son parc et/ou de ses dépendances,
- ✓ Mise en place d'une OAP thématique « Trame verte et bleue – paysage » en complément du règlement graphique et écrit permettant de renforcer la prise en compte des spécificités environnementales et paysagères du territoire.

Développement urbain

- ✓ Délimitation de la quasi-intégralité des zones futures de développement en périphérie immédiate des bourgs,
- ✓ Définition d'OAP sur les secteurs stratégiques de développement des communes, en zones AU et en zones U,

- ✓ Dispositions règlementaires différenciant le bourg ancien (UA), des extensions plus récentes (UB et UC), des hameaux (Uh) en terme de densité, d'implantation, espace de pleine terre,...
- ✓ L'OAP thématiques « TVB et paysage » vient imposer certaines règles d'intégration paysagère pour les projets en extension urbaine : respect de la topographie des terrains, conservation de la végétation arborée existante, création de clôtures végétales à essences variées, etc. L'OAP vient également imposer la préservation des points de vue identifiés.

Patrimoine bâti

- ✓ Identification au titre de L151-19 du code de l'urbanisme d'éléments de patrimoine bâti et d'ensembles paysagers caractéristiques du territoire

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Comminges Pyrénées

Extrait du DOO du SCOT :

Pérenniser les atouts du patrimoine et des paysages

C10 Les documents d'urbanisme préservent les atouts du patrimoine et des paysages en :

- identifiant les éléments paysagers emblématiques et constitutifs de l'identité du territoire, et en instaurant des mesures de protection et de valorisation adaptées ;
- identifiant les points de vue ou perspectives visuelles les plus remarquables afin que soient respectés les grands équilibres paysagers. Les orientations générales liées au paysage au regard des différentes unités paysagères sont définies dans le PADD ;
- maîtrisant l'évolution des hameaux, des hameaux-villages et des bourgs ; **(C03)**
- prévoyant des dispositions d'aménagement paysager spécifiques aux entrées de ville et aux zones commerciales/artisanales ;
- maîtrisant l'urbanisation le long des routes de crêtes qui offrent des panoramas sur les Pyrénées.

C11 Les documents d'urbanisme favorisent l'intégration paysagère des bâtiments industriels, commerciaux, artisanaux et agricoles, notamment ceux présentant des hauteurs et volumes importants. Des dispositions sont définies afin de limiter l'impact de ces constructions sur les paysages, perspectives et cônes de vues à forts enjeux.

C12 Les documents d'urbanisme identifient, localisent, préservent et valorisent le patrimoine paysager urbain, historique et architectural.

R06 Lorsque les communes envisagent des extensions urbaines, les documents d'urbanisme respectent les principes suivants :

- prendre en compte la topographie du lieu,
- favoriser l'extension en continuité de l'existant **(C03)**, en prolongeant la voirie existante afin de créer une urbanisation en épaisseur,
- traiter des limites entre urbain et rural, en s'appuyant sur des éléments naturels ou existants ou en recréant une trame végétale (haies, bosquets, etc.) **(C03)**,
- garantir la présence d'espaces publics afin de lier les nouveaux quartiers aux bourgs, l'inscription de ceux-là dans des typologies locales (stabilisé, pavés calcaires, calades de galets, briques pour les sols, etc.).

Le PLUi est compatible avec la prescription C10 par :

- L'identification des éléments patrimoniaux (naturels et bâtis) par des éléments remarquables au titre des L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- La préservation des cônes de vue dans le choix des zones ouvertes à l'urbanisation toutes situées en dehors de ces cônes et par l'instauration d'une OAP « TVB et paysage » qui préserve ces cônes au regard des constructions isolées en A et N,
- La conservation de la quasi-totalité des hameaux de moins de 10 constructions dans leurs enveloppes actuelles au travers d'un zonage A et de certains hameaux de plus de 10 constructions à travers un zonage Uh autorisant uniquement la gestion de l'existant,

- La mise en valeur des entrées de ville lors de la définition des OAP sectorielles ad hoc (par exemple Cazac, avec des haies imposées à l'aménagement permettant une intégration des nouvelles constructions en entrée de bourg)
- L'absence d'urbanisation sur les routes de crêtes ou l'intégration des constructions sur ces secteurs.

Le PLUi est compatible avec la prescription C11 avec un règlement écrit qui impose dans les zones d'activités (bâtiments industriels ou commerciaux) ainsi que dans les zones A et N (bâtiments agricoles) un respect des lieux et du paysage, l'interdiction des tons réfléchissants pour les façades, etc.

Le PLUi est compatible avec la prescription C12 par une identification des éléments du patrimoine bâti et naturel au travers des éléments de paysage au titre du L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Les différents outils mentionnés précédemment répondent à la recommandation R06 du SCoT.

Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT puisque :

- ✓ Les secteurs en extension projetés se situent quasi intégralement en continuité immédiate des enveloppes urbaines existantes et à proximité des équipements et des services,
- ✓ Le PLUi prévoit un maintien de la quasi-totalité des hameaux dans leur enveloppe urbaine actuelle (zonage A, Uh ou UC),
- ✓ La capacité de densification du PLUi (44% des logements) répond aux objectifs du SCoT.

3.5. EQUIPEMENTS, SERVICES, EQUIPEMENT COMMERCIAL, LOISIRS

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Conforter les pôles structurants du territoire de la communauté de communes et notamment l'Isle-en-Dodon pour le territoire infracommunautaire Coteaux Nord
- ⇒ Maintenir un niveau d'équipements et services sur les communes rurales qui soit adapté à leur taille
- ⇒ Permettre le maintien des commerces en centre-bourg et éviter les concurrences avec les zones d'activités économiques

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Axe 1. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

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

Ce confortement de l'armature territoriale s'appuiera notamment sur un maintien voire un renforcement de l'offre en matière d'équipements et services en cohérence avec le rôle de chacune des communes dans le fonctionnement territorial.

La communauté de communes souhaite également être en anticipation des besoins qui seront induits par les évolutions projetées notamment sur les équipements les plus sensibles aux évolutions démographiques (structure par âges et type des ménages) tels que les établissements scolaires, les services de santé, les services à la personne, les services d'appui aux jeunes et aux jeunes actifs sur le territoire, etc.

A noter qu'en parallèle la communauté de communes se fixe comme objectif de faciliter l'accès aux équipements, commerces et services à la fois via :

- Le développement du numérique et de l'itinérance afin de réduire les déséquilibres territoriaux liés notamment à la forte polarisation du Sud de l'intercommunalité,*
- La mise en place d'une stratégie en matière de mobilités avec une organisation à différentes échelles,*

En outre, elle prévoit d'adapter les dispositifs de collecte et de traitement des déchets au développement urbain (adaptation de la capacité des structures de collecte et traitement...).

Sur le secteur « Coteaux Nord », il s'agit notamment de :

- 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.*

Justification :

L'armature territoriale définie par le SCoT a été transcrite dans le projet intercommunal (PADD commun) puis dans le PLUi Coteaux Nord. Il s'agit de redonner son attractivité au pôle structurant que représente l'Isle-en-Dodon au travers de la production de logements mais également par le maintien des équipements et services. Le PLUi a prolongé ce choix politique par un projet de développement des communes rurales qui répond aux objectifs démographiques mais qui tient compte également du niveau d'équipements et de services de ces communes (cf. chapitre 1.1.2).

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Création de zones UE (zones urbaines spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics), lorsque plusieurs équipements sont regroupés sur un même site (l'Isle-en-Dodon, Castéra-Vignoles, Ambax) ou lorsque les équipements sont situés en dehors du bourg (ex. de Frontignan-Savès).
- ✓ Mixité fonctionnelle dans les zones urbaines résidentielles avec possibilité d'implantation de l'artisanat et du commerce de détail et de restaurant autorisés dans les zones UA, UB, UC correspondant à des zones de centres-bourgs et donc les plus cohérentes pour l'accueil de ce type d'activités au regard de la volonté de renforcement du centre-bourg, de l'accessibilité (piétonne notamment) et du niveau des réseaux, ...
- ✓ Consommation d'espace allouée aux équipements et loisirs de 1,74 ha liés à la mise en place d'emplacements réservés nécessaires à ces équipements

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Comminges Pyrénées

Extraits du DOO du SCoT :



La création de zones UE mais également la création d'ER nécessaires à la réalisation d'équipements publics contribue à la cohérence entre développement urbain, équipements et services, ce qui est compatible avec le DOO du SCoT.

3.6. DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET RESEAUX D'ENERGIE, RESEAUX

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Proposer un développement en cohérence avec la capacité de la ressource en eau (qualité et quantité) et la capacité épuratoire des dispositifs et milieux récepteurs
- ⇒ Optimiser la densification des centres-bourgs pour limiter l'extension des réseaux de distribution et de collecte,
- ⇒ Soutenir / encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers)

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Axe 1. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

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

Ce confortement de l'armature territoriale s'appuiera notamment sur un maintien voire un renforcement de l'offre en matière d'équipements et services en cohérence avec le rôle de chacune des communes dans le fonctionnement territorial.

La communauté de communes souhaite également être en anticipation des besoins qui seront induits par les évolutions projetées notamment sur les équipements les plus sensibles aux évolutions démographiques (structure par âges et type des ménages) tels que les établissements scolaires, les services de santé, les services à la personne, les services d'appui aux jeunes et aux jeunes actifs sur le territoire, etc.

A noter qu'en parallèle la communauté de communes se fixe comme objectif de faciliter l'accès aux équipements, commerces et services à la fois via :

- *Le développement du numérique et de l'itinérance afin de réduire les déséquilibres territoriaux liés notamment à la forte polarisation du Sud de l'intercommunalité,*
- *La mise en place d'une stratégie en matière de mobilités avec une organisation à différentes échelles,*

En outre, elle prévoit d'adapter les dispositifs de collecte et de traitement des déchets au développement urbain (adaptation de la capacité des structures de collecte et traitement...).

Sur le secteur « Coteaux Nord », il s'agit notamment de :

- *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.*

Axe 2. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

D Faire de la transition énergétique un levier de développement local

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

- *Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et potentiels conflits d'usage. Pour cela, elle prévoit notamment de :*
 - *Favoriser une densification du tissu urbain facilitant le développement ultérieur de réseaux d'énergie,*
 - *Prioriser le développement des énergies renouvelables sur des espaces dégradés/artificialisés*
- *Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions,*
- *Soutenir le développement des filières émergentes (ex : hydrogène).*

Justification :

Dans le cadre du PLUi, les élus affichent leur volonté :

- ✓ *D'assurer une cohérence entre le développement proposé et la capacité des réseaux,*
- ✓ *De soutenir et d'encadrer le développement des énergies renouvelables et les constructions bioclimatiques*

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

Réseaux

- ✓ Développement urbain sur les secteurs desservis en assainissement collectif en cohérence avec la capacité résiduelle des stations d'épuration,
- ✓ Raccordement à l'assainissement collectif imposé lorsqu'il existe,
- ✓ La prise en compte de la capacité des réseaux dans la définition des zones,
- ✓ Dispositions dans le règlement et les OAP sur la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation et modalité de gestion).

Energie

- ✓ Recentrage de l'urbanisation visant à faciliter le développement ultérieur des réseaux d'énergie,
- ✓ Dispositions dans le règlement pour encourager le développement des énergies renouvelables sur le bâti,
- ✓ OAP thématiques « bioclimatisme et énergies renouvelables »

Communications numériques

- ✓ Recentrage de l'urbanisation facilitant le développement des communications numériques,
- ✓ Disposition réglementaire visant à anticiper sur le développement ultérieur des câbles optiques (fourreaux, chambres).

Extrait du DOO du SCOT :

R07 Pour améliorer, protéger, économiser et valoriser la ressource en eau, le SCOT recommande l'amélioration du rendement du réseau de distribution d'eau potable selon la réglementation en vigueur.

C15 L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme doit se faire en parallèle de l'élaboration ou de la révision du schéma d'assainissement des eaux usées, si nécessaire, afin de mettre en adéquation les potentiels de développement urbain et les zonages d'assainissement, collectifs ou non.

En zone d'assainissement non collectif, le document doit vérifier la capacité de rejet dans le milieu naturel des secteurs concernés.

C73 Les documents d'urbanisme identifient la possibilité de connexions au réseau très haut-débit en amont des nouvelles opérations d'aménagement et de construction.

C18 Les documents d'urbanisme prévoient des modalités de lutte et d'adaptation au changement climatique. Celles-ci se traduisent au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Plan Climat », et comprennent au moins trois des outils et règles ci-dessous, adaptés aux enjeux locaux retenus : définition de zones de performances énergétiques renforcées, règles d'implantation, d'orientation et constructives, possibilité de dépassement des droits à construire (article L151-28 3° du Code de l'Urbanisme), délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC) et d'emplacements réservés, mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou d'économie d'eau, limitation de l'imperméabilisation des sols, mobilités douces, mesures de ralentissement dynamique, protection des haies, utilisation de matériaux biosourcés, etc.

C19 Afin de développer la production d'énergies renouvelables et d'accompagner leur développement, en lien avec le PCAET, les documents d'urbanisme définissent les conditions d'installation de production d'énergie renouvelable, de façon à ne pas compromettre les enjeux paysagers, environnementaux, forestiers, agricoles, de consommation d'espace, etc.

Tout projet d'exploitation géothermique profonde, d'implantation de parc éolien ou de parc photovoltaïque au sol, de méthanisation ou tout autre projet industriel de production d'énergie renouvelable, doit s'appuyer sur des études d'opportunité déjà existantes ou à réaliser.

L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque hors sol est autorisée en particulier sur les toitures de bâtiments d'activités ou d'habitat, sous réserve de favoriser des solutions esthétiques respectueuses des paysages et de l'architecture. Les serres photovoltaïques sont autorisées à condition que les terres agricoles soient exploitées et ne servent pas uniquement à des projets exclusivement énergétiques, selon des garanties appréciées par les autorités compétentes.

L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol est autorisée prioritairement :

- sur des zones déjà imperméabilisées ;
- dans les zones de friches urbaines, d'anciennes carrières, gravières ou décharges, de sites présentant une pollution antérieure, de délaissés d'équipements publics ;
- dans les espaces ouverts et inoccupés (plus ou moins provisoirement) des espaces industriels ou artisanaux et qui apportent une garantie de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation. Ces implantations ne sont pas incluses dans le calcul de la consommation foncière à vocation « économique » (C03).

Il est encouragé d'engager une réflexion intercommunale sur les possibilités d'implantation en zones d'activités afin d'anticiper les futures demandes et le nombre croissant de projets.

Les dispositions émises dans le PLUi (règlement écrit, graphique et OAP) sont compatibles avec les prescriptions fixées en matière de ressource en eau :

- Dispositions dans le règlement et les OAP sur la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation et modalité de gestion)

- Développement urbain en cohérence avec la capacité des stations d'épuration pour les secteurs en assainissement collectif,
- Ouverture à l'urbanisation en périphérie immédiate des enveloppes urbaines de façon à favoriser l'extension de réseaux existants lorsqu'ils sont absents.

En cohérence avec les prescriptions du SCoT en matière d'énergie et de climat, le PLUi :

- ✓ Favorise l'implantation de constructions bioclimatiques au travers d'exceptions dans le règlement écrit pour assouplir les règles concernant ces constructions,
- ✓ OAP thématique « bio climatisme et énergies renouvelables » pour favoriser les constructions bioclimatiques et l'installations de dispositifs d'énergies renouvelables,
- ✓ Limitation de l'imperméabilisation par réduction de la consommation d'espace, l'instauration de coefficients de pleine terre dans toutes les zones du règlement graphique, favoriser des revêtements perméables dans le règlement écrit, favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

3.7. LES MOBILITES : TRANSPORTS ET DEPLACEMENT

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Adapter la stratégie en matière de mobilités en fonction des enjeux communaux
- ⇒ Favoriser le développement du co-voiturage notamment sur les secteurs coteaux nord et coteaux sud en complément de l'offre le long de l'A64
- ⇒ Réduire le besoin de déplacements et ses impacts
- ⇒ Proposer un modèle de développement plus favorable au développement des mobilités douces
- ⇒ Adapter l'offre de stationnement en fonction des enjeux communaux (situation contrastée sur le territoire)

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Axe 1. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

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

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

- *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, ...).*

Justification :

Au regard de la configuration du territoire, la communauté de communes a pour volonté de définir une stratégie globale en matière de mobilités qui tienne toutefois compte de la spécificité des différents secteurs et du statut des communes au sein du maillage territorial. Cela se traduit par la sécurisation de traversées de bourgs, le développement des mobilités douces, une intermodalité priorisée sur les polarités, une offre de stationnement adaptée à la demande.

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

Modes de déplacement doux

- ✓ Un développement urbain privilégié en densification et en périphérie des centres-bourgs,
- ✓ Intégration de principes de cheminements doux dans les OAP (l'Isle-en-Dodon),

Transports collectifs

- ✓ Recentrage de l'urbanisation facilitant l'accès aux transports en commun et favorisant la mise en place de nouveaux points de ramassage

Sécurisation des déplacements

- ✓ Identification d'emplacements réservés pour sécuriser certains carrefours et élargir certaines voies,
- ✓ Définition de schémas de voirie dans les OAP en cohérence avec le fonctionnement urbain des secteurs limitrophes et les voiries périphériques.

Stationnements

- ✓ Dispositions dans le règlement du PLUi afin d'adapter le nombre de places de stationnement en fonction des projets,
- ✓ Identification d'emplacements réservés pour étendre ou créer des parkings.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Comminges Pyrénées

Extrait du DOO du SCOT :

C68

Les documents d'urbanisme veillent à maintenir les temps d'accès et de déplacement satisfaisants en :

- limitant les extensions urbaines linéaires le long du maillage routier ;
- définissant des coupures d'urbanisation le long des axes principaux et secondaires ;
- envisageant les projets d'urbanisation positionnés préférentiellement proches des centres-bourgs (C69).

C69

Afin d'encourager les modes alternatifs aux déplacements en voiture individuelle, les collectivités :

- limitent les besoins en déplacements en voiture individuelle par une urbanisation proche des centres-bourgs (C63) ;
- privilégient toutes les conditions qui favorisent les déplacements alternatifs à la voiture individuelle : les transports en commun, les transports à la demande (TAD), le covoiturage, les pédibus/cyclobus, etc. ;
- mettent en place des conditions pour améliorer la desserte des pôles du territoire en transports en commun ;
- accompagnent le développement du covoiturage ;
- accompagnent le développement du télétravail pour réduire les flux domicile-travail (tiers-lieux, etc.) ;
- intègrent la desserte en transports collectifs et les contraintes de circulation des bus dans les projets urbains (localisation des arrêts, accessibilité des piétons, voirie adéquate, etc.).

C70

Afin de développer les modes de déplacements doux, orientés vers les déplacements quotidiens et pendulaires, les documents d'urbanisme mettent en œuvre les mesures suivantes :

- définition d'un projet de développement des pistes cyclables et des cheminements piétonniers dans les PLUi, tenant compte du développement des modes de déplacements électriques ;
- intégration des modes doux dans les principaux projets de développement urbain ;
- intégration d'aménagements piétons/cyclables au sein des pôles du territoire pour accéder aux grands équipements et services.

C71 Les communes et communautés de communes assurent, notamment dans leurs documents d'urbanisme, la connexion entre les transports collectifs, les modes doux de déplacements et la voiture individuelle en envisageant la création de pôles multimodaux interconnectés.

Afin de développer le covoiturage, il convient ainsi de prévoir l'aménagement de parkings multimodaux aux abords :

- des gares (ferroviaires et routières) en considérant le développement des navettes de rabattement vers ceux-ci,
- des échangeurs autoroutiers,
- des arrêts de bus cadencés.

C72 Les documents d'urbanisme développent prioritairement l'habitat, les équipements et les services au sein des centres-bourgs bien desservis par les transports collectifs en tenant compte de :

- la possibilité de renforcer les densités moyennes des logements, dans les opérations à proximité des transports collectifs ;
- la possibilité d'opérations de renouvellement urbain dans les quartiers desservis ;
- la mixité des fonctions (logement, service, activité) ;
- la localisation des extensions urbaines privilégiant des espaces disponibles proches des axes de transports collectifs existants et projetés ;
- la mutualisation des aires de stationnement pour l'ensemble de ces destinations de bâtiments.

Ces objectifs se traduisent dans les outils du PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et/ou pièces réglementaires).

En cohérence avec les orientations du SCoT, le PLUi prévoit notamment que :

- Les futures zones de développement identifiées dans le PLUi se situent principalement en périphérie des centres-bourgs favorisant l'accessibilité en mode doux aux équipements et commerces,
- Le développement des déplacements doux via la mise en place de principes dans les OAP (l'Isle-en-Dodon),
- Les zones d'habitat puissent accueillir des activités artisanales et commerciales, ce qui permet de mutualiser les déplacements et les stationnements.

3.8. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Structurer le développement économique dans le cadre d'une réflexion globale dans une logique de complémentarité entre les territoires tout en étant compatible avec les orientations du SCoT
- ⇒ Permettre le développement de quelques activités artisanales/services hors des zones d'activités sur les communes rurales
- ⇒ Permettre la pérennité des activités existantes (exemple : usine d'Anan) et permettre l'accueil d'activités compatibles dans les zones à vocation principale d'habitat (mixité des fonctions) ou dans le cadre de changement de destination de constructions existantes
- ⇒ Optimiser le foncier économique disponible dans les zones d'activités existantes

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Axe 1. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

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

La stratégie économique définie à l'échelle intercommunale se décline de la façon suivante sur le secteur Coteaux Nord :

- 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 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.

Justification :

La communauté de communes a défini ses orientations en matière de développement économique dans le cadre d'une réflexion globale d'aménagement. Elle a ainsi établi une stratégie qui intègre à la fois les différentes potentialités du territoire (accessibilité, niveau d'équipement, bassin d'emploi, ...) et la complémentarité potentielle entre les différents secteurs.

Ainsi, en compatibilité avec le SCoT, la stratégie économique de la communauté de communes se fonde sur :

- *La pérennisation des activités existantes et l'optimisation du foncier économique disponible dans les zones d'activités existantes,*
- *Le développement des zones d'activités économiques majoritairement au niveau de la plaine de Garonne au regard de sa situation privilégiée (accessibilité, visibilité, desserte numérique, ...),*
- *Le développement d'une économie locale s'appuyant sur les atouts du territoire,*
- *L'accueil d'activités compatibles dans les zones à vocation principale d'habitat (mixité des fonctions) ou dans le cadre de changement de destination de constructions existantes,*
- *Le développement du télétravail.*

Au niveau de la stratégie commerciale plus spécifiquement, il s'agit pour la communauté de communes de privilégier le maintien des commerces en centre-bourg et d'éviter les concurrences avec les zones d'activités économiques avec une action renforcée au niveau de Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, Aurignac et l'Isle-en-Dodon.

Principaux éléments de la traduction réglementaire

Activités économiques

- ✓ Zones UY et AUY pour accueillir les activités artisanales, commerciales et industrielles
- ✓ 2,20 ha ouverts en consommation d'espace sur la ZA Ribéro
- ✓ Densification sur la ZA Ribéro et la ZA de l'Intermarché de l'Isle-en-Dodon,
- ✓ Pérennisation des activités économiques isolées existantes (Na, Na1)

Mixité des fonctions :

- ✓ Mixité fonctionnelle dans les zones résidentielles adaptée en fonction des enjeux identifiés.

Extrait du DOO du SCoT :

C40 Le pôle urbain principal et les pôles structurants de bassin de vie accueillent prioritairement l'économie productive et l'économie présentielle répondant aux besoins intrinsèques des pôles, des communautés de communes et du SCoT voire aux besoins des aires urbaines voisines. Les communes rurales accueillent majo-

ritairement l'économie présentielle répondant aux besoins des habitants de ces pôles et des communes environnantes en complémentarité avec les autres pôles.

C41 Le SCoT s'inscrit dans une volonté d'autonomie du territoire sur le plan économique en conservant le ratio emploi/habitants actuel. Cela se traduit

par une politique volontariste en faveur de la création d'emplois selon un ratio, a minima, de 1 emploi pour 3 habitants.

L'objectif d'évolution de population de +10 000 habitants jusqu'en 2030 et l'application de ce ratio amène à envisager, a minima, la création de 3 400 emplois entre 2015 et 2030.

C43 En l'absence de stratégie économique ou de compétence en matière de document d'urbanisme au niveau intercommunal, les documents d'urbanisme définissent les vocations des zones d'activités économiques selon deux niveaux :

Les sites d'accueil économique principaux ont vocation à accueillir de nouvelles activités, génératrices d'emplois et de flux, et présentent trois critères :

- une aire d'influence à l'échelle de l'intercommunalité, du Pays, des territoires limitrophes,
 - une localisation à proximité d'infrastructures majeures de déplacements et/ou dans les pôles,
 - un portage par l'intercommunalité.
- Les sites principaux ont la possibilité de se renouveler et de s'étendre en tenant compte de l'objectif de réduction de la consommation d'espace.

Dans ces sites principaux, qui sont valorisés et confortés, sont autorisés l'installation de nouvelles activités et :

- les changements de destination permettant la densification-restructuration, le renouvellement et l'évolution, ainsi que les aménagements,
- l'extension des activités existantes, en tenant compte de l'objectif d'aménagement économe du foncier économique.

Les sites d'accueil économique secondaires, constitués des autres zones d'activités, ont vocation à accueillir les entreprises locales (sphère présentielle) et les activités qui n'ont pas de besoins importants en termes d'accessibilité ou de desserte, de logistique ou d'équipements.

Dans ces sites secondaires, sont autorisés :

- les changements de destination permettant la densification-restructuration, le renouvellement et l'évolution, ainsi que les aménagements,
- l'extension des activités existantes, sans remettre en cause la vocation locale de la zone et en tenant compte de l'objectif de réduction de la consommation d'espace.

C44 Les documents d'urbanisme améliorent la qualité globale des aménagements des zones d'activités en prenant en compte les principes d'une urbanisation durable et maîtrisée (économie d'espace et recherche de densification, performances énergétiques renforcées et production d'énergie renouvelable, intégration paysagère et architecturale, matériaux biosourcés, etc.).

Toute nouvelle création ou extension de zone d'activités devra faire l'objet d'outils d'aménagement prenant en compte ces principes.

Les sites d'accueil économique principaux doivent avoir un niveau d'exigence qualitatif important. Ces sites doivent reposer sur un projet d'aménagement prenant en compte :

- une haute qualité de services et d'équipements d'accompagnement utiles aux entreprises et salariés,
- une bonne accessibilité aux infrastructures de déplacements,
- une bonne accessibilité au très haut-débit,
- des mesures qualitatives d'aménagement (nature ordinaire, qualité paysagère, cheminements doux, performances énergétiques, etc.).

C45 Le SCoT identifie les surfaces actuellement disponibles dans les zones d'activités identifiées dans les documents d'urbanisme en vigueur (zones urbaines et à urbaniser, ouvertes ou fermées à vocation économique non encore occupées), soit 240 ha.

Afin de répondre aux besoins de création d'emplois corrélés à l'accueil de population jusqu'à 2030 (C41), le SCoT projette une consommation foncière économique entre 2015 et 2030, d'environ 60 ha.

Cela correspond à une baisse de près de moitié de la consommation observée dans les zones d'activités entre 2009 et 2016 (cf. rapport de présentation).

Cette projection de consommation théorique tient compte, pour chaque communauté de communes, de la typologie des emplois actuels sur le territoire en zone d'activités et de leur densité, et anticipe leur évolution pour chacune des filières. Elle donne la répartition suivante :

- 15 ha pour la Communauté de communes Cagire Garonne Salat,
- 33 ha pour la Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges,
- 12 ha pour la Communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises.

Le SCoT anticipe l'implantation de projets à portée économique d'envergure, non encore identifiés par le SCoT ou dans les stratégies économiques des communautés de communes et mobilisant un foncier économique important.

Pour ne pas mobiliser la consommation foncière économique projetée entre 2015 et 2030 (60 ha) par communautés de communes, ces projets à caractère exceptionnel devront être justifiés et auront recours aux outils d'urbanisme adéquats des PLU et PLUi. Ils mobiliseront prioritairement les surfaces actuellement disponibles identifiées dans le SCoT (soit au sein des 240 ha).

C46 Les documents d'urbanisme traduisent les mesures du SCoT et la stratégie économique intercommunale au travers de tous les outils disponibles pour :

- favoriser l'utilisation rationnelle des zones mobilisées ;
- privilégier la densification, la requalification et le changement de destination, plutôt que l'extension des zones ;
- prioriser les zones selon les niveaux d'équipements (voiries et réseaux) et de services déjà existants ;
- préconiser l'urbanisation durable lors de la mobilisation de nouvelles zones ;
- diagnostiquer la viabilité des zones et requalifier éventuellement des secteurs non viables pour le développement économique (obsolescence des aménagements, vocation naturelle ou agricole etc.).

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du DOO en ce qu'il :

- Permet l'implantation d'entreprises dans les zones d'activités en favorisant la densification des zones et en favorisant l'implantation dans le pôle structurant,
- Favorise la mixité fonctionnalité dans les zones résidentielles situées dans les centres-bourgs en y autorisant des activités qui n'entraînent pas des risques et des nuisances pour le voisinage,
- Impose des orientations qualitatives dans les OAP économiques,
- Autorise 2,20 ha de consommation d'espace pour les activités économiques.

3.9. DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC
⇒ Consolider les filières touristiques en particulier dans les activités culturelles (découverte du patrimoine, événements), dans les secteurs du tourisme vert, de l'itinérance et de l'agritourisme ⇒ Proposer un développement touristique prenant appui sur les caractéristiques rurales du territoire et ses atouts (base de loisirs de l'Isle-en-Dodon, kayak sur la Save et la Gesse, ...) et développer une offre en matière d'hébergement touristique adaptée au caractère rural du territoire
CHOIX RETENUS DANS LE PADD
Axe 1. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale E Une stratégie économique et touristique structurée autour des atouts du territoire et ses complémentarités Il s'agit notamment sur ce secteur de : - De 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,...
<u>Justification :</u> La communauté de communes souhaite s'appuyer sur les caractéristiques rurales du territoire et ses atouts à la fois en confortant les pôles de loisirs/tourisme existants et en renforçant l'offre de tourisme naturel et culturel. En parallèle, elle souhaite se donner les moyens de : ■ 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, lac de la Gimone, bords de Garonne, ...), ■ Anticiper l'impact du développement touristique sur l'offre de stationnement et prévoir le développement d'une offre pour les camping-cars.
<u>Principaux éléments de la traduction réglementaire</u> <u>Hébergement touristique</u> ✓ Délimitation de 3 STECAL Nt2 dédiés aux activités et hébergements touristiques, ✓ Délimitation d'une zone NL dédiés aux équipements sportifs et de loisirs.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Comminges Pyrénées

Extrait du DOO du SCoT :

Les multiples pratiques touristiques présentes au sein du territoire doivent se coordonner pour créer plus de complémentarité, de lisibilité et de visibilité de l'offre touristique commingeoise et promouvoir des circuits multi-activités.

C31 Les collectivités compétentes favorisent dans les projets d'équipements touristiques, notamment au travers des documents d'urbanisme, des orientations en matière de dévelop-

perment durable : respect des réservoirs et corridors de biodiversité, gestion des consommations et prélèvements d'eau (notamment pour la neige de culture), gestion des eaux usées et des eaux pluviales, gestion intégrée des déchets, etc.

R21 Le SCoT recommande aux collectivités de soutenir les porteurs de projets dans la diversification des activités touristiques existantes, notamment en zone de montagne.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du DOO.

3.10. AGRICULTURE

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Faciliter la diversification de l'agriculture
- ⇒ Préserver les terres à forte valeur agronomique
- ⇒ Concilier développement urbain et activités agricoles

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Axe 1. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

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

L'objectif est de maintenir une dynamique agricole sur le territoire.

Justification :

La communauté de communes souhaite accompagner l'évolution de l'agriculture en lien notamment avec les réflexions menées dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial PAT (circuits courts – label « Comminges », diversification de l'agriculture vers le tourisme, ...). Elle projette notamment de :

- 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.

Elle prévoit également de conforter et pérenniser cette activité majeure du territoire notamment en préservant ses terres agricoles sur la base d'un modèle de développement moins consommateur d'espace avec une réduction de la consommation d'espace à l'échelle du territoire intercommunal de 37% minimum par rapport aux dix dernières années.

Principaux éléments de la traduction réglementaire

- ✓ La prise en compte des enjeux agricoles et des exploitations existantes dans les choix de développement (zones ouvertes à l'urbanisation),
- ✓ Un développement privilégié en périphérie des centres-bourgs existants et limitant la consommation d'espaces agricoles,
- ✓ La possibilité de diversification de l'activité agricole en zone A en autorisant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles
- ✓ La délimitation d'une zone Ap sur Mirambeau pour préserver les enjeux paysagers identifiés à l'Ouest du bourg.
- ✓ La délimitation de zones Ace pour préserver les enjeux identifiés en matière de biodiversité et de continuités écologiques

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Comminges Pyrénées

Extraits du DOO du SCOT :

C34 Les documents d'urbanisme identifient des espaces à « enjeux agricoles », au sein desquels l'urbanisation est interdite, à l'exception des bâtiments strictement nécessaires et liés à l'activité agricole, existante ou à venir, ou s'inscrivant en complémentarité de celle-ci (diversification et circuit court). Ceux-ci sont réalisés préférentiellement :

- en continuité du siège d'exploitation,
- ou en continuité de bâtiments agricoles d'exploitation ou d'habitation existants, distants du siège d'exploitation.

Cela inclut les logements des exploitants dont la présence est nécessaire à l'activité.

C37 Les documents d'urbanisme définissent, dans leur règlement, le changement de destination des bâtiments agricoles ou d'activité existants. Les changements de destination sont dès lors soumis aux conditions suivantes :

- ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole,
- sauvegarder le patrimoine agricole historique ayant un intérêt architectural et patrimonial.

Ils définissent également les conditions d'extensions mesurées et de création d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants.

C39 Afin de renforcer l'attractivité touristique et économique du territoire et de faciliter l'accès à une alimentation locale de qualité pour les habitants, et sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère agricole, les fonctionnalités naturelles de ces milieux et les objectifs de moindre consommation foncière, les documents d'urbanisme permettent :

- le développement de l'agrotourisme par une réglementation adaptée, limitée à la diversification de l'activité des exploitations agricoles, respectant la sensibilité des paysages et des écosystèmes à proximité, s'intégrant au mieux au patrimoine bâti ;
- l'accueil de structures utiles et spécifiques à la mise en œuvre de filières courtes de proximité de vente directe et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation (atelier de transformation de la production issue de l'exploitation ou de la production des exploitations agricoles ou des exploitations agricoles associées, etc.).

Cet accueil ne doit pas compromettre le développement des activités agricoles. La capacité de la zone et les caractéristiques de la desserte en réseaux divers et voirie doivent être suffisantes pour assurer la logistique nécessaire.



Afin de préserver le foncier agricole disponible, préserver les conditions d'exploitation, réduire le mitage, conserver le potentiel de production du territoire et faciliter l'installation de jeunes agriculteurs, les documents d'urbanisme :

- intègrent - dans leur rapport de présentation - un volet agricole détaillant les enjeux et justifient les choix d'urbanisation par rapport à l'activité agricole ;
- évitent l'enclavement des terres agricoles dans le cadre de la délimitation des zones à urbaniser ;
- veillent à ce que l'urbanisation ne compromette pas le maintien et le développement des exploitations.

L'analyse en phase diagnostic des enjeux agricoles sur laquelle se fonde la délimitation des zones ainsi que le recentrage de l'urbanisation en périphérie des centres-bourgs avec une modération de la consommation d'espace permet au PLUi d'être compatible avec les prescriptions du DOO.

En cohérence avec le DOO, le PLUi :

- Délimite de vastes zones A vouées exclusivement à l'activité agricole,
- Autorise des changements de destination sur la base d'une analyse multi-critères effectuée en amont,
- Favorise la diversification de l'activité agricole et les circuits courts en autorisant, par exemple, les constructions pour la commercialisation de produits liés à l'activité agricole,
- Ouvre à l'urbanisation en limitant l'impact sur l'activité agricole notamment sur les zones en consommation d'espace.

3.11. ESPACES NATURELS, BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC
⇒ Maintenir, voire restaurer, des linéaires de haies et les bosquets tout particulièrement en secteurs de culture et zones périurbaines ⇒ Conserver les motifs paysagers identitaires du territoire : linéaire de haies et de bosquets, alignements d'arbres le long des routes, petits points d'eau, etc. ⇒ Préserver les forêts et espaces agricoles comme puits de carbone ⇒ Préserver de l'urbanisation tous les espaces sensibles et à forts enjeux de biodiversité notamment les zones humides et certains espaces agricoles et boisés entre les deux rives de la Garonne pour assurer une connexion nord-sud ⇒ Prendre en compte les risques et nuisances identifiés dans les choix de développement
CHOIX RETENUS DANS LE PADD
Axe 1. Un projet intégré dans son environnement E Un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel Le projet intercommunal intègre la nécessaire préservation des richesses écologiques existantes (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). Il s'agit en outre de : ▪ Développer une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau ▪ Intégrer les risques et nuisances existants ▪ Anticiper sur les impacts potentiels de l'urbanisation et du changement climatique.
<u>Justification :</u> Le projet intercommunal intègre la nécessaire préservation des richesses écologiques existantes (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). La communauté de communes projette dès lors de : ■ Protéger les espaces à forts enjeux recensés sur le territoire (réservoirs de biodiversité, zones humides, ripisylves, ...), ■ Préserver les structures de la mosaïque agricole du territoire : haies, fossés enherbés, bosquets, prairies et pelouses... qui jouent un rôle dans la connectivité des milieux naturels, ■ Préserver la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés (alignements d'arbres, éléments végétalisés ou fleuris, parcs et jardins ...), ■ Structurer le développement urbain notamment dans la plaine de la Garonne, déjà fortement dégradée notamment en intégrant, dans les réflexions de développement, la présence d'espaces sensibles et à fort enjeux de biodiversité : zones humides et espaces boisés sur les deux rives de la Garonne, ■ Encadrer le développement des énergies renouvelables pouvant impacter les continuités écologiques.

Principaux éléments de la traduction réglementaire

- ✓ Délimitation de zones naturelles de protection des continuités écologiques (Nce) pour les boisements identifiés en réservoirs de biodiversité à enjeu fort et les cours d'eau identifiés en réservoirs de biodiversité de la trame bleue ainsi que les principaux cours d'eau permanents identifiés en corridors écologiques de la trame bleue, sur la base d'un tampon de 30 m environ ajusté au cas par cas, au regard du contexte,
- ✓ Délimitation de zones naturelles N sur les espaces boisés identifiés en réservoirs de biodiversité sans enjeu fort et en zone relais de la trame verte dont la superficie est supérieure à 0,5 ha et sur les autres cours d'eau identifiés en corridors écologiques de la trame bleue, sur la base d'un tampon de 10 m environ ajusté au cas par cas, au regard du contexte,
- ✓ Identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les boisements identifiés en zone relais de la trame verte dont la superficie est inférieure à 0,5ha ainsi que les réseaux de haies structurants qui contribuent à assurer la continuité écologique, structurent le paysage et participent à l'identité du territoire et ce, en cohérence avec les orientations du PADD qui visent la définition d'un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel,
- ✓ Intégration de dispositions spécifiques sur les clôtures en limite de zone A et N et dans les zones A et N,
- ✓ Interdiction de toute construction à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge,
- ✓ Mise en place d'une OAP TVB - Paysage en complément du règlement graphique et écrit permettant de renforcer la prise en compte des spécificités environnementales et paysagères du territoire,
- ✓ Intégration de prescriptions spécifiques sur la gestion des eaux pluviales.
- ✓ Prise en compte du PPRI et des CIZI.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Comminges Pyrénées

Extrait du DOO du SCoT :

CO4

Véritable outil d'aménagement du territoire, la Trame

Verte et Bleue (TVB) est multifonctionnelle. Elle contribue à :

- la préservation des ressources naturelles ;
- la qualité paysagère ;
- l'attractivité du territoire.

Le SCoT définit les éléments de la TVB à l'échelle du territoire, au regard du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en vigueur, en l'adaptant et en le déclinant de manière schématique au 1/50 000 sur un document graphique

(cf. méthodologie d'élaboration de la TVB dans le rapport de présentation).

La TVB se compose de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) assurant une connexion naturelle entre ces différents espaces.

Les réservoirs de biodiversité sont déclinés en réservoirs de plaine et d'altitude. Les continuités écologiques (cours d'eau, boisements linéaires, etc.) sont composées de corridors bleus et verts.

Certains réservoirs et corridors sont identifiés « sous pression » lorsqu'ils présentent un risque de dégradation par la proximité de zones urbaines ou d'activités ou par la proximité et les intersections avec les principales voies de communication ou par des obstacles avérés.

Les documents d'urbanisme veillent à préciser les contours de la TVB du SCoT à leur échelle, et les adaptent en respectant les principes de compatibilité, de bon fonctionnement écologique et de prise en compte des enjeux environnementaux. Ils veillent également à prendre en compte les enjeux des territoires voisins.

C05

Outre leur intérêt écologique majeur, les réservoirs de biodiversité sont des éléments qualitatifs pour les paysages, la ressource en eau, et le maintien d'une agriculture de qualité.

Le SCoT définit des **réservoirs de biodiversité** et les documents d'urbanisme :

- localisent ces réservoirs de biodiversité comme zones naturelles ou éventuellement agricoles ;

- délimitent et précisent les emprises des réservoirs sous pressions au niveau des points de vigilance (proximité avec les voies de communication et les zones urbanisées), afin de préserver leur fonctionnalité écologique ;

- prennent en compte les éléments relatifs à la pollution lumineuse préjudiciables à la faune (R12) ;

- luttent contre le développement des espèces invasives et exogènes (R18).

Dans ces zones, les documents d'urbanisme peuvent autoriser :

- une extension urbaine limitée et respectant les principes d'urbanisation définis à la mesure C03,

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- les liaisons douces (cheminements piétonniers, pistes cyclables),

- les aménagements légers nécessaires à des activités participant à l'entretien et à la gestion écologique des espaces : agriculture (abris de troupeau), sylviculture (pistes et routes forestières, plateformes de stockage du bois, citerne) et constructions légères nécessaires à l'accueil du public dans le cadre d'une mise en valeur des intérêts écologiques et touristiques des sites.

Le SCoT définit des **corridors écologiques** et les documents d'urbanisme :

- identifient les corridors écologiques, dont les corridors écologiques d'intérêt régional ;
- délimitent les emprises des corridors sous pressions au niveau des obstacles et des points de vigilance (aux intersections avec les voies de communication et à proximité des zones urbanisées), afin de préserver leur fonctionnalité écologique (notamment la transparence des aménagements aux déplacements des espèces) ;
- garantissent la perméabilité aux espèces dans les projets d'urbanisation ou d'infrastructures localisés dans un corridor (en maintenant les haies de délimitation, la présence d'arbres, l'aménagement et la gestion des espaces verts et cheminements doux, etc.) ;
- mettent en œuvre, le cas échéant, les mesures nécessaires à la remise en état des continuités écologiques ;
- prennent en compte les éléments relatifs à la pollution lumineuse préjudiciables à la faune (R12) ;
- luttent contre le développement des espèces invasives et exogènes (R18) ;

C06 Sur le territoire du SCoT, les espaces naturels sont largement perméables aux déplacements des espèces (en dehors des zones à forte pression anthropique : zones urbanisées et axes de communication principaux).

- confortent les corridors verts par la préservation de haies, de chemins ou d'espaces naturels ou agricoles existants ;
- confortent les corridors bleus par une bande tampon adaptée autour des cours d'eau, entre le haut de la berge et les premières constructions, intégrant leurs ripisylves et abords, ainsi que leur zone d'expansion des crues en lien avec la prévention des risques inondation.

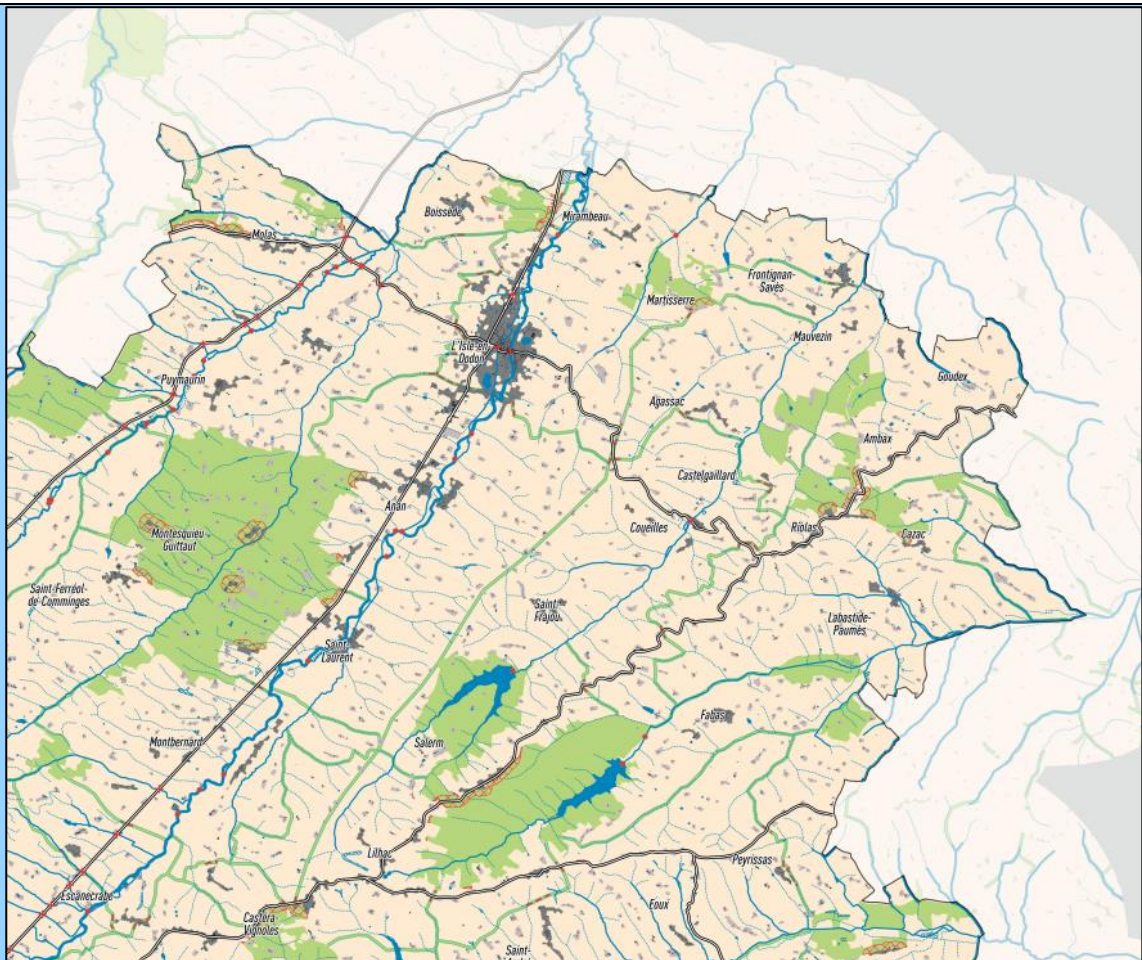
Les corridors écologiques n'ont pas vocation à être urbanisés, et les aménagements envisagés ne doivent pas remettre en cause les fonctionnalités des corridors.

C08 Les communes seront attentives à la protection des zones humides identifiées sur leur territoire dans la trame verte et bleue du SCoT, notamment en les préservant de tout aménagement susceptible d'entraîner une altération de leurs fonctionnalités, leur dégradation ou leur destruction.

Les documents d'urbanisme étudient la pertinence d'inclure les cours d'eau intermittents au sein de la trame bleue, notamment au regard des enjeux de préservation de la biodiversité et de la gestion de l'eau et des inondations.

C07 Concernant les réservoirs et de corridors sous pressions, les documents d'urbanisme mettent en place des principes de gestion des interfaces entre fonctions (milieux, aménagements, infrastructures, agriculture, urbanisation, etc.) pour réduire les risques de dégradation (bande tampon de protection sur les lisières des boisement par exemple).

C09 Les documents d'urbanisme identifient les espaces de nature ordinaire et leur attribuent une protection réglementaire adaptée. Les projets urbains nouveaux, notamment au travers des OAP, intègrent également des critères de valorisation de nature ordinaire.



Les orientations du PADD et sa traduction réglementaire sont en cohérence avec les prescriptions du DOO via :

- ✓ Le respect de la TVB du SCoT par un classement Nce, N et/ou la délimitation d'éléments remarquables au titre du L151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ La protection de la nature en ville au travers des OAP et des éléments de paysages identifiés (L151-23 CU).

3.12. TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATION ET OBJECTIFS DU PADD

3.12.1. Le règlement graphique

Le plan de zonage

Le plan de zonage identifie les différentes familles de zones : les zones urbaines et à urbaniser qui peuvent être dédiées à l'habitat, à l'économie, aux équipements ou encore mixtes, les zones agricoles et les zones naturelles.

A chacune de ces zones est associé un règlement de zone.

Les indices

Dans les zones urbaines, plutôt que de créer de nouvelles zones pour des différences sans incidence sur la nature globale de la zone, il a été choisi d'utiliser des indices, permettant au sein d'une même zone d'avoir une ou plusieurs spécificités, liées à un contexte particulier, et/ou par exception à la règle générale applicable.

Indices	Objet
UA	Centres anciens remarquables au tissu dense, présentant notamment un alignement sur voirie, des murs de clôtures structurant l'espace
UB	Centre-bourg et extension urbaine de centre-bourg remarquable
UC	Extensions urbaines déconnectées du bourg
Uh	Hameaux regroupant généralement plus de dix constructions et pour lesquels il s'agit d'assurer la gestion de l'existant
UE	Equipements d'intérêt collectif et services publics
UY	Activités artisanales, commerciales et industrielles

Dans les zones agricoles et naturelles, l'usage de ces indices permet de distinguer les secteurs stricts (occupations des sols strictement encadrées) et les secteurs réservés à des occupations et utilisations du sol spécifiques.

Indices	Objet
Nce /Ace	Secteur à protéger pour des enjeux en matière de continuité écologique et de biodiversité
Ap	Secteur à vocation agricole à préserver pour des raisons paysagères
NL	Secteur dédié aux activités sportives ou de loisirs
Na / Na1	Secteur dédié aux activités isolées
Nde	Secteur dédié à la gestion des déchets
Nt2	Secteur dédié aux hébergements touristiques de type gîte

Les prescriptions graphiques

Outre les différentes zones, les documents graphiques du PLUi comportent des prescriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces prescriptions graphiques, se matérialisent par un sur-zonage et se traduisent par des règles spécifiques. Sont ainsi repérés :

- Les emplacements réservés (ER),
- Les espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L131-1 du code de l'urbanisme,

- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,
- Les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs soumis à des risques inondation.

3.12.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit est divisé en trois parties distinctes :

- Les dispositions générales

Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

Les prescriptions réglementaires contenues dans les « Dispositions générales » s'appliquent donc à toutes les zones du PLUi. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter aux dispositions applicables à chaque zone.

- Le lexique

Conformément aux dispositions des articles R.151-15 et R.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement peut préciser les définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

- Les dispositions applicables à chaque zone.

La structure des dispositions applicables à chaque zone reprend la structure définie dans le code de l'urbanisme « modernisé ».

Il se structure en trois grands chapitres :

- **Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité,**

Ce premier chapitre permet de définir ce qui est interdit ou soumis à conditions selon la zone concernée. Il définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites,
- Les destinations, sous-destinations et les natures d'activités autorisées sous conditions particulières,
- Les prescriptions éventuelles en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

- **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère,**

Dans ce chapitre, sont définies les règles visant à préserver ou renforcer la forme urbaine recherchée dans la zone concernée. Le chapitre écrit les règles concernant :

- La volumétrie et l'implantation des constructions,
- La qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale,
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions,
- Le stationnement.

- **Chapitre 3 : Equipements et réseaux.**

Ce chapitre permet de garantir les conditions de desserte et de raccordement des constructions dans la zone concernée. Il définit ainsi :

- La desserte par les voies publiques ou privées,
- La desserte par les réseaux.

3.12.3. Les zones résidentielles U

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle du PLUi se fonde sur les orientations du PADD à savoir notamment :

- Un développement visant à offrir un potentiel d'environ 210 à 240 logements à l'horizon 10 ans permettant un accueil de 450 à 500 habitants supplémentaires,
- Une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en analysant le potentiel de densification mobilisable, en recentrant l'urbanisation au niveau des bourgs et en améliorant les densités,
- Une répartition du potentiel de logements en cohérence avec l'armature territoriale :
 - Environ 35 % du potentiel dans le pôle structurant,
 - Entre 65 % du potentiel dans les communes rurales
- Des densités différenciées en fonction du statut de la commune, et de son niveau d'équipements et ce, afin de promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces,
- Une consommation d'espace comprise entre 18 et 24 ha pour toutes les fonctions urbaines confondues.
- Un développement urbain adapté à la capacité des équipements et réseaux en conciliant notamment la gestion intégrée de la ressource en eau,
- Un développement urbain qualitatif respectueux de l'identité rurale du territoire et des spécificités de chaque village,
- La prise en compte du niveau des enjeux agricoles et la préservation des secteurs à enjeux en termes de biodiversité et de continuités écologiques dans les choix de développement,
- La prise en compte des risques et nuisances.
- Etc.

En cohérence avec les orientations du PADD et du SCoT, l'étude des secteurs potentiels de développement s'est fondée sur le projet d'armature territoriale.

Sur la base du potentiel d'accueil de logements de 210 à 240 logements supplémentaires à horizon 10 ans, une répartition différenciée en fonction du rôle des communes au sein de cette armature a donc été réalisée, permettant de guider la traduction réglementaire du PLUi.

Communes	Logements totaux attribués dans le cadre du projet
Pôle structurant	
L'Isle-en-Dodon	80
Communes rurales	
Agassac	6
Ambax	5
Anan	14
Boissède	4
Castelgaillard	4
Castéra-Vignoles	4
Cazac	3
Coueilles	5
Escanecrabe	15
Fabas	10
Frontignan-Savès	3
Goudex	5
Labastide-Paumès	7
Lilhac	6
Martisserre	5
Mauvezin	3
Mirambeau	5
Molas	8
Montbernard	8
Montesquieu-Guittaut	9
Puymaurin	13
Riolas	4
Saint-Frajou	10
Saint-Laurent	9
Salherm	6
TOTAL	251

Le PLUi distingue plusieurs types de zones urbaines et ce, en lien avec les formes urbaines existantes, le rôle des communes dans l'armature territoriale et les usages/destinations des constructions existantes ou à rechercher.

Quatre catégories de zones urbaines ont ainsi été définies dans le cadre du PLUi.

Zone	Communes concernées	Objectif recherché
UA	<i>Anan, Fabas, l'Isle-en-Dodon, Puymaurin, Saint-Frajou, Saint-Laurent</i>	Centres anciens remarquables au tissu dense, présentant notamment un alignement sur voirie, des murs de clôtures structurant l'espace
UB	<i>Agassac, Ambax, Anan, Boissède, Castelgaillard, Castéra-Vignoles, Cazac, Coueilles, Escanecrabe, Fabas, Frontignan-Savès, Goudex, Labastide-Paumès, Lilhac, l'Isle-en-Dodon, Martisserre, Mauvezin, Mirambeau, Molas, Montbernard, Montesquieu-Guittaut, Puymaurin, Riolas, Saint-Frajou, Saint-Laurent,</i>	Centres-bourgs et périphérie de centres anciens remarquables : secteurs ne présentant pas d'alignement systématique

UC	<i>Ambax, Anan, Escanecrabe, Labastide-Paumès, l'Isle-en-Dodon, Montbernard, Puymaurin, Riolas, Saint-Laurent, Salherm</i>	Extensions urbaines déconnectées du bourg. Secteurs généralement moins denses, ne présentant pas d'alignement systématique ni sur voie ni sur limite latérale et où les hauteurs maximales sont moins élevées qu'en UA et UB. Le coefficient de pleine terre imposé y est plus fort qu'en UA et UB.
Uh		Hameaux comprenant plus de 10 constructions à usage d'habitation pour lesquels il s'agit d'assurer la gestion de l'existant uniquement

A noter que la majorité des hameaux comprenant moins de 10 constructions à usage d'habitation, au même titre que le bâti isolé, ont été classés en zone agricole ou naturelle.

3.12.4. Les zones à urbaniser AU

Le PLUi définit des zones à urbaniser (AU) dans des espaces interstitiels, en extension des bourgs et/ou au niveau de certains quartiers sur des secteurs stratégiques pour le développement du territoire et la dynamique des communes.

Une analyse multi-critère a été réalisée sur chacune des communes et en concertation avec les élus municipaux (élaboration des fiches-communes mentionnées précédemment). Cette analyse a permis de confronter les contraintes à l'urbanisation (risques, enjeux environnementaux, paysage, relief, etc.) et les atouts (réseaux, proximité des équipements, localisation en épaisseur du bourg, etc.) de chaque secteur potentiel d'urbanisation. Plusieurs secteurs d'étude ont été analysés, à la lumière des besoins de chaque commune en termes de logements, des objectifs de densité et au regard de la doctrine de modération de la consommation d'espace fixée par le PADD. In fine, les zones AU choisies ont privilégié les secteurs :

- A l'écart des risques identifiés,
- En épaisseur du bourg et des enveloppes urbaines existantes,
- A proximité des services et des équipements,
- A proximité immédiate des réseaux et des voies d'accès.

Les zones à urbaniser du pôle structurant : l'Isle-en-Dodon

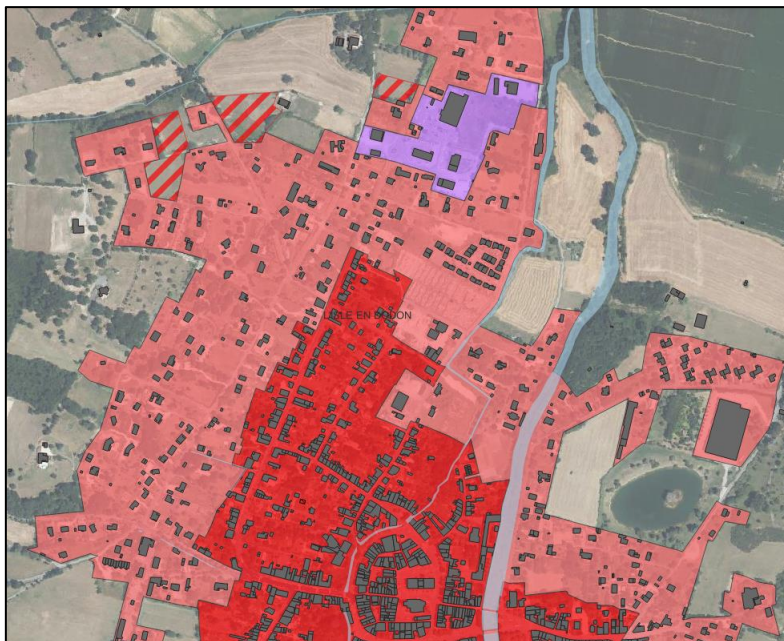


Figure 2- Territoire de la Communauté de Communes

Les zones à urbaniser des communes rurales

Dans la même logique que pour le pôle structurant, les secteurs stratégiques des communes rurales ont été classés en zone AU de façon à assurer une urbanisation en cohérence avec le caractère rural.

Treize zones AU ont ainsi été définies sur les communes rurales dans le PLUi. Un exemple ci-dessous (*les zones AU sont détaillées au sein de la justification des choix – Pièce 1C*)

Ambax



Figure 3- Exemple Ambax

3.12.5. Les orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation permet de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration de la parcelle, etc.).

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'intégration du projet au fonctionnement urbain, son insertion paysagère, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

Le PLUi définit :

- Des OAP sectorielles à vocation d'habitat sur les zones AU mais également sur certains secteurs de développement classés en zone U afin notamment de traiter l'insertion paysagère et urbaine, la densité et les accès,
- Des OAP sectorielles à vocation d'activités économiques.

Les différentes zones à urbaniser à destination d'habitat font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation définissant des principes :

■ En matière d'accès et de desserte

L'objectif est de permettre une structuration de la desserte (principe de voirie et/ou gestion des accès) sur les zones en fonction de leur localisation et de leur configuration et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD visant une stratégie globale en matière de mobilités avec des déclinaisons plurielles.

■ En matière de forme urbaine et densité

En cohérence avec les orientations du PADD projetant une diversification de l'offre de logements et afin d'atteindre les objectifs de modération de consommation d'espace, ont été émises des orientations en termes de formes urbaines et de densité. Ces dernières ont été établies en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH.

Ainsi, les densités définies dans les OAP s'appuient sur les densités brutes minimales moyennes fixées par le SCoT, que sont :

- 10 à 15 logements/ha sur les communes du pôle structurant,
- 7 à 10 logements/ha sur les communes rurales.

■ En matière de gestion des eaux pluviales

Il est rappelé la nécessité de gérer les eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

■ En matière d'insertion paysagère et urbaine

L'objectif est de permettre une bonne intégration des futures zones de développement dans les sites dans lesquelles elles s'inscrivent et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD prônant la recherche d'une urbanisation plus qualitative.

Voici un exemple ci-dessous : (les autres OAP sont détaillées dans la justification des choix)

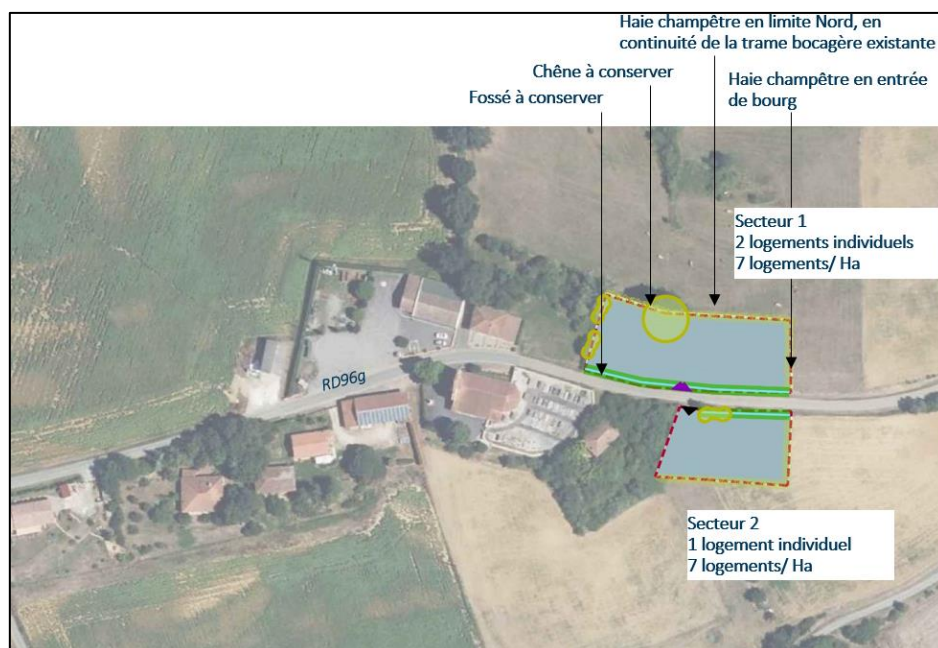


Figure 4- Exemple OAP dite « village »

■ En matière de modalités d'ouverture à l'urbanisation et d'échéancier

L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est conditionnée à la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble qui peut être découpée en tranches.

En matière d'échéancier, toutes les zones AU sont ouvertes dès l'approbation du PLUi.

3.12.6. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les orientations d'aménagement

Les dispositions du règlement écrit ont été travaillées par les élus en fonction :

- Des choix politiques,
- Des enjeux de chaque secteur ou commune,
- Des orientations du PADD commun, du PADD infracommunautaire, du PLUi, du PLH et du SCoT,
- De la volonté d'écrire un règlement simple mais ambitieux et respectueux des caractéristiques urbaines et paysagères du secteur Cœur et Plaine de Garonne.

Les principes d'écriture du règlement ont été les suivants :

- Mettre en place une urbanisation différenciée (choix d'implantation et densités) adaptée aux caractéristiques et aux contraintes (réseaux, relief, ...) de chaque secteur,
- Offrir une mixité des fonctions en lien avec le PLH et afin de maintenir une animation urbaine dans les centres-bourgs, a fortiori dans le pôle principal et les pôles structurants,

- Prendre en compte les formes urbaines existantes et respecter le caractère architectural du bâti traditionnel, principalement dans les centres anciens remarquables,
- Favoriser et encadrer la densification en fonction de la localisation des secteurs et de leur niveau d'équipement,
- Garantir la pérennité des activités agricoles tout en évitant les conflits d'usage (zones A et N),
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés (PPRI, CIZI).

3.12.7. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et/ou services publics (UE)

La définition de zones UE spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics vise à répondre à l'objectif du PADD de conforter l'offre d'équipements, commerces et services pour répondre aux besoins de la population tout en priorisant ces équipements sur le pôle urbain et les pôles structurants (axe 1 – chapitre B).

Les zones UE regroupent généralement plusieurs équipements, ce qui justifie ce classement. Elles accueillent généralement la mairie, les écoles, les équipements sportifs, les salles polyvalentes ; elles peuvent être situées en centres-bourgs ou isolées. Les zones UA ou UB permettent également l'accueil d'équipements publics, mais avec des règles imposées aux constructions plus contraignantes car propre aux zones d'habitat existantes.

Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les logements sont également autorisés, notamment à destination des logements communaux généralement situés au-dessus des mairies ou dans les anciennes écoles.

Les activités sont interdites (commerces, bureaux, artisanat, industrie, etc.).

3.12.8. Les zones économiques U et AU

Axe 2. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

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

La stratégie économique définie à l'échelle intercommunale se décline de la façon suivante sur le secteur Coteaux Nord :

- 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,
- Redynamiser l'offre commerciale dans le centre-bourg de l'Isle-en-Dodon en lien avec la volonté de lui redonner son attractivité,
- Assurer le maintien d'un maillage commercial de proximité en particulier en pérennisant les commerces existants dans les communes rurales (multiservices, boulangerie,...).

Au regard du PADD et du choix des élus, l'objectif principal a été de conforter les zones d'activités existantes tout en limitant la consommation d'espace et en favorisant la requalification.

Sur le territoire Coteaux Nord, la stratégie vise notamment à conforter la zone d’activités Ribéro.

Si plusieurs secteurs à vocation économique ont été délimités sur le territoire, seules les zones d’activités existantes sur la commune de l’Isle-en-Dodon présentent un potentiel de développement ; elles font l’objet :

- Soit d’une densification sur des lots déjà aménagés au sein de l’enveloppe actuelle => Ribéro et secteur de l’Intermarché
- Soit d’une extension => Ribéro.

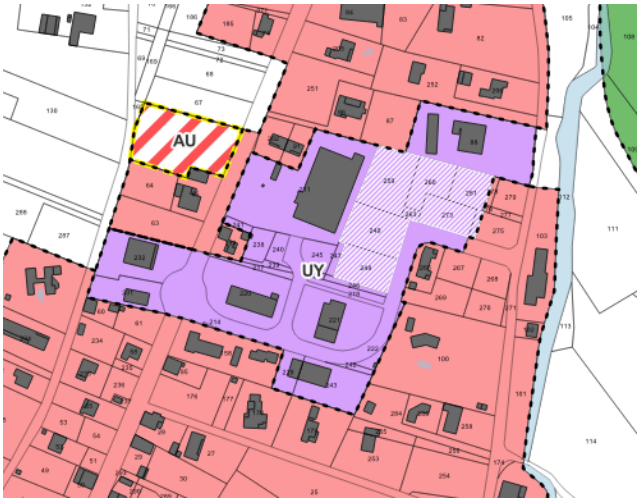
Le tableau ci-dessous illustre ce développement.

Communes concernées	Zone d’activités concernée	Potentiel générant de la consommation d’espace	Potentiel ne générant pas de consommation d’espace
L’Isle-en-Dodon	Ribéro	2,20 ha	1,99 ha
	Secteur de l’Intermarché	/	0,69 ha
Anan	/	/	/
Riolas	/	/	/
Labastide-Paumès	/	/	/
TOTAL		2,20 ha	2,68 ha

Les zones d’activités économiques ont été délimitées avec un zonage adapté à la destination des lieux, autorisant ainsi les activités suivantes : industrie, artisanat et commerce.



SECTEUR RIBERO



SECTEUR INTERMARCHE

Figure 5- Zone d’activité économique de L’Isle -en -Dodon

3.12.9. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP

La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les zones UY sont les zones où sont également autorisées les activités nuisantes comme les activités industrielles et les entrepôts.

Afin de favoriser leur implantation dans les centres-bourgs et les centres-villes, les activités de services sont interdites.

Des exceptions à la règle sont permises pour permettre l'extension d'activités existantes dont la destination serait interdite dans la zone.

Afin d'éviter les conflits d'usage au sein des zones d'activités, seuls les logements liés à du gardiennage sont autorisés.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des zones d'activités, le PLUi propose des règles assez souples, en cohérence avec les destinations autorisées.

Aucune emprise au sol maximale n'est fixée de façon à favoriser la densification.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants et non brillants de façon à limiter l'impact de ces constructions massives dans le paysage.

Les toitures terrasses sont autorisées, notamment pour favoriser la mise en place de panneaux solaires.

Les équipements et réseaux

Le raccordement aux réseaux collectifs est obligatoire.

3.12.10. Des zones agricoles destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes

Un des objectifs du PLUi est de considérer l'activité agricole tant dans sa dimension spatiale qu'économique via :

- Une prise en considération des différentes dynamiques présentes (secteur de coteaux/vallée, activités élevage-culture) et de la qualité agronomique des terres dans les choix de développement,
- Le maintien du bon fonctionnement des exploitations par le respect des périmètres de protections sanitaires existants, la prise en compte des surfaces irriguées et les circulations agricoles,
- La limitation de la fragmentation des îlots agricoles et une modération de consommation d'espace.

Pour cela, sur la base d'un travail effectué en phase diagnostic puis en concertation avec les élus notamment lors de permanences avec chaque commune, une identification des enjeux agricoles ainsi qu'une cartographie des espaces à

enjeux (zones irriguées, périmètres de bâtiments d'élevage, terres déclarées au RPG) a été réalisée en superposition des tâches urbaines existantes. Cette dernière a permis :

- De localiser les secteurs actuellement à vocation agricole ou présentant un potentiel agricole pour la définition des zones A ou Ap du PLUi,
- De pouvoir intégrer la dimension agricole dans les critères d'analyse pour la définition des zones urbaines et à urbaniser.

Couvrant 76% du territoire, les zones A circonscrivent la grande majorité des terres à vocation agricole du territoire. Elles intègrent notamment la quasi-totalité des exploitations agricoles, zones potentiellement irriguées, terres déclarées au Registre Parcellaire Graphique, etc.

Une partie des terres à vocation agricole a été zonée en :

- Ap (6,56 ha soit 0,03% du territoire) pour des motifs paysagers (Mirambeau) afin de préserver des espaces ouverts vierges de tout bâtiment aux abords du bourg,
- Ace (9,43 ha soit 0,04% du territoire) pour tenir compte d'enjeux en matière de biodiversité (pelouses sèches) et continuités écologiques identifiés.

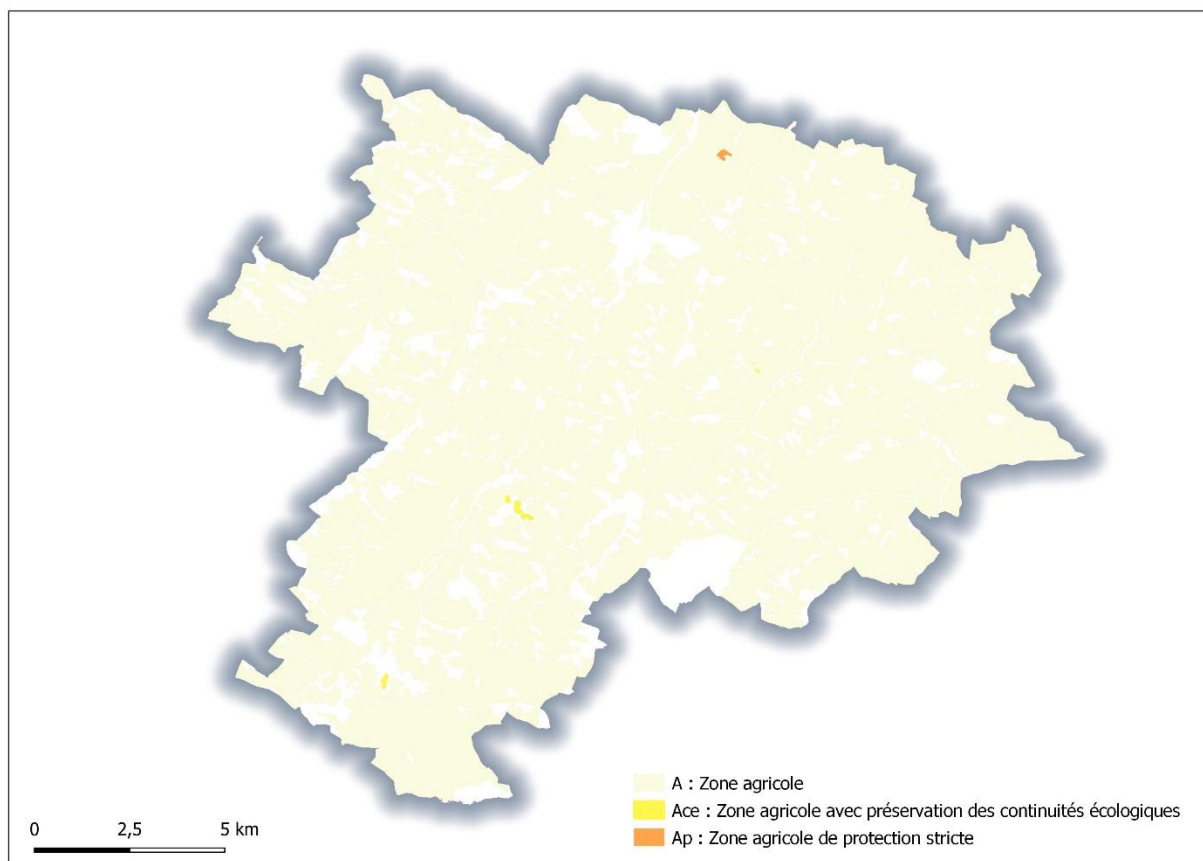


Figure 6- Zones A, Ace et AP

3.12.11. Des zones naturelles adaptées aux spécificités du territoire

Dans le PADD, le territoire affiche sa volonté de préserver les richesses écologiques existantes que sont notamment les espaces à forts enjeux tels que les réservoirs de biodiversité, les zones humides, etc., mais également la nature dite « ordinaire » tels que les alignements d'arbres.

Afin de prendre en compte ces orientations, un travail d'analyse, de localisation et de hiérarchisation des espaces à enjeux tels que les espaces boisés, les espaces contribuant aux continuités écologiques, les zones et milieux humides, etc. a donc été réalisé.

Par ailleurs, afin de répondre aux autres orientations du PADD, quatre types de secteurs en zone naturelle ont été identifiés (cf. chapitre 2.1.6). Ces derniers visant la pérennisation d'activités isolées, de gestion et traitement des déchets, ou encore le renforcement de l'offre d'équipements de loisirs mais aussi de tourisme en matière d'activités et d'hébergement.

La délimitation des zones naturelles vise à adapter le niveau de protection au niveau d'enjeu identifié dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Ont ainsi été délimitées :

- Les zones naturelles, de préservation des continuités écologiques et de la biodiversité, Nce. Ces dernières, non bâties reprennent :
 - Les boisements identifiés en réservoirs de biodiversité à enjeu fort,
 - Les cours d'eau identifiés en réservoirs de biodiversité de la trame bleue ainsi que les principaux cours d'eau permanents identifiés en corridors écologiques de la trame bleue, sur la base d'un tampon de 30 m environ ajusté au cas par cas, au regard du contexte.
- Les zones naturelles, N, reprenant :
 - Les espaces boisés identifiés en réservoirs de biodiversité sans enjeu fort et en zone relais de la trame verte dont la superficie est supérieure à 0,5 ha ?
 - Les autres cours d'eau identifiés en corridors écologiques de la trame bleue, sur la base d'un tampon de 10 m environ ajusté au cas par cas, au regard du contexte.

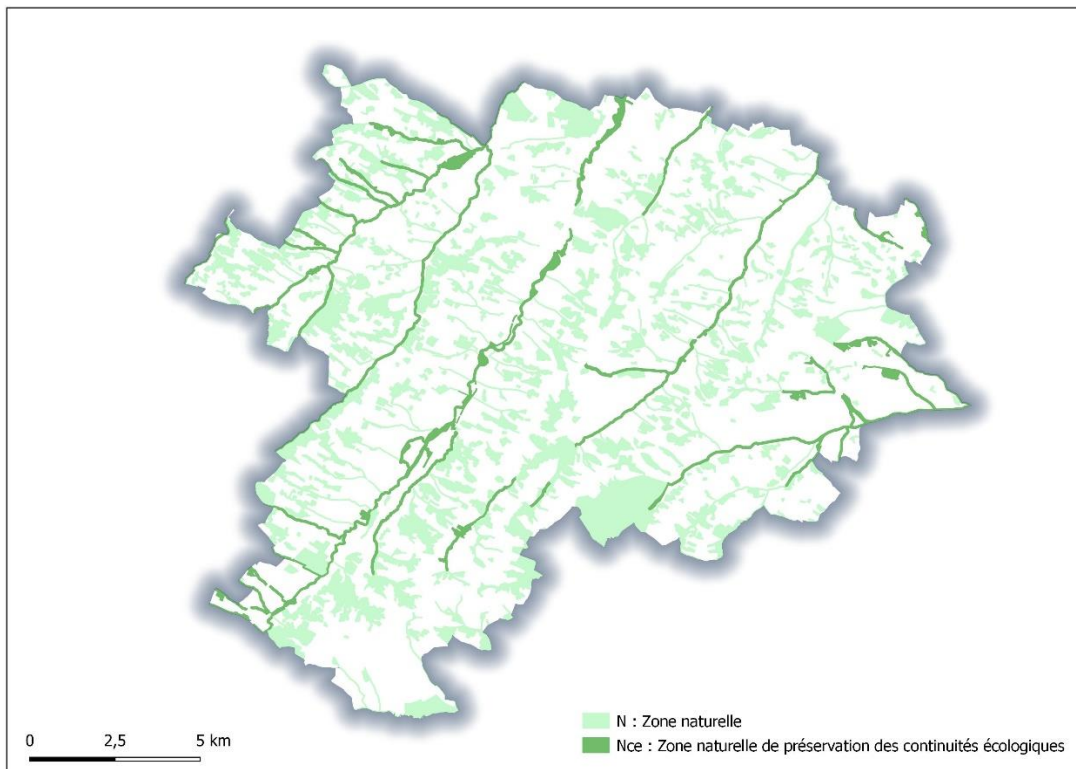


Figure 7- Zone N et Nce

3.12.12. L'identification de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)

Le code de l'urbanisme ne permettant pas, en zone naturelle, les extensions des constructions autres que celles à destination d'habitation, afin de garantir la pérennité d'activités autres qu'agricoles situées dans l'espace rural, le PLUi identifie quatre types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

Zone Na/Na1

Le PLUi identifie 2 secteurs d'activités isolées existantes autres qu'agricoles, Na/Na1, afin de permettre leur évolution. Il s'agit d'activités artisanales localisées sur la commune de Fabas.

Ainsi, sont autorisés en Na et Na1, les constructions, usages et affectations des sols nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLUi.

Les conditions de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone :

- Hauteur maximale : R+1
- Emprise au sol des constructions (existantes et projetées) : 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi en Na / 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet maximum en Na1
- Implantations : recul de 5 m minimum des voies et 2 m minimum des limites séparatives,

Zone NL

Le PLUi délimite 1 secteur NL dédiés aux équipements sportifs et de loisirs sur la commune de l'Isle-en-Dodon.

Ce dernier vise à autoriser les constructions, usages et affectations des sols liés et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs au Sud du bourg, aux abords du lac et des terrains de sports.

Les conditions de hauteur, d’emprise au sol et d’implantation permettent d’assurer leur insertion dans l’environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone :

- Hauteur maximale : R+1
- Emprise au sol : 5% de la superficie du terrain d’assiette du projet maximum
- Implantations : recul de 5 m minimum des voies et 2 m minimum des limites séparatives,

Zone Nt2

Le PLUi identifie 3 secteurs Nt2 dédiés aux activités et hébergements touristiques.

Sont autorisés en Nt2 :

- Le changement de destination des bâtiments existants à destination d’hébergement touristique et hôtelier et de restauration,
- L’extension des constructions existantes nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Les conditions de hauteur et d’implantation des constructions définies permettent d’assurer leur insertion dans l’environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère rural de la zone :

- Hauteur des constructions : R+1
- Emprise au sol des constructions (existantes et projetées) : 30% d’emprise au sol supplémentaire par rapport à l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLUi
- Implantations : recul de 5 m minimum des voies et 2 m minimum des limites séparatives.

Zone Nde

Le PLUi identifie 1 secteur Nde sur le territoire ; il s’agit d’un secteur d’ores et déjà dédié à la gestion et au traitement des déchets sur l’Isle-en-Dodon.

Y sont autorisés les constructions, ouvrages et installations techniques liés à la gestion des déchets depuis leur prise en charge jusqu’à leur traitement final.

Les conditions de hauteur et d’implantation des constructions définies permettent d’assurer leur insertion dans l’environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère rural de la zone :

- Hauteur des constructions : 12 m
- Emprise au sol des constructions (existantes et projetées) : 50% d’emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLUi
- Implantations : recul de 5 m minimum des voies et 2 m minimum des limites séparatives,

Le tableau ci-après récapitule les STECAL par commune et leur nombre.

Commune	Na	Na1	NL	Nde	Nt2
Coueilles					1

Commune	Na	Na1	NL	Nde	Nt2
Fabas	1	1			
L'Isle-en-Dodon			1	1	
Riolas					1
Saint-Frajou					1

3.13. LES AUTRES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET

3.13.1. Les secteurs de mixité sociale

Le PLH impose, en compatibilité avec le SCoT, la réalisation de logements sociaux sur le pôle structurant et selon les objectifs suivants : au moins 10 logements locatifs sociaux (LLS) en neufs ou réhabilités.

Aucun secteur de mixité sociale n'a été délimité sur le territoire du PLUi.

En parallèle du PLUi, un projet d'habitat inclusif avec création d'environ 15 LLS en réhabilitation est en cours d'étude avec l'OPH31 sur l'Isle-en-Dodon.

3.13.2. Les linéaires commerciaux (article L151-16 du code de l'urbanisme)

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité 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.

Afin de répondre à l'objectif affiché dans le PADD de privilégier le maintien des commerces en centre-bourg, des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 dans le règlement graphique, ont été identifiés sur la commune de l'Isle-en-Dodon et les prescriptions associées visent à interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers une sous-destination autre que celles de la destination « commerces et activités de service ». Cette règle peut néanmoins être dérogée dans le cas où le pétitionnaire justifie d'une absence d'activité relevant de cette même destination durant plus de 5 ans.

3.13.3. Des orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (OAP)

Deux OAP thématiques s'appliquant sur l'ensemble du territoire infracommunautaire ont été mises en place dans le cadre du PLUi.

OAP thématique « Bioclimatisme et énergies renouvelables »

Dans un contexte de transition écologique pour la croissance verte, cette OAP thématique définit des grands principes visant à répondre aux enjeux énergétiques et climatiques tout en privilégiant un cadre de vie agréable aux habitants du territoire. Elle vise ainsi à :

- Améliorer le confort des constructions et réduire leur consommation d'énergie :
 - Intégrer les composantes végétales dans les projets pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et favoriser les îlots de fraîcheur,
 - Eviter les masques solaires et définir les meilleures orientations,
 - Limiter l'artificialisation des sols,
 - Limiter l'emploi de matériaux et revêtements sombres au profit de coloris clair à fort pouvoir réfléchissant en cohérence avec la palette proposée par le règlement écrit,
 - Préférer des matériaux à bonne inertie thermique,
 - Permettre un tissu urbain évolutif et favoriser la compacité des constructions.
- Accompagner le développement des énergies renouvelables :
- Anticiper la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable dès la conception,
- Favoriser la mutualisation des dispositifs énergétiques,
- Mobiliser les espaces déjà artificialisés pour déployer les énergies renouvelables,
- Veiller à la non-concurrence avec l'usage agricole des terres pour le développement des énergies renouvelables,
- Prendre en compte la charte de bonne pratique pour le développement des parcs photovoltaïques au sol sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges.

OAP thématique « Trame Verte et Bleue-Paysage »

Forts d'une identité et dans un contexte où les communes projettent leur développement pour les 10 prochaines années, les élus de la communauté de communes souhaitent s'engager en faveur d'un développement équilibré, durable et de qualité, au service du cadre de vie de ses habitants et de son attractivité.

Cette OAP thématique a ainsi pour objectif de définir des orientations générales en matière de :

- Préservation de la TVB et de la biodiversité :
 - Formations boisées, des milieux prairiaux constituant de réservoirs de biodiversité à enjeu fort, des systèmes de haies,
 - Caractère naturel des cours d'eau, de la continuité des berges et des ripisylves et de préservation des zones humides,
 - Fonctionnalité des corridors
 - Gestion différenciée/raisonnée des espaces verts et des jardins
- Préservation des grands motifs paysagers
 - Intégration paysagère des constructions,
 - Points de vue
- Conciliation entre développement des énergies renouvelables, préservation de la biodiversité et du paysage

3.13.4. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration des mobilités

Le PLUi définit 24 emplacements réservés, principalement :

- En lien avec l'orientation du PADD visant à mettre en place une stratégie globale en matière de mobilités avec des déclinaisons plurielles. Il s'agit ainsi d'emplacements réservés destinés à :
 - L'élargissement de voirie existante,
 - La sécurisation de carrefours,
 - La création de stationnements.
- Destinés à permettre l'évolution d'équipements publics conformément à l'orientation du PADD visant un maillage pérenne des équipements et services permettant de répondre aux besoins des habitants :
 - Création d'espaces publics / espaces verts,
 - Extension de cimetière.
- Destinés à la mise aux normes des équipement épuratoires en lien avec l'orientation du PADD visant la mise en place d'une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau :
 - Station d'épuration sur Fabas.
- Destinés au développement de réseaux d'énergie en lien avec l'orientation du PADD visant à faire de la transition énergétique un levier de développement local :
 - Projet de réseau de chaleur sur l'Isle-en Dodon.

3.13.5. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire

En cohérence avec l'orientation définie dans le PADD sur la préservation et mise en valeur du patrimoine dit ordinaire participant à l'identité Commingeoise, le PLU identifie :

- Des éléments de patrimoine bâti correspondant soit à des édifices spécifiques (maisons à caractère patrimonial, château, presbytère, moulin, etc.) soit à du petit patrimoine vernaculaire (croix, vierges, calvaires, fontaines, bascules, etc.),
- Des ensembles remarquables correspondant soit à des parcs soit à des ensembles composés d'une bâtisse, de son parc et/ou de ses dépendances.

Cette identification a trois conséquences importantes :

- La soumission a permis de démolir des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie du bâtiment concerné,
- La soumission à déclaration préalable des travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer l'élément protégé,
- Le respect des dispositions spécifiques définies dans le règlement écrit visant à la préservation des éléments de patrimoine et ensembles remarquables identifiés.

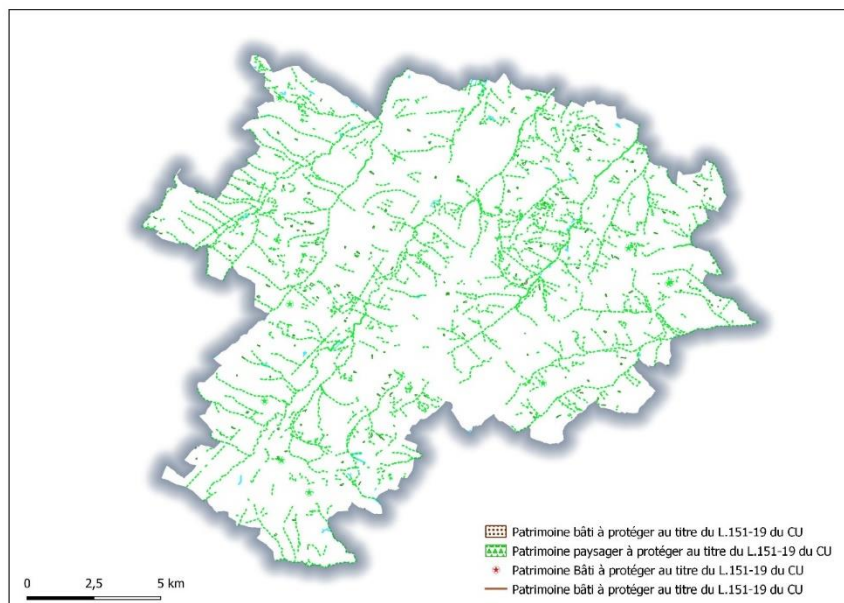


Figure 8- Les éléments identifiés au titre du L-151-19 du CU

3.13.6. Des éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques et de la biodiversité

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, **les boisements identifiés en zone relais de la trame verte dont la superficie est inférieure à 0,5ha ainsi que les réseaux de haies structurants** qui contribuent à assurer la continuité écologique, structurent le paysage et participent à l'identité du territoire et ce, en cohérence avec les orientations du PADD qui visent la définition d'un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel.

Dans le cadre de cette identification, au regard du seuil de défrichement applicable aux boisements dans le département de la Haute-Garonne, le seuil de 0,5 ha a été appliqué. En effet, sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne, les défrichements réalisés dans les espaces boisés d'une superficie inférieure à 0,5 ha sont dispensés d'autorisation ; de fait, afin de préserver ces boisements de faible surface contribuant aux continuités écologiques, ces derniers ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement émet des dispositions précisant que les boisements identifiés doivent être maintenus et qu'en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique sur la base de 1 pour 1 minimum. Il précise également que, de façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut néanmoins être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

Ce classement a été privilégié par rapport à celui en Espaces Boisés Classés afin de faciliter leur gestion et la réalisation d'éventuels travaux liés aux réseaux (lignes électriques, réseau d'assainissement, etc.) ou à la gestion des cours d'eau.

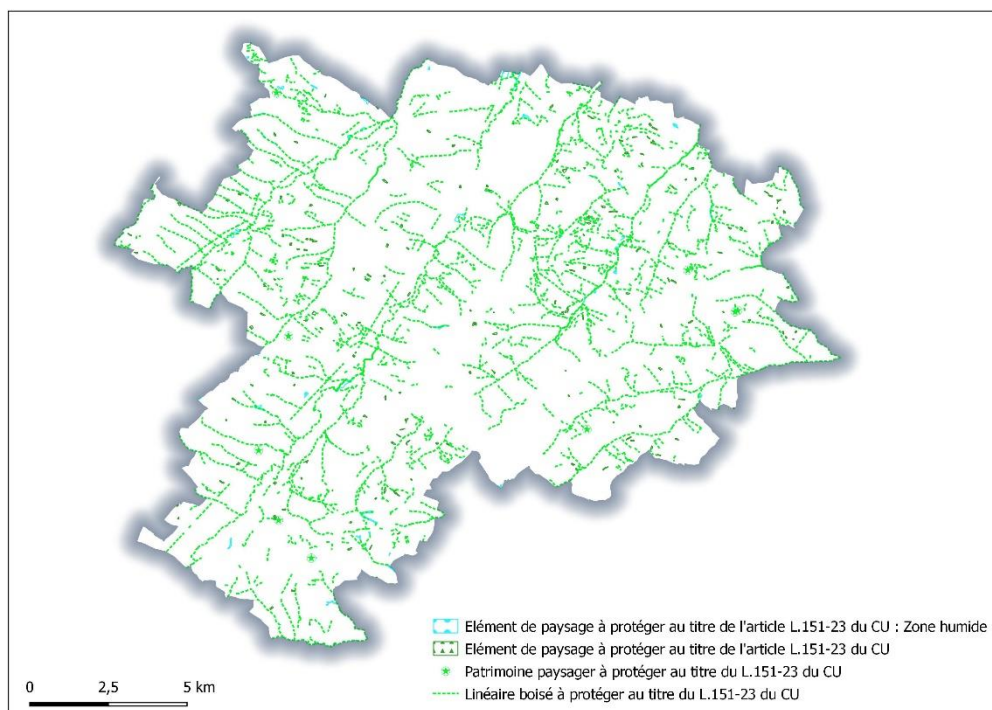
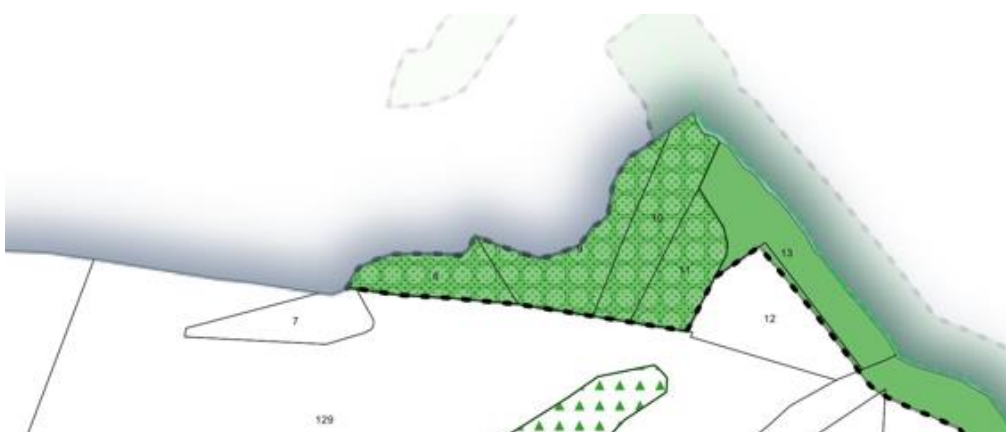


Figure 9- Eléments à protéger au titre du L151-23 du CU

3.13.7. Des Espaces Boisés Classés (article L113-1 du Code de l'Urbanisme) pour renforcer la protection de certains boisements jouant un rôle majeur dans le paysage ou en matière de biodiversité

En cohérence avec les orientations en matière de conservation des grands motifs paysagers et de préservation des richesses écologiques existantes, la commune de Labastide-Paumès a souhaité renforcer la protection d'un boisement en l'identifiant en Espace Boisé Classé. Il s'agit d'un boisement de fond de vallon associé au ruisseau de Mestre Louis.



3.13.8. Des changements de destination ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole

Dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N), le règlement graphique peut identifier des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A ce titre, dans le cadre du PLUi, une grille d'analyse permettant de guider les élus dans le choix des bâtiments pouvant être identifiés a été mise en place ; cette dernière permet d'assurer le respect des principaux critères à prendre en compte (ne pas compromettre l'activité agricole, se situer en dehors d'une zone de risque identifié, être desservi par les réseaux et caractère patrimonial) afin d'identifier les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole (A) ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle (N).

Ainsi, le PLUi identifie 41 changements de destination sur le territoire Coteaux Nord.

Communes	Nombre de changements de destination
Agassac	/
Ambax	2
Anan	/
Boissède	/
Castelgaillard	1
Castéra-Vignoles	3
Cazac	/
Coueilles	6
Escanecrabe	2
Fabas	1
Frontignan-Savès	1
Goudex	2
Labastide-Paumès	1
Lilhac	/
L'Isle-en-Dodon	/
Martisserre	4
Mauvezin	/
Mirambeau	2
Molas	1
Montbernard	3
Montesquieu-Guittaut	4
Puymaurin	/
Riolas	1
Saint-Frajou	1
Saint-Laurent	1
Salherm	5
TOTAL	41

3.14. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET BESOINS EN LOGEMENTS

3.14.1. Méthode utilisée

Dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers générée par le PLU, il a été distingué :

- **Le potentiel offert en densification ou renouvellement urbain des espaces bâtis** (cf. chapitre du diagnostic sur le potentiel de densification et de mutabilité).

Ce potentiel est issu de la division de parcelles déjà bâties (espaces de jardins majoritairement clôturés ayant perdu toute vocation agricole ou naturelle), d'un comblement de dents creuses présentes dans le tissu urbain (parcelles ou groupes de parcelles non bâties insérées dans le tissu urbain, de taille inférieure à 2500 m² et n'ayant plus de vocation agricole ou naturelle pérenne de par leur localisation), de renouvellement urbain ou de changement de destination.

La majorité de ce potentiel a été identifié comme ne générant pas de réduction d'espaces agricoles, naturels et forestiers au regard de leur situation dans la zone artificialisée de l'OCS 2023 (OCS 2013 actualisé sur la base de la photo-interprétation).

- **Du potentiel offert dans les espaces interstitiels ou en extension.**

Ce potentiel concerne :

- Des îlots non bâtis enclavés dans le tissu urbain mais présentant encore une vocation agricole ou naturelle du fait notamment de leur superficie
- Des extensions de l'enveloppe urbaine existante.

Il a été estimé qu'il s'agissait d'un potentiel générant une consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

3.14.2. Le potentiel de densification et de mutabilité des espaces bâtis

Comme précisé dans le diagnostic, une analyse de la tâche urbaine (tissu urbain constitué) a été réalisée à l'échelle globale du territoire. Cette dernière distinguait :

- Les bourgs : enveloppe urbaine « principale » de chacune des communes,
- Les hameaux-villages : un minimum de 20 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres,
- Les hameaux : sont définis par un minimum de 5 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres. Ils sont en général dépourvus d'espaces publics et de vie sociale organisée.

Sur cette base, une première analyse du potentiel avait été réalisée sur les bourgs et les hameaux de chaque commune. Avoir ainsi été identifié, le potentiel en renouvellement urbain, divisions parcellaires et dents creuses.

A l'issue du PADD et de sa traduction réglementaire, a été actualisé le potentiel de mutabilité et de densification présent dans le tissu urbain constitué et classé en zone urbaine au règlement graphique. Ainsi, si ce potentiel a été intégré au potentiel de logement offert par le PLUi, il a été exclu de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au regard du contexte urbain.

Le PLUi identifie comme générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- Les espaces interstitiels classés en zone urbaines ou à urbaniser : îlot non bâti supérieur ou égal à 2500 m² inséré dans le tissu urbain et présentant généralement une vocation agricole ou naturelle. La superficie de ces ilots ne permet pas la qualification de « dents creuses ».

Certains espaces interstitiels ont fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser au regard de la possibilité de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble sur ces secteurs. Ils comprennent notamment des dispositions spécifiques en matière de densité.

- Les extensions du tissu urbain constitué classées en zone urbaine ou à urbaniser.

Ces secteurs ont été définis en cohérence avec les orientations définies dans le PADD. Ils s'appuient sur la tâche urbaine existante et sont issus d'une analyse multicritère visant à allier cohérence de l'urbanisation et limitation des impacts sur l'activité agricole et/ou l'environnement.

Lors de l'élaboration du PLUi, des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable pour divisions) ont été accordées sur la base des documents d'urbanisme en vigueur.

Lorsque ces autorisations d'urbanisme se situaient à l'intérieur ou dans le prolongement de secteurs compatibles avec les orientations du PADD, elles ont été intégrées dans l'enveloppe des zones résidentielles (U ou AU) et comptabilisées dans le potentiel de logement.

Les parcelles ou secteurs concernés par ces autorisations d'urbanisme ont soit été intégrés au potentiel de densification (sans application de rétention) lorsqu'ils constituaient des dents creuses dans la tâche urbaine existante soit comptabilisés dans le potentiel en espace interstitiel ou en extension lorsqu'ils se situaient hors de la tâche urbaine existante.

3.15. COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

Pour rappel, le PADD prévoit une modération de la consommation d'espaces et une lutte contre l'étalement urbain basée sur :

- Un potentiel de développement en cohérence avec l'objectif d'accueil d'environ 210 à 240 logements dans les dix années à venir, dont environ 12 à 14 % du potentiel projeté lié à une remobilisation des logements vacants
- Une répartition du potentiel de logements en cohérence avec l'armature territoriale :
 - Environ 35% du potentiel dans le pôle structurant,
 - Environ 65% de potentiel dans les communes rurales
- Une répartition du développement urbain s'appuyant sur un réinvestissement urbain et des extensions urbaines ajustées aux besoins,
- Des densités différenciées en fonction du statut de la commune, et de son niveau d'équipements et ce, afin de promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces,
- Une consommation d'espace comprise entre 18 et 24 ha pour toutes les fonctions urbaines confondues.

3.15.1. Une répartition du potentiel entre densification et extensions urbaines

Le potentiel offert par le PLUi est le suivant :

- **111 logements en densification du tissu urbain (44% du total), estimé sur la base de la mobilisation d'1/3 du potentiel estimé en divisions parcellaires et changements de destination, et de 3/4 du potentiel estimé en dents creuses :**
 - 68 logements en dents creuses (34) et divisions parcellaires (34),
 - 29 logements vacants mobilisés,
 - 14 changements de destination.
- **140 logements en consommation d'espace ou comblement d'espaces interstitiels (55% du total), sans application de rétention foncière.**

Dès lors, le potentiel global offert par le PLUi peut être estimé à **251 logements**.

Sur les 251 logements recensés dans le potentiel offert par le PLUi, 29 soit environ 12% sont liés à de la remobilisation de logements vacants. Cette remobilisation est priorisée sur la commune de l'Isle-en-Dodon, engagées dans des démarches de revitalisation des cœurs de bourgs, représentant 72% du potentiel de logements vacants remobilisés.

En cohérence avec le projet d'armature territoriale prévue dans le PADD, la répartition du développement urbain est la suivante :

- Environ 33% du potentiel offert sur le pôle structurant,
- Environ 67% du potentiel offert dans les communes rurales.

3.15.2. Un modèle de développement urbain plus dense

Conformément au PADD, le PLUi vise à moduler les densités recherchées (hors autorisations d'urbanisme délivrées) en fonction du statut des communes dans l'armature territoriale au travers de dispositions spécifiques dans les OAP.

Ainsi, sur la base des secteurs générant de la consommation d'espace et du nombre de logements envisagés issu des densités fixées dans les OAP (hors autorisations d'urbanisme délivrées sur lesquelles le nombre de lots est d'ores et déjà défini) sur la base des densités brutes minimales moyennes fixées par le SCoT, les densités brutes moyennes des secteurs en extension sont les suivantes :

Secteur concerné	Densités brutes minimales moyennes de productions de logements neufs (SCoT)	Densités brutes moyennes estimées sur les secteurs soumis à OAP (AU et certaines zones U)
<i>Pôle structurant</i>	10 à 15 logements/ha	12 logements/ha
<i>Ensemble des communes rurales</i>	7 à 10 logements/ha	7 logements/ha

3.15.3. Une réduction globale de la consommation d'espace de près de 50% par rapport aux dix dernières années

HABITAT

Cette analyse a été réalisée sur la base des éléments suivants : OCS GE 2013 et actualisation via photo-interprétation sur 2014-2021 et autorisations d'urbanisme délivrées pour la période post 2021.

La consommation d'espace observée sur la période 2014-2023 (10 dernières années) s'élève à **40,59 ha**.

En termes de consommation d'espace, le bilan qui peut être tiré du PLUi est le suivant :

Zones du PLUi	Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLUi
Zones résidentielles	Environ 18,68 ha
Zones d'activités	Environ 2,20 ha
Zone dédiée aux équipements, services et loisirs (ER)	Environ 1,74 ha
Total de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générées par le PLUi	Environ 22,62 ha

Ainsi, le PLUi projette une consommation de moins de 2,5 ha/an sur 10 ans pour l'ensemble des fonctions urbaines soit une réduction de 44% par rapport à l'artificialisation observée entre 2014 et 2023 (4 ha/an).

ECONOMIE

Sur le territoire Coteaux Nord, la stratégie vise notamment à conforter la zone d'activités Ribero.

Le PLUi offre ainsi un potentiel constructible à vocation d'activités économiques de **4,88 ha** dont :

- **2,20 ha** générant de la consommation foncière (45%) au niveau de la zone Ribéro de l'Isle-en-Dodon,
- **2,68 ha** ne générant pas de consommation foncière car situés sur des espaces enclavés au sein de la tâche urbaine, au sein de zones déjà viabilisées, sur les zones d'activités de Ribéro et du secteur de l'Intermarché sur l'Isle-en-Dodon.

Communes concernées	Zone d'activités concernée	Potentiel générant de la consommation d'espace	Potentiel ne générant pas de consommation d'espace
L'Isle-en-Dodon	Ribéro	2,20 ha	1,99 ha
	Secteur de l'Intermarché	/	0,69 ha
Anan	/	/	/
Riolas	/	/	/
Labastide-Paumès	/	/	/
TOTAL		2,20 ha	2,68 ha

EQUIPEMENTS

Un recentrage du développement des équipements (UE)

Les zones dédiées aux équipements et aux loisirs sont majoritairement situées dans le prolongement d'équipements existants.

La définition de zones UE spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics vise à répondre à l'objectif du PADD de conforter l'offre d'équipements, commerces et services pour répondre aux besoins de la population tout en priorisant ces équipements sur le pôle urbain et les pôles structurants (axe 1 – chapitre B).

Les zones UE regroupent généralement plusieurs équipements, ce qui justifie ce classement. Elles accueillent généralement la mairie, les écoles, les équipements sportifs, les salles polyvalentes ; elles peuvent être situées en centres-bourgs ou isolées. A noter que les zones UA ou UB permettent également l'accueil d'équipements publics.

La consommation d'espace allouée aux équipements publics est de **1,74 ha** à l'échelle du territoire Coteaux Nord.

3.15.4. Une réduction globale de la consommation d'espace de près de 50% par rapport aux 10 dernières années

Analyse de la consommation d'espace observée sur les 10 dernières années (2014-2023)

Cette analyse a été réalisée sur la base des éléments suivants : OCS GE 2013 et actualisation via photo-interprétation sur 2014-2021 et autorisations d'urbanisme délivrées pour la période post 2021.

La consommation d'espace observée sur la période 2014-2023 (10 dernières années) s'élève à **40,59 ha**.

Bilan de la consommation d'espace générée par le PLUi

En termes de consommation d'espace, le bilan qui peut être tiré du PLUi est le suivant :

Zones du PLUi	Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLUi
Zones résidentielles	Environ 18,68 ha
Zones d'activités	Environ 2,20 ha
Zone dédiée aux équipements, services et loisirs (ER)	Environ 1,74 ha
Total de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générées par le PLUi	Environ 22,62 ha

Ainsi, le PLUi projette une consommation de moins de 2,5 ha/an sur 10 ans pour l'ensemble des fonctions urbaines soit une réduction de 44% par rapport à l'artificialisation observée entre 2014 et 2023 (4 ha/an).

3.16. COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

3.16.1. Au regard de la loi Climat et Résilience

La consommation d'espace observée toutes fonctions urbaines confondues sur la période 2011-2021 s'élève à **36,85 ha**. Cette analyse a été réalisée sur la base des éléments suivants : OCS GE 2013 et actualisation par photo-interprétation pour les périodes 2011-2013 et 2013-2021.

Le PLUi, projeté à horizon 10 ans, prévoit une consommation d'espace d'environ 22,62 ha, soit une réduction de près de 40 % par rapport à la période 2011-2021, et à ce titre s'inscrit dans la trajectoire de la loi.

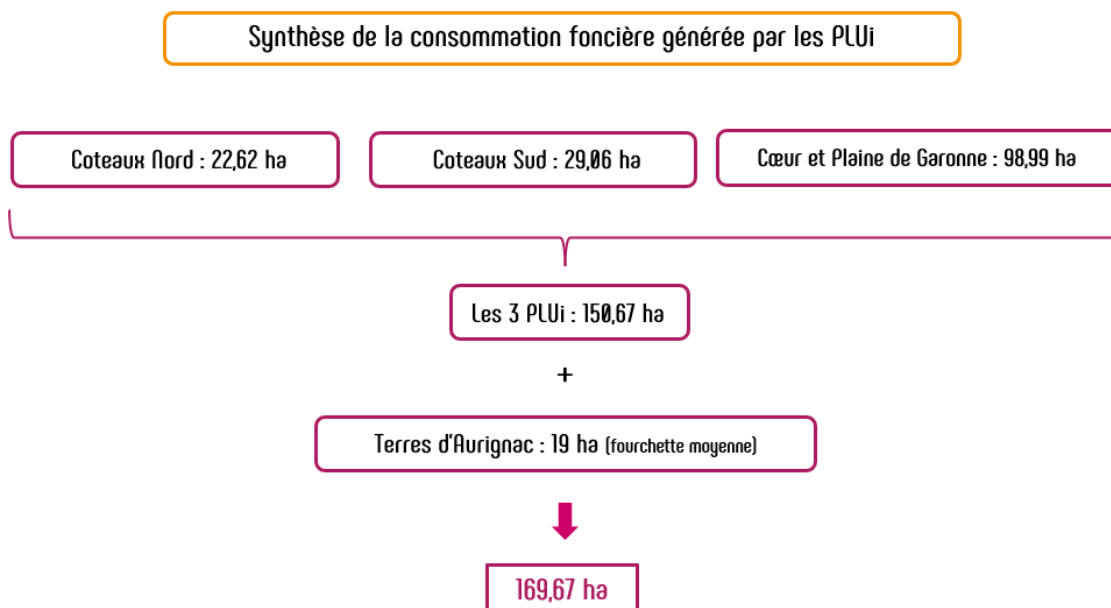
Pour rappel, 4 PLUi ont été menés conjointement dès 2020, correspondant aux 4 secteurs géographiques suivants : Cœur et Plaine de Garonne, Coteaux Nord, Coteaux Sud, Terres d'Aurignac.

Cela a permis d'engager un objectif de réduction de la consommation d'espace à l'échelle de la Communauté de communes. Par la suite, le travail de la traduction réglementaire a été engagé sur les trois secteurs ne disposant pas de PLUi : Cœur et Plaine de Garonne, Coteaux Nord, Coteaux Sud. L'objectif de réduction de consommation d'espace de 45% a été fixé. Cet objectif a été décliné de façon différente dans chacun des trois PLUi dont le travail a été mené conjointement.

Si la révision du PLUi des Terres d'Aurignac est en cours, un objectif de réduction de la consommation d'espace lui a néanmoins été attribué dans le cadre de la déclinaison du PADD commun.

Les schémas ci-après synthétisent les bilans de la consommation d'espace générés par les projets de PLUi de Cœur et Plaine de Garonne, Coteaux Nord et Coteaux Sud et estimé pour Terres d'Aurignac, ainsi que l'objectif de modération atteint par rapport à la consommation foncière observée sur la période 2011-2021 calculé sur la base de la méthodologie mise en place dans le cadre de PLUi (cf. en annexe) mais également sur la base de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers disponibles sur le portail de l'artificialisation.

Ces derniers permettent ainsi de mettre en évidence que les projets s'inscrivent dans la trajectoire de modération de la consommation d'espace de la loi Climat et Résilience.



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

Analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2021

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

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

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

=> Projets affichant une modération de 31 % environ

- Consommation d'espaces NAF CEREMA : 394 ha

=> Objectif de réduction de 50 % : 197 ha

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

=> Projets affichant une modération de 57 % environ

3.16.2. Au regard des objectifs chiffrés du SCoT

La consommation d'espace observée sur le territoire infracommunautaire Coteaux Nord, sur la période 2014-2023 (10 dernières années) s'élève à 40,59 ha (Cf. chapitre 3.2.5.1).

Pour rappel, le SCoT du Pays Comminges Pyrénées prévoit de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et fixe un objectif de réduction de 37% à 50% par rapport à la tendance observée.

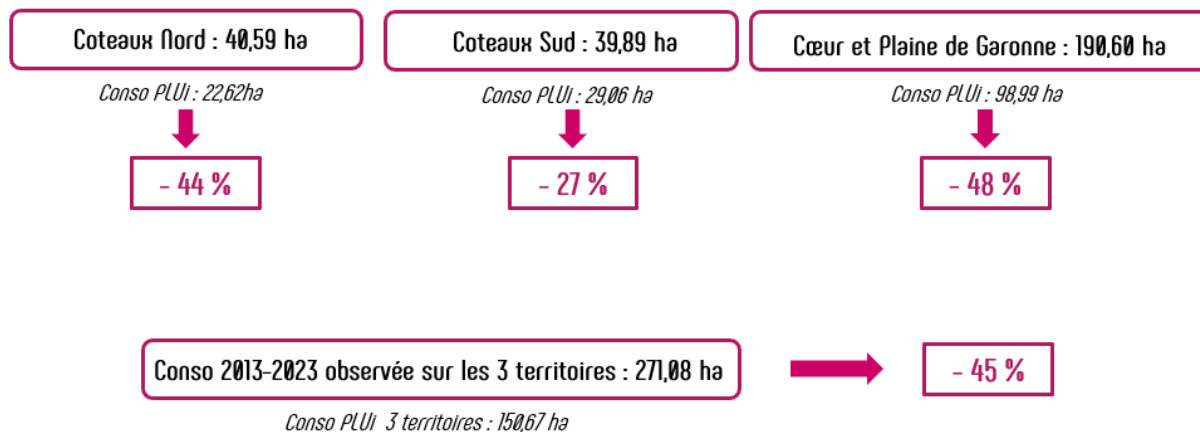
Le PLUi, projeté à horizon 10 ans, prévoit une consommation d'espace d'environ 22,62 ha, soit une réduction d'environ 44% par rapport à la tendance passée, ce qui est compatible avec les objectifs du SCoT.

Comme indiqué précédemment, 4 PLUi ont été menés conjointement dès 2020, correspondant aux 4 secteurs géographiques suivants : Cœur et Plaine de Garonne, Coteaux Nord, Coteaux Sud, Terres d'Aurignac.

Cela a permis d'engager un objectif de réduction de la consommation d'espace à l'échelle de la Communauté de communes. Par la suite, le travail de la traduction réglementaire a été engagé sur les trois secteurs ne disposant pas de PLUi : Cœur et Plaine de Garonne, Coteaux Nord, Coteaux Sud. L'objectif de réduction de consommation d'espace de 45% a été fixé. Cet objectif a été décliné de façon différente dans chacun des trois PLUi dont le travail a été mené conjointement. La révision du PLUi des Terres d'Aurignac est en cours.

Modération de la consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années (2014-2023)

Consommation d'espace observée sur la période 2014-2023 (sur la base de de l'OCS 2013, de la photo-interprétation et des autorisations d'urbanisme délivrées pour la période post 2021)



3.17. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Zones à vocation d'habitat

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
AU	9,27	/	9,15
UA	72,72	0,61	0,22
UB	218,15	2,53	6,81
UC	73,21	1,49	2,5
Uh	17,48	/	/
Total à vocation d'habitat	390,83	4,63	18,68

Zones d'équipement et de loisirs

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UE	8,11	/	/
Emplacements réservés	/	/	1,74 ha
Total à vocation d'équipements	8.11	/	1,74 ha

Zones d'activités

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
AUY	1,41	/	1,41
UY	21,75	2,68	0.79
Total à vocation d'activités	23,16	2,68	2,20

Concernant la typologie des espaces consommés dans le cadre du PLUi, il apparaît que les zones urbaines et à urbaniser induisent la réduction de :

- Environ 53% d'espaces à vocation agricole déclarés au Registre Parcellaire Graphique 2022 (11,90 ha) dont :
 - 9,56 ha pour les zones résidentielles,
 - 1,42 ha pour les activités économiques,
 - 0,92 ha pour des équipements, services.
- Environ 11% d'espaces de végétation (2,45 ha) :
 - 1,51 ha pour les zones résidentielles,
 - 0,75 ha pour les activités économiques,
 - 0,19 ha pour les équipements, services.
- Environ 36% d'espaces naturels et friches (8,27 ha) :
 - 7,61 ha pour des zones résidentielles,
 - 0,03 ha pour les zones économiques,
 - 0,63 ha pour les services, équipements.

En termes de consommation d'espace, le bilan qui peut donc être tiré du PLUi est le suivant :

Consommation d'espace liée à l'habitat (ha)				
Zones	Espaces agricoles (RPG)	Végétation	Espaces naturels et friches	Total
AU	4,58	1,1	3,47	9,15
UA	0,15	0,03	0,04	0,22
UB	4,11	0,22	2,48	6,81
UC	0,72	0,16	1,62	2,5
Total	9,56	1,51	7,61	18,68

Consommation d'espace lié à l'économie (ha)				
Zones	Espaces agricoles (RPG)	Végétation	Espaces naturels et friches	Total
AUY	1,41	/	/	1.41
UY	0,01	0,75	0,03	0.79
Total	1,42	0,75	0,03	2.2

Consommation d'espace lié à l'équipement (ha)				
Zones	Espaces agricoles (RPG)	Végétation	Espaces naturels et friches	Total
Emplacements réservés	0,92	0,19	0,63	1.74
Total	0,92	0,19	0,63	1.74



PLAN LOCAL D'URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE SECTEUR COTEAUX NORD

PIECE 1-Ab : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - RESUME NON TECHNIQUE

**PROJET DE PLUI ARRETE LE 14 MARS 2024 ET ARRETE LE 11 JUILLET 2024 (EN APPLICATION DE L'ARTICLE
L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME)**

SOMMAIRE

A. PREAMBULE	6
1. CONTEXTE DE LA MISISON	6
2. OBJECTIF DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	7
B. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT	8
1. LE PROJET D'AMENAGEMENT DURABLE ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	8
2. SYNTHESE DE L'ANALYSE DU PROJET D'AMENAGEMENT DURABLE ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	8
C. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET	10
1. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE « PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI ».....	10
2. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE BIODIVERSITE, MILIEUX NATURELS ET TRAME VERTE ET BLEUE	14
3. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE RESSOURCES NATURELLES.....	18
4. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	21

5. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE « NUISANCES ET POLLUTIONS ».....	25
6. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE CONSOMMATIONS ET PRODUCTIONS D'ENERGIE	29
D. ANALYSE DES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE.....	34
1. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLEMENT INDUITES PAR LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT A VOCATION D'HABITAT	34
2. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLEMENT INDUITES PAR LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT A VOCATION D'ACTIVITE	38
3. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLEMENT INDUITES PAR LES STECAL	38
4. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLEMENT INDUITES PAR LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	39
5. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLEMENT INDUITES PAR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION .	39
E. ANALYSE DES INCIDENCES INDUITES PAR LE PLUI SUR LES SITES NATURA 2000	40
1. PREAMBULE	40
2. PRESENTATION DES SITES NATURA 2000 POTENTIELLEMENT IMPACTES PAR LE PLUI	40
3. SYNTHESE DES INCIDENCES INDUITES PAR LE PLUI SUR LA ZONE NATURA 2000 « VALLEES ET COTEAUX DE LA LAUZE »	41
4. SYNTHESE DES INCIDENCES INDUITES PAR LE PLUI SUR LA ZONE NATURA 2000 « COTES DE BIEIL ET DE MONTOUSSE »	42

F. INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI..... 44

G. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS CADRES 46

2. OBJECTIF DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme, communal ou intercommunal (on parle alors de PLUi) qui détermine les **conditions d'aménagement et d'utilisation des sols** du territoire concerné. Véritable boîte à outils pour **orienter l'aménagement du territoire** et **mettre en cohérence ses différents enjeux** (habitat, mobilité, activités économiques, environnement, etc.), le PLU(i) est aussi un vecteur majeur de **retranscription** du projet porté par le territoire concerné. Comme les autres documents d'urbanisme, le PLU(i) doit viser à assurer les conditions d'une **planification durable** du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).

Un PLU(i) est constitué par **5 grands éléments** :

- Le **rapport de présentation**, qui vise à identifier la situation actuelle sur le territoire ;
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD), qui identifie les projets et les objectifs de développement du territoire pour les années à venir ;
- Le **règlement graphique et écrit** applicable sur le territoire ;
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), qui définissent concrètement l'évolution de secteurs donnés ;
- Les **annexes** du PLU(i).

Le **résumé non-technique** est une pièce obligatoire de l'évaluation environnementale, présentée dans le rapport de présentation. Ce document doit faire le **bilan** des incidences positives et négatives du document d'urbanisme et des mesures intégrées pour les éviter, les réduire, et les compenser si nécessaire. Il constitue la **synthèse du rapport environnemental** et doit permettre au public de comprendre comment les **enjeux environnementaux** ont été pris en compte au cours de l'élaboration du document d'urbanisme. À ce titre, il doit être rédigé de manière à être **accessible** à tous, sans connaissance technique préalable dans le domaine de l'environnement.



LE RAPPORT DE PRESENTATION

*Diagnostic territorial, Etat Initial de l'Environnement, Justification des choix, Evaluation environnementale, **résumé non technique**.*



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Axes de développement et objectifs retenus, cartographiques schématiques.



LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Principes qualitatifs d'aménagement.



LES ANNEXES DU PLU(i)

Annexes reprenant les éléments à prendre en compte en matière d'aménagement, tels que les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP).

B. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LE PROJET D'AMENAGEMENT DURABLE ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) occupe une **place centrale** entre le diagnostic et la traduction réglementaire du projet (règlement écrit, règlement graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation). Le PADD expose la **vision politique et partagée** du devenir du territoire dans l'intérêt général. Il traduit les ambitions des élus en veillant à traduire d'une part l'intérêt intercommunal tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Le PADD du PLUi se décline en deux axes :

- **Axe 1** : Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale. Cet axe décline les orientations et objectifs que le territoire se fixe en matière d'accueil de population, mais également de répartition des équipements et des services, de gestion du parc de logement, des mobilités, et du tissu économique du territoire ;

- **Axe 2** : Un projet intégré dans son environnement. Cet axe des objectifs de préservation des paysages, des milieux naturels et de la biodiversité du territoire, de prise en compte des risques et nuisances existants dans les choix d'aménagement, et d'inscription du territoire dans une trajectoire de transition énergétique.

2. SYNTHESE DE L'ANALYSE DU PROJET D'AMENAGEMENT DURABLE ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

2.1. INCIDENCES POSITIVES INDUITES PAR LE PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Tableau 1 : Synthèse des incidences positives du PADD du PLUi sur l'environnement

PRINCIPALES INCIDENCES POSITIVES DE L'AXE 1 SUR L'ENVIRONNEMENT	THEMATIQUES CONCERNEES
Préservation d'éléments naturels pour des motifs paysagers, de gestion des risques ou directement en lien avec la sauvegarde de la biodiversité	Paysages et patrimoine, biodiversité, milieux naturels et TVB, ressources naturelles (notamment ressource en eau) et risques naturels (notamment inondation).
Limitation de la consommation d'espaces	Paysage et patrimoine, biodiversité, milieux naturels et TVB.
Favorisation de la bonne intégration des constructions dans l'environnement	Paysages et patrimoine
Amélioration d'éléments de paysage (entrées de ville, espaces publics stratégiques...)	Paysages et patrimoine

PRINCIPALES INCIDENCES POSITIVES DE L'AXE 1 SUR L'ENVIRONNEMENT	THEMATIQUES CONCERNEES
Encadrement des infrastructures de production d'énergie renouvelable	Paysages et patrimoine, biodiversité, milieux naturels et TVB, consommations énergétiques.
Préservation d'espaces naturels	Biodiversité, milieux aquatiques et TVB (milieux humides et aquatiques), qualité de la ressource en eau, consommations énergétiques (puit de carbone).
Désimperméabilisation de l'espace	Biodiversité, milieux naturels et TVB, ressources naturelles (gestion des eaux de ruissellement), risques naturels (gestion des eaux de ruissellement).
Développement du territoire en adéquation avec les capacités de celui-ci	Ressources naturelles (alimentation en eau potable notamment).
Utilisation économe de l'eau	Ressources naturelles (ressource en eau).
Prise en compte des risques naturels, technologiques, mais également des nuisances et pollutions dans les choix de développement	Risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions.
Facilitation de la réhabilitation des sites et sols pollués	Nuisances et pollutions
Amélioration de la performance énergétique des bâtiments : rénovation, bioclimatisme, etc.	Consommations énergétiques
Développement des mobilités décarbonées	Consommations énergétiques.

2.2. PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DU PADD

Les principales incidences négatives induites par le PADD sont celles liées à la **consommation d'espaces** envisagée en lien avec la production de logements neufs et le développement des zones d'activités. Bien que des limites soient fixées à cette consommation d'espaces, elle pourra impacter la **qualité paysagère** du territoire ainsi que sa **biodiversité**.

Cette dynamique de développement pourra, de plus, entraîner une **hausse des besoins en eau potable** et une **augmentation du volume d'eaux usées à traiter**, ainsi que des **besoins en matériaux de construction** et une **hausse des consommations énergétiques**.

2.3. PRINCIPAUX POINTS DE VIGILANCE DU PADD

Certains objectifs de l'axe 1 pourront entraîner une **augmentation de la consommation d'espace**, des besoins en **eau potable** et en **traitement des eaux usées**, d'importants **besoins en matériaux de construction**, une augmentation de

l'exposition de la population des personnes et des biens à des **risques**, ou encore une hausse des **consommations énergétiques**. La remobilisation de logements vacants, la rénovation du parc bâti et l'extension du réseau de cheminements pour mobilités douces sera éventuellement susceptible de mobiliser d'importants **volumes de matériaux**. Certains aménagements spécifiques envisagés devront de plus prendre en compte des enjeux paysagers, de biodiversité et de risques. Enfin, les **modèles agricoles** pour lesquels un développement est envisagé devront intégrer les **enjeux paysagers** et de **biodiversité** ainsi que la préservation de la **ressource en eau**, la résilience du territoire face aux **risques** et la **sobriété énergétique** afin de minimiser leurs impacts sur l'environnement.

L'axe 2 cible l'intégration des enjeux environnementaux au projet de PLUi, **peu de points de vigilance ont été relevés**. Il a simplement été notifié que les aspects paysagers et/ou de biodiversité seraient à prendre en compte pour le développement du bioclimatisme, des filières émergentes telles que celle de l'hydrogène et pour les équipements publics exemplaires en termes de performances énergétiques. La requalification des entrées de ville devrait de plus représenter une opportunité pour l'intégration de l'aspect gestion de l'eau.

C. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

1. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE « PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI »

1.1. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les paysages de ce secteur sont structurés par une **mosaïque agricole** ponctuée par des linéaires de **haies** et des **bosquets**. Des **boisements** sont présents sur les **pent**es fortes et les **points hauts** des coteaux. Le jeu de relief permet d'ouvrir de **larges panoramas** sur les vallées et, plus loin, sur les Pyrénées.

L'évolution des pratiques agricoles, notamment l'abandon de l'élevage induit la **progression des boisements** sur les espaces de coteaux mais également la **raréfaction des prairies** dans les fonds de vallée. Des linéaires de haies sont localement **détruits** au profil de parcelles agricoles de grande taille.

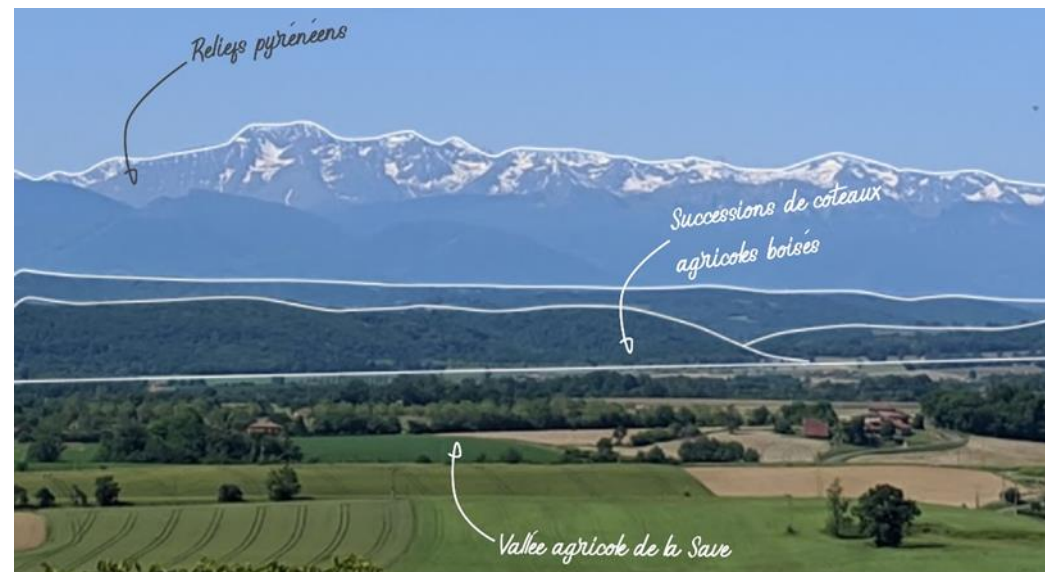
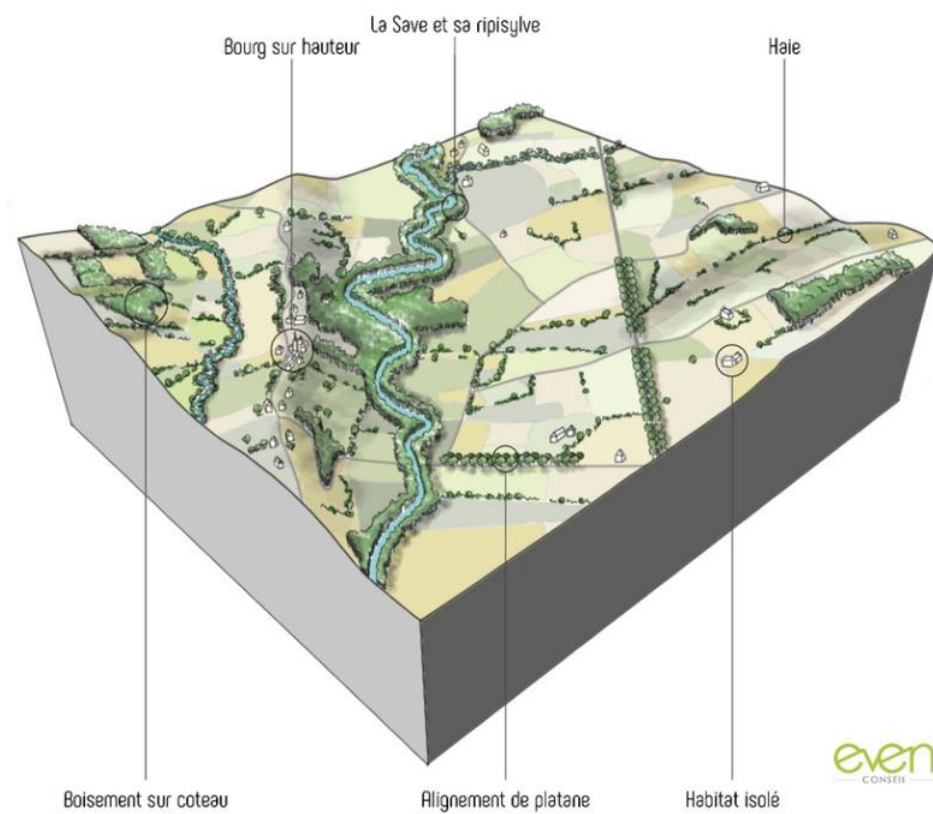


Photo 1 : Lecture des paysages depuis la table d'orientation de Mondilhan - EVEN Conseil

Carte 1 : Organisation des paysages des Coteaux Nord – EVEN Conseil





ATOUTS

- Un cadre de vie très qualitatif à préserver ;
- Un territoire polycultural, vecteur de paysages diversifiés ;
- Un réseau de chemins de randonnée bien développé et en cours d'aménagement ;
- Des projets de réhabilitation de maisons anciennes bien réalisés, et des nouvelles constructions qui s'intègrent globalement dans les paysages ;
- L'arrivée de nouvelles activités agricoles (maraîchage, élevage ovin, etc.) qui limite l'enfrichement.



OPPORTUNITES

- Une identité commune du territoire à promouvoir ;
- La valorisation paysagère des lacs et du réseau de mares du territoire ;
- Des points de vue qualitatifs, à valoriser ;
- Un travail sur l'intégration paysagère des aires camping-car ;
- Un développement de l'activité maraîchère afin de limiter l'enfrichement des terres agricoles ;
- Le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les espaces de friche.



FAIBLESSES

- Une valorisation des sites naturels et des points de vue rendue complexe par la présence de parcelles privées dans les projets ;
- Un réseau de chemins communaux denses mais difficile à entretenir ;
- Des boisements et des abords de cours d'eau délaissés ;
- La présence de quelques espaces de friches et jachères ;
- Un manque de cohérence architectural dans les nouvelles constructions.



MENACES

- Une homogénéisation des paysages induite par l'évolution des pratiques agricoles : disparition de l'élevage, remembrement agricole, destruction de haies, etc. ;
- Un réseau hydrographique peu mis en valeur ;
- L'implantation non maîtrisée de panneaux photovoltaïques, notamment sur les espaces de coteaux : dégradation ponctuelle ;
- Le développement de certains types d'habitats alternatifs, points noirs paysagers ponctuels.



ENJEUX

- La conservation des motifs paysagers identitaires du territoire : linéaire de haies et de bosquets, alignements d'arbres le long des routes, petits points d'eau, etc. ;
- Le maintien, voire la reconquête des milieux ouverts de coteaux et des prairies de fond de vallée, notamment par la valorisation du pâturage ;
- La valorisation des cours d'eau du territoire et leur accessibilité ;
- La mise en valeur des points de vue sur le grand paysage ;
- Le maintien de la qualité des abords de la RD17 et de la RD3, portes d'entrée du territoire.

1.2. COMMENT LE PLUI PROTEGE-T-IL LES GRANDS ESPACES NATURELS DU TERRITOIRE ?

Le PLUi retranscrit l'occupation du sol du territoire, majoritairement agricole, en classant **74% de sa surface en zone « agricole » A. 19% de la surface totale du territoire est, de plus, classée en zone « naturelle » N.** Le règlement écrit associé à ces zones autorise principalement les constructions utiles à l'exploitation agricole et/ou forestière, de manière très encadrée. **Ainsi, les zones « urbaines » U et « à urbaniser » AU ne représentent que 7% de la surface totale du territoire.**

Certains espaces du territoire qui présentent des enjeux paysagers plus particuliers font l'objet d'un **zonage spécifique « agricole paysager » AP**, qui interdit l'implantation de toute nouvelle construction, installation ou de tout nouvel aménagement.

Également, le PLUi identifie sur le règlement graphique et protège via son règlement écrit des **éléments de paysage du territoire** :

- Les **abords des cours d'eau** sont identifiés comme étant inconstructibles sur une zone de 10m depuis le haut de la berge ;
- De nombreux **éléments de végétation** (haies, boisements, mais également parcs ou jardins remarquables) ou encore des ensembles bâtis qualitatifs sont repérés sur le plan de zonage du PLUi, et leur évolution est strictement encadrée : obligation de replanter, principe de non-détérioration de l'élément existant, etc.

Le règlement graphique repère également **d'anciens bâtiments agricoles** pouvant changer de destination, ce qui permet de sauvegarder des éléments de patrimoine bâti traditionnel.

Le règlement écrit présente un paragraphe réglementant les **caractéristiques urbaines, architecturales et environnementales** des nouveaux projets de construction et/ou d'aménagement. Ce paragraphe régit notamment la gestion des espaces extérieurs.

Enfin, le PLUi décline une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique** qui définit des orientations en matière de préservation des grands motifs

paysagers et conciliation entre développement des énergies renouvelables et préservation du paysage.

1.3. COMMENT LE PLUI PRESERVE-T-IL L'INTEGRITE DES PAYSAGES BATIS DU TERRITOIRE ?

Afin de limiter les impacts de l'extension urbaine sur les paysages naturels et bâtis, le PLUi positionne les nouvelles zones « à urbaniser » AU en **continuité** de l'urbanisation existante, ce qui évite le mitage du territoire. Le positionnement de nouvelles zones « à urbaniser » AU à, de plus, été réfléchi au regard des bâtiments existants et actuellement inoccupés, pouvant être remobilisés.

Plus particulièrement, le PLUi évite le positionnement des nouvelles zones « à urbaniser » AU, ainsi que des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Dans des périmètres de protection patrimoniale, et notamment en dehors des **périmètres de protection des abords de Monuments Historiques**,
- **Le long de lignes de crête.**

Également, le PLUi identifie sur le règlement graphique et protège via son règlement écrit des **éléments de paysage bâti** à protéger pour des raisons patrimoniales. Il peut s'agir : de murets, moulins, puits, fontaines, patrimoine religieux, etc.

2. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE BIODIVERSITE, MILIEUX NATURELS ET TRAME VERTE ET BLEUE

2.1. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE NATUREL

Le patrimoine naturel du secteur est riche en milieux à forts enjeux de biodiversité comme en témoignent les 8 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) recensées.

Ces ZNIEFF couvrent 13% du secteur et sont caractérisées essentiellement par des boisements d'intérêt (bois de Cap del Bosc, forêt et lac de Fabas...) et par des prairies humides (le long de la Gimone et du Touch, par exemple).

Ces habitats naturels abritent les espèces faune/flore les plus patrimoniales (rares et endémiques) et souvent protégées.



LA TRAME VERTE ET BLEUE

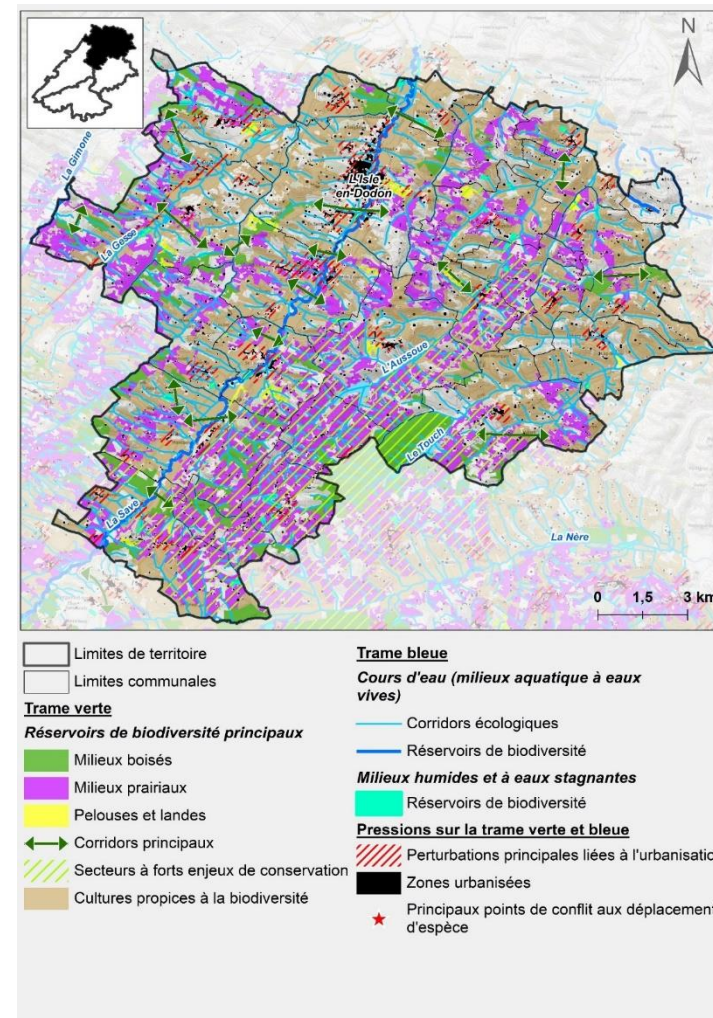
La trame verte est caractérisée par la présence de nombreuses prairies qui forment de larges continuités, très favorables à la biodiversité. Les boisements sont plus rares et plus diffus, tels que les zones de milieux secs.

La trame bleue est bien représentée, avec un réseau hydrographique dense, et la présence de nombreuses zones humides. La Save et la Gimone sont définies en réservoirs de biodiversité pour leur classement en liste 1 (SDAGE).



ENJEUX DE PRÉSERVATION

Les principaux enjeux de préservation de la Trame Verte et Bleue résident dans le maintien des prairies, des espaces de petits boisements, notamment en zone de culture, et à la préservation totale des espaces de milieux secs et des zones humides.



Carte 2 : Trame Verte et Bleue du territoire - Biotope



ATOUTS

- Un territoire avec une très bonne qualité environnementale, au patrimoine naturel à préserver.
- Une agriculture très diversifiée, vecteur d'une biodiversité riche ;
- La progression des boisements sur les coteaux qui crée de nouveaux milieux naturels.



OPPORTUNITES

-



FAIBLESSES

- Des boisements peu entretenus, vulnérables à la propagation de maladies et au changement climatique (mortalité importante, épisodes de sécheresse répétés) ;
- Une mauvaise gestion des abords des cours d'eau ;
- La présence de quelques friches et jachères agricoles.



MENACES

- Une disparition de l'activité agricole, notamment de l'élevage, qui entraîne une progression des boisements et une fermeture des coteaux ;
- Un réseau de prairies menacés par la disparition de l'élevage ;
- Des linéaires de haies menacés par l'activité humaine ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques sur des zones riches en biodiversité qui entraînerait leur destruction.



ENJEUX

- Favoriser le maintien de l'activité d'élevage et des milieux associés : prairies permanentes ;
- Maintenir, voire restaurer, des linéaires de haies et les bosquets, tout particulièrement en secteurs de culture ;
- Préserver de l'urbanisation tous les espaces sensibles et à forts enjeux de biodiversité : pelouses calcicoles et zones humides.

2.2. COMMENT LE PLUI PROTEGE-T-IL LES ESPACES A FORTS ENJEUX DE BIODIVERSITE ?

Les **espaces à fort enjeux de biodiversité** correspondent aux espaces concernés par des périmètres de protection, de gestion ou d'inventaire de la biodiversité : Arrêtés de Protection de Biotope, zones Natura 2000, Zones d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique, etc.

Ces secteurs ont été pris en compte par le PLUi, qui les a notamment répertoriés dans la **Trame Verte et Bleue**. De plus, les zones de développement (zones « à urbaniser » AU et STECAL) ont été positionnées préférentiellement hors de ces secteurs.

Les **zones humides** inventoriées par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne ont été **localisées** sur le plan de zonage du PLUi. Le règlement écrit décline des prescriptions visant à leur **protection spécifique**. Seuls les travaux nécessaires à leur restauration ou à leur valorisation sont admis sous réserve.

Le PLUi protège également les **abords des cours d'eau**, en rendant inconstructible une zone de 10m depuis le haut de la berge, ce qui permet de contribuer à la protection des milieux aquatiques et humides. Plus globalement, les cours d'eau du territoire font l'objet d'un classement en zone « agricole » A, « naturelle » N. De plus, certains d'entre eux sont classés en zone « naturelle – continuité écologique » Nce, qui limite fortement les possibilités d'aménagement et de constructibilité de la zone.

Par ailleurs, le PLUi décline une **OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue**, qui vise notamment à :

- La limitation de la **canalisation** et de l'**artificialisation** des cours d'eau et de leurs berges ;
- La **protection des zones humides** ;
- La préservation des **continuités de végétation** le long des cours d'eau.

2.3. COMMENT LE PLUI PRESERVE-T-IL LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE ?

Les continuités écologiques sont identifiées comme une **continuité de milieux naturels** reliant des réservoirs de biodiversité entre eux.

Les **réservoirs de biodiversité à enjeu fort**, ainsi que les **principaux corridors écologiques** sont classés en zone naturelle (N) ou agricole (A) au règlement graphique. Le PLUi décline également des **sous-secteurs** permettant de traduire plus précisément des objectifs de préservation et de valorisation de la Trame Verte et Bleue : il s'agit des zones naturelles-continuité écologique (Nce) et agricoles-continuité écologique (Ace), qui couvrent près de **15% de la surface totale du territoire**.

Ainsi, chaque milieu naturel à enjeu identifié sur le territoire a fait l'objet d'un **traitement spécifique**, visant à le valoriser et le préserver :

- Les **milieux boisés** présentant une sensibilité particulière, essentiellement des boisements de petite taille en milieu cultivé, ou des linéaires de haies, ont fait l'objet d'une protection particulière encadrant fortement les possibilités de coupe et d'abattage ;
- Les **abords des cours d'eau** sont inconstructibles sur une distance de 10m à partir du haut de la berge ;
- Les **zones humides** sont identifiées sur le plan de zonage et seuls les travaux nécessaires à leur restauration ou leur valorisation y sont autorisés.

L'**OAP thématique Trame Verte et Bleue** permet de compléter les prescriptions déclinées plus haut :

- Maintien des **linéaires de haies** existants sur le territoire ;
- Identification des ensembles de **prairies** pour leur maintien ;
- Préservation globale des **réservoirs de biodiversité** à fort enjeu ;
- Etc.

2.4. COMMENT LE PLUI PRESERVE-T-IL LA BIODIVERSITE ORDINAIRE ?

La **biodiversité ordinaire** est identifiée comme tout élément naturel exclu des zonages réglementaires et d'inventaires et de la Trame verte et Bleue. Ce sont donc par exemple les espaces verts en ville, les haies, alignements d'arbres, parcs et jardins et autres éléments naturels ne bénéficiant pas d'un statut ou d'une protection réglementaire.

Plusieurs éléments déclinés par le PLUi participent au maintien de la biodiversité ordinaire sur le territoire :

- Classement de la majorité du territoire en zone **agricole (A) ou naturelle (N)**, dont le règlement écrit associé limite fortement les possibilités de nouvelles constructions ;
- La protection **d'éléments de paysage et de biodiversité** : linéaires de haies, petits boisements, ensemble de prairies, protection des abords des cours d'eau, etc. ;
- La protection et le maintien **d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés** au sein des zones de développement, par les OAP sectorielles ;
- Etc.

L'**OAP thématique Trame Verte et Bleue** présente, de plus, des prescriptions visant à favoriser la préservation de la biodiversité ordinaire dans les espaces urbanisés :

- Préservation de la **végétation existante** lors de nouveau projet urbain ;
- Plantation de **haies diversifiées**, par les essences et par les hauteurs ;
- Pour les espaces verts privés, application des principes de la **gestion différenciée**, suppression de l'usage des **pesticides**, utilisation préférentielle de **végétaux d'origine locale**, acceptation de la **végétation spontanée**, développement de l'**éco-pâturage**, etc.

3. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE RESSOURCES NATURELLES

3.1. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



EAU POTABLE – Echelle Cœur Coteaux Comminges

Sur le territoire, l'alimentation en eau potable est gérée par différents syndicats. Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable identifie deux objectifs principaux pour le territoire : la lutte contre les fuites et la sécurisation de l'approvisionnement. Aucune problématique n'est à noter pour la couverture des besoins actuels et futurs.



ASSAINISSEMENT COLLECTIF – échelle Cœur Coteaux Comminges

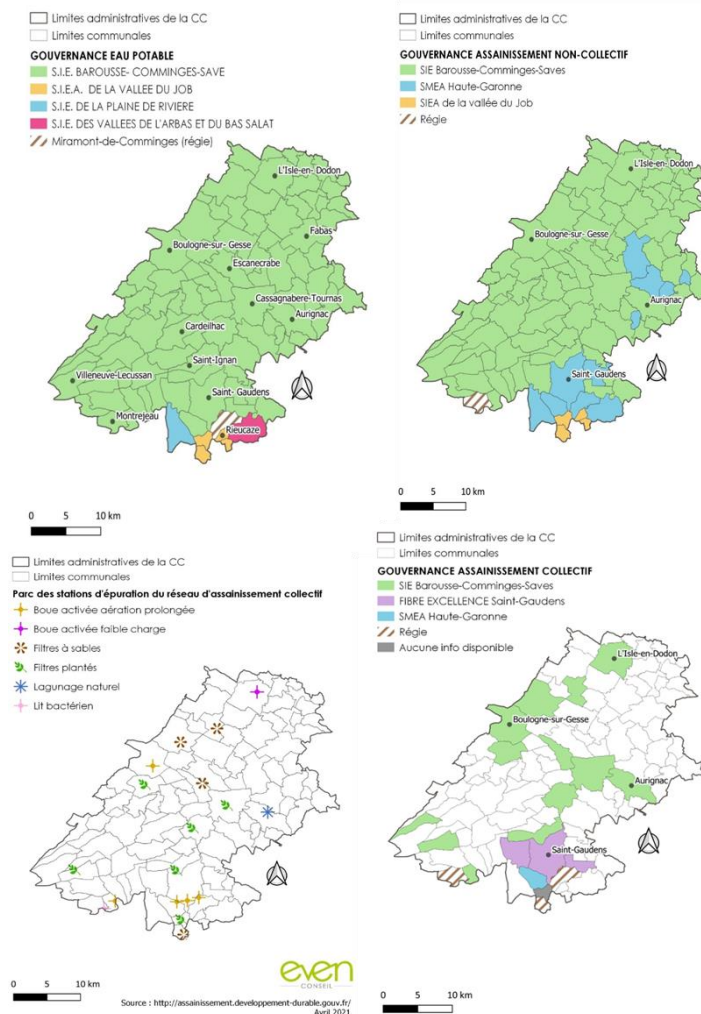
21 communes sur 104 sont desservies par un dispositif d'assainissement collectif. La totalité des stations d'épuration représente une capacité nominale de 313 810 équivalents-habitants (EH) pour une charge entrante de 27 684 EH. La station d'épuration de Saint-Gaudens représente à elle seule 300 000 EH.

En 2019, l'ensemble des stations présente une conformité à la fois en équipement et en performance. L'âge moyen des stations est de presque 20 ans. Seules 4 stations d'épuration ont moins de 10 ans.



ASSAINISSEMENT NON-COLLECTIF – échelle Cœur Coteaux Comminges

L'assainissement non-collectif est géré par le Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save pour 89 des 104 communes de la CC. On comptabilise 8 041 installations sur ces communes. 60 % de ces installations présentent une suspicion de pollution ou sont non-conformes.



Carte 3 : Synthèse des capacités du territoire – EVEN Conseil



ATOUTS

- Une ressource en eau globalement de bonne qualité et pérenne ;
- Un territoire ponctué de nombreuses petites sources d'eau, anciennement utilisées et potentiellement remobilisables ;
- Un réseau d'anciens puits d'alimentation à eau lié aux maisons anciennes.



OPPORTUNITES

- De nouvelles constructions bien équipées au niveau des infrastructures d'assainissement non collectif ;
- Le développement de microstations de traitement, bien adaptées à des communes de petite taille.



FAIBLESSES

- Une ressource en eau encore mal connue (nombreuses sources encore non identifiées) ;
- Une mauvaise qualité de l'eau du Touch qui impacte la faune (faible population de poissons) ;
- De nombreuses installations d'assainissement individuel non conformes.



MENACES

-



ENJEUX

- Favoriser le maintien de l'activité d'élevage et des milieux associés : prairies permanentes ;
- Maintenir, voire restaurer, des linéaires de haies et les bosquets, tout particulièrement en secteurs de culture ;
- Préserver de l'urbanisation tous les espaces sensibles et à forts enjeux de biodiversité : pelouses calcicoles et zones humides.

3.2. COMMENT LE PLUI ASSURE-T-IL LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU CONTRE LES POLLUTIONS ?

Le PLUi prend plusieurs mesures participant à la protection de la ressource contre les pollutions :

- Obligation de respecter un **retrait inconstructible de 10m** par rapport au haut des berges ;
- Classement des cours d'eau et de leurs abords en **zone naturelle-continuité écologique Nce**, qui limite très fortement les possibilités de constructions et d'aménagement ;
- Protection de la **végétation en bordure de cours d'eau** et des **zones humides**, qui jouent un rôle de filtre naturel des polluants.

De plus, le PLUi priorise les opérations de développement urbain **en continuité de l'urbanisation existante**, ce qui permet de se raccorder plus facilement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci existe, et donc de limiter le risque de pollution diffuse.

3.3. COMMENT LE PLUI GARANTIT-IL L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE DU TERRITOIRE ?

Le territoire ne présente pas de captages d'alimentation pour l'eau potable. Ceux situés sur les autres secteurs de l'intercommunalité Cœur Coteaux Comminges ont fait l'objet d'un classement en **zone agricole A et/ou en zone naturelle-continuité écologique Nce** sur leurs abords non urbanisés.

Les nouvelles zones à urbaniser AU ont été, de plus, positionnées **à proximité des réseaux de distribution d'eau potable**, ce qui permet d'éviter la perte de la ressource.

3.4. COMMENT LE PLUI ANTICIPE-T-IL LA GESTION DES EAUX USEES ET PLUVIALES ?

Concernant la gestion des eaux usées, le PLUi oblige un raccordement des nouvelles constructions au **réseau d'assainissement collectif** si celui-ci existe. Si non, l'installation d'assainissement autonome doit être **conforme** aux dispositions réglementaires en vigueur.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le PLUi indique qu'elle devra se faire prioritairement **à la parcelle**, en privilégiant l'infiltration, lorsque la nature du sol le permet. Le PLUi indique également que des **techniques alternatives**, autres que les bassins de rétention, sont encouragées.

Plus globalement, la **préservation d'espaces non-bâtis** sur le territoire, mais également la **protection d'éléments de végétation** et des **zones humides** sont des mesures qui contribuent à la réduction du ruissellement des eaux de pluie.

3.5. COMMENT LE PLUI PRESERVE-T-IL LES RESSOURCES DU SOUS-SOL ?

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.

4. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

4.1. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



INONDATION

Quasiment toutes les communes du secteur sont concernées par un risque inondation par débordement de cours d'eau. Ce risque est encadré strictement dans la vallée de la Save, vallée la plus peuplée du territoire, par : un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) sur la commune de L'Isle-en-Dodon et par des Plans des Surfaces Submersibles (PSS) sur les autres communes situées dans la vallée de la Save. Dans les autres vallées importantes (Gesse, Aussoue et Touch), le risque inondation est porté à connaissance par la Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI) de la Haute Garonne.

Ces vallées sont également fortement concernées par un risque d'inondation par débordement des nappes.



FEU DE FORET

Le secteur est concerné à la marge par le risque de feu de forêt. La forêt de Fabas, localisée sur les communes de Fabas, Salerm et Saint-Frajou est un massif considéré comme sensible au risque incendie.



MOUVEMENTS DE TERRAIN

Le secteur est entièrement concerné par le risque de retrait/gonflement des argiles, en aléa fort. Ce risque n'est toutefois pas encadré par un PPR mouvements de terrain.



ACCIDENT INDUSTRIEL

Le secteur est concerné par la présence de 5 ICPE, dont 3 dans la vallée de la Save. Le risque qu'elles représentent est toutefois limité.



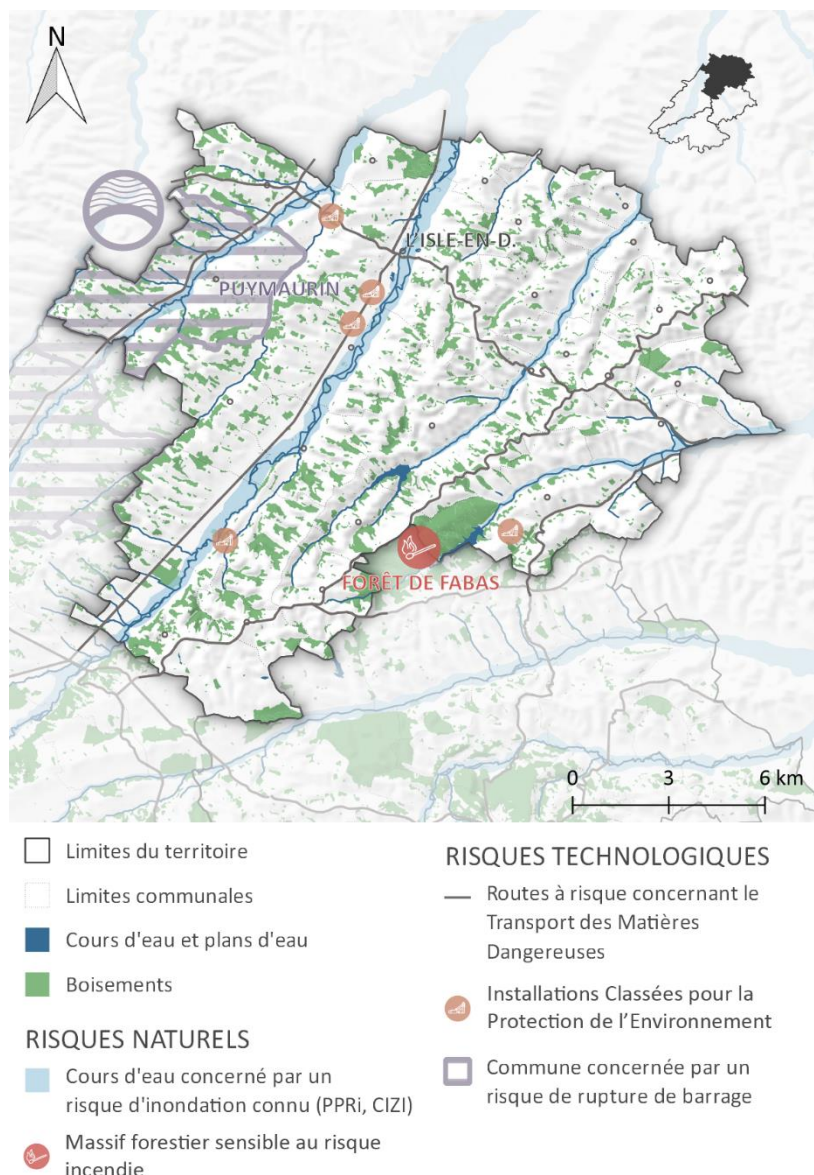
RUPTURE DE BARRAGE

Sur le territoire, seule la commune de Puymaurin est concernée par l'onde de submersion d'un grand barrage.



TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le secteur est concerné par le transport de matières dangereuses via les infrastructures routières RD 632, RD51, RD48, RD17, RD6 et RD3.



Carte 4 : Synthèse des risques naturels et technologiques identifiés sur le territoire – EVEN Conseil



ATOUTS

- La protection des espaces de mobilité des cours d'eau par leur achat par le Syndicat Mixte Garonne Aussonnelle Louge Touch.



OPPORTUNITES

- L'élaboration du PLUi qui encadrera le développement de l'urbanisation sur les zones à risque.



FAIBLESSES

- Des risques d'inondation localisés notamment aux abords de la Save et du Touch ;
- Un risque incendie sur la forêt de Fabas et sur les zones en friche du territoire ;
- Un territoire soumis à des mouvements de terrain : retrait-gonflement des argiles, coulées de boues, érosion des sols, etc. ;
- Un risque de ruissellement notamment dans les espaces agricoles, aggravé par l'absence de haies et par les pratiques culturales intensives.



MENACES

- Le changement climatique qui induit une augmentation de la fréquence et de la force des épisodes de catastrophes naturelles ;
- L'augmentation de l'artificialisation des sols, notamment dans les espaces de vallée, qui participe à l'aggravation des aléas inondation ;
- Le développement de l'urbanisation sur les lignes de crêtes ou les pentes de coteaux qui exposent la population au risque de mouvements de terrain.



ENJEUX

- La prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe, très important au niveau des vallées de la Gesse, de la Save, de l'Aussou et du Touch ;
- Le développement de l'urbanisation autour du bourg de Fabas, situé à proximité de la forêt de Fabas, massif classé comme sensible au feu de forêt.

4.2. COMMENT LE PLUI PREND-IL EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DANS SES CHOIX D'AMENAGEMENT ?

4.2.1. La prise en compte du risque d'inondation

Sur le territoire, de nombreux documents portent à connaissance ou encadrent réglementairement le **risque d'inondation** par débordement de cours d'eau : **Plan de Prévention des Risques d'inondation** (PPRi) sur la Save, **Cartographie Informatrice des Zones Inondables** et **Plans des Surfaces Submersibles** (PSS) sur les autres communes. Ces documents, et notamment les PPRi et PSS qui s'imposent au PLUi ont été pris en compte lors du positionnement des zones « à urbaniser » AU.

Le PLUi prend de plus des **mesures complémentaires** permettant de limiter l'exposition des populations et des biens au risque d'inondation, comme par exemple :

- La formalisation d'un **retrait inconstructible de 10m** depuis le haut des berges des cours d'eau ;
- Le maintien des **éléments de végétation** mais également des **zones humides** favorisant l'infiltration des eaux de pluie ;
- L'obligation de gérer prioritairement des **eaux de ruissellement à la parcelle**, par le biais de l'infiltration.

4.2.2. La prise en compte du risque de 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. 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.

4.2.3. La prise en compte du risque de feu de forêt

Aucun plan de prévention du risque feux de forêt n'a été élaboré ni prescrit sur le territoire. Toutefois, des **obligations légales** liées notamment au **débroussaillage** des espaces situés à proximité des boisements s'imposent au PLUi.

Sur le territoire, la **forêt de Fabas** est en particulier identifiée comme massif à risque d'incendie. Le PLUi a donc évité de positionner de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation AU à proximité de ce massif boisé.

4.3. COMMENT LE PLUI PREND-IL EN COMPTE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES DANS DES CHOIX D'AMENAGEMENT ?

Le territoire des Coteaux Nord est **très peu concerné par la présence de risques technologiques**. Les informations existantes sur les risques technologiques, notamment les servitudes liées au passage de canalisation de gaz, les lignes à haute tension et 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 nouvelles zones à urbaniser, afin d'éviter une nouvelle exposition des populations et des biens.

5. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE « NUISANCES ET POLLUTIONS »

5.1. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



NUISANCES SONORES

Le secteur est traversé par plusieurs infrastructures routières structurantes. Celles-ci ne sont cependant pas source de nuisances sonores.



SITES ET SOLS POLLUES

Le secteur est concerné par la présence de 14 sites BASIAS. Ces sites sont situés majoritairement dans la vallée de la Save, sur la commune de L'Isle-en-Dodon. Seuls 4 d'entre eux (3 sur la commune d'Anan et 1 sur Frontignan-Savès) ne sont actuellement plus en activité.

Le secteur n'est concerné par aucun site BASOL.



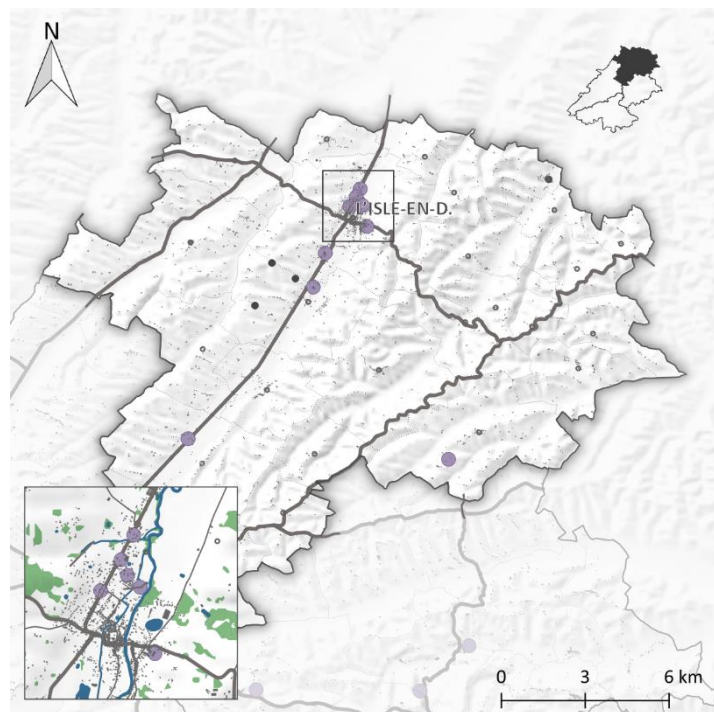
DECHETS

Une déchetterie est implantée sur le territoire, sur la commune de L'Isle-en-Dodon. Un point tri avec une colonne "emballages", une colonne "verre" et une colonne "papier" est également présent sur le site.



CARRIERE

On ne compte pas de carrière actuellement en activité sur le territoire.



- Limites du territoire
- Limites communales
- Bâti
- Routes principales

SITES ET SOLS POLLUES

- Site BASIAS - activité terminée
- Site BASIAS - en activité

Carte 5 : Localisation des espaces concernés par des nuisances et des sources de pollution - EVEN
Conseil



ATOUTS

- L'absence de décharges sauvages sur le territoire ;
- Une bonne qualité de l'air exceptée aux abords de l'usine Fibre Excellence ;
- Pas de passage de lignes à haute tension sur le territoire ;
- L'absence de carrière sur le territoire (pas de nuisances).



OPPORTUNITES

- Une opération "encombrants" à remettre en place ;
- Un manque de bornes pour recyclage des chaussures et du textile sur les communes ;
- La présence de l'ancienne tuilerie à Cazac ;
- La présence d'une ancienne verrerie à Fabas.



FAIBLESSES

- Des nuisances olfactives ponctuelles induites par l'usine Fibre Excellence ;
- Pas de carrière identifiée sur le territoire



MENACES

- La présence d'espèces nuisibles, notamment les écrevisses américaines qui impactent l'intégrité de la digue de Fabas ;
- Le manque de solution pour le traitement des déchets verts.



ENJEUX

- La limitation du développement urbain le long des infrastructures structurantes, notamment les RD6 et RD17 qui passe à L'Isle-en-Dodon ;
- La mobilisation des sites et sols pollués et des espaces de carrière pour l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

5.2. COMMENT LE PLUI LIMITE-T-IL L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX NUISANCES ?

Sur le territoire, **aucun axe viaire est identifié comme source de nuisances sonores**.

Au-delà des nuisances sonores, le PLUi a pris en compte le **positionnement des bâtiments d'élevage** pour limiter d'exposition des nouvelles populations et constructions à d'éventuelles nuisances. Cette mesure permet également de limiter le risque de conflit d'usage de l'espace.

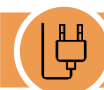
5.3. COMMENT LE PLUI GERE-T-IL LES POLLUTIONS DES SOLS ET LES DECHETS ?

Règlementairement, le PLUi n'a pas de levier direct sur la question des déchets. Néanmoins, il participe à la **bonne organisation de la filière** collecte au travers de son règlement écrit. Des éléments en matière de collecte des déchets ont ainsi été précisés dans le cadre du règlement écrit pour toutes les zones. 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 naturel-déchets Nde. C'est par exemple le cas de la déchetterie de l'Isle-en-Dodon.

Concernant l'exposition des populations aux pollutions du sol, le PLUi a pris en compte les différentes données les recensant : base de données CASIAS et BASOL.

6. PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE CONSOMMATIONS ET PRODUCTIONS D'ENERGIE

6.1. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – ECHELLE CŒUR COTEAUX COMMINGES



CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Les consommations énergétiques totales de la 5C sont évaluées à 2 714 GWh/an, soit 61,5 MWh/hab./an, ce qui est presque trois fois supérieur à la moyenne régionale de 21 MWh/habitant. Le secteur industriel est le premier secteur consommateur d'énergie du territoire, avec 69% des consommations totales. Ceci est notamment dû à l'implantation de l'entreprise de cellulose « Fibre Excellence » sur la commune de Saint-Gaudens. Lorsque ses consommations énergétiques sont retirées du bilan, la consommation moyenne par habitant sur le territoire n'est plus que de 21 MWh/habitant.



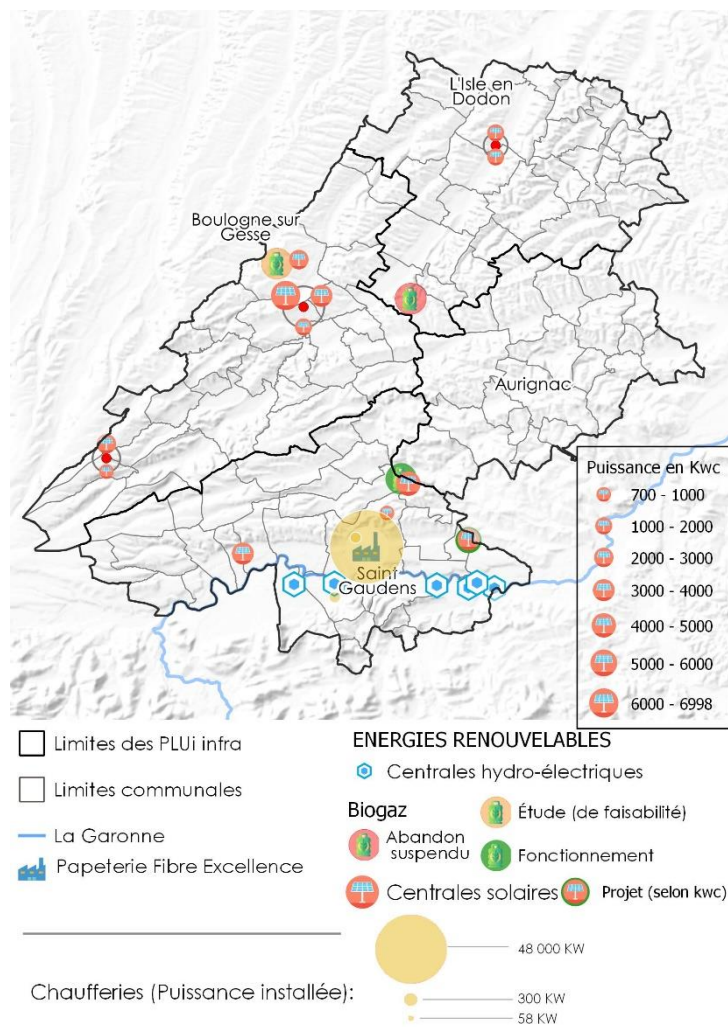
EMISSION DE GES

La moyenne d'émission de GES sur le territoire est de 9,3 teqCO₂/hab./an alors que la moyenne régionale est de 5,3 teqCO₂/hab./an. Les secteurs les plus émetteurs sont l'agriculture (élevage émettant du méthane) et le transport (dépendance à la voiture et aux énergies fossiles).



PRODUCTION D'ENERGIE

Le territoire produit environ 2 611 GWh d'énergie renouvelable. Le bois énergie est la plus représentée, notamment car l'entreprise Fibre Excellence produit et consomme sur place environ 1 760 GWh de chaleur et produit environ 250 GWh d'électricité par cogénération. Le reste de la production d'énergie renouvelable est produite par l'hydroélectricité (6 centrales dont 4 gérées par EDF pour une puissance cumulée de 130 000 GWh), le solaire et le biogaz (CET du Pihourc qui en 2021 a permis de produire 15 000 MWh).



Carte 6 : Etat des lieux des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le territoire –
 EVEN Conseil



ATOUTS

- Un territoire productif en énergies renouvelables ;
- Des communes qui ont déjà réalisé leur diagnostic énergétique et engagé des travaux (notamment l'éclairage public équipé de LED) ;
- L'existence d'un réseau de transport à la demande (TAD) ;
- Le déploiement du SDEHG (Syndicat Départemental d'Energie de la Haute Garonne) et de la Société Locale d'Investissement pour les systèmes solaires en toitures.



OPPORTUNITES

- Une forte dépendance à la voiture individuelle, facteur important de consommation d'énergies et d'émission de gaz à effet de serre ;
- Un manque d'aires de covoiturage ;
- L'implantation de photovoltaïque sur toiture rendue complexe, notamment à cause des contraintes architecturales imposées ;
- Un manque de connaissance des leviers mobilisables pour la rénovation énergétique du parc de logements privés ;
- Un tissu urbain peu dense qui rend complexe la mise en œuvre d'un réseau de chaleur ;
- La localisation de la méthanisation peut s'avérer compliquée



FAIBLESSES

- Une forte dépendance à la voiture individuelle, facteur important de consommation d'énergies et d'émission de gaz à effet de serre ;
- Un manque d'aires de covoiturage ;
- L'implantation de photovoltaïque sur toiture rendue complexe, notamment à cause des contraintes architecturales imposées ;
- Un manque de connaissance des leviers mobilisables pour la rénovation énergétique du parc de logements privés ;
- Un tissu urbain peu dense qui rend complexe la mise en œuvre d'un réseau de chaleur ;
- La localisation de la méthanisation peut s'avérer compliquée



MENACES

- L'accroissement des besoins en énergie, notamment électriques, en lien avec la société du numérique ;
- L'impact paysager et environnemental des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- La consommation de terres agricoles pour la mise en place de dispositifs de production d'ENR ;
- Des vulnérabilités écologiques et économiques liées au changement climatique.



- L'accroissement des besoins en énergie, notamment électriques, en lien avec la société du numérique ;
- L'impact paysager et environnemental des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- La consommation de terres agricoles pour la mise en place de dispositifs de production d'ENR ;
- Des vulnérabilités écologiques et économiques liées au changement climatique.

6.2. COMMENT LE PLUI PARTICIPE-T-IL A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE DANS LE SECTEUR DE L'HABITAT ET DES TRANSPORTS ?

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

Le règlement du PLUi encourage, de plus, l'**installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable** pour l'alimentation énergétiques des constructions.

Enfin, le PLUi décline une **Orientation d'Aménagement et de Programmation « Bioclimatisme et énergies renouvelables »**, qui définit des principes permettant de limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du logement.

6.3. COMMENT LE PLUI ENCADRE-T-IL LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ?

Les espaces sur lesquels sont implantés actuellement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont repérés sur le plan de zonage du PLUi, et font l'objet d'un **zonage spécifique naturel-photovoltaïque Npv**. **Aucune zone Npv n'est cependant sur le secteur de Coteaux Nord.**

De manière générale, le règlement écrit du PLUi encourage l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions. De plus, le PLUi décline une **Orientation d'Aménagement et de Programmation « Bioclimatisme et énergies renouvelables »**, qui définit des principes à respecter dans les projets pour un recours pertinent aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

6.4. COMMENT LE PLUI PRESERVE-T-IL LES Puits DE CARBONE DU TERRITOIRE ?

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 :

- Classement de l'essentiel du territoire en zone **naturelle N** et/ou en **zone agricole A**, ce qui permet de limiter la constructibilité ;
- Protection de certains éléments naturels : linéaires de haie, abords de cours d'eau, petits boisements vulnérables, zones humides, etc. Et d'espaces naturels spécifiques présentant des enjeux de biodiversité ;
- Encadrement de **l'emprise au sol** des nouvelles constructions et obligation de conserver des **surfaces minimales en pleine terre** ;
- **Limitation de la consommation d'espace** ;
- Etc.

D. ANALYSE DES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE

1. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLEMENT INDUITES PAR LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT A VOCATION D'HABITAT

1.1. METHODOLOGIE DU DEROULE DE L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de fixer **objectifs chiffrés d'accueil de la population** et de **réduction de la consommation d'espace par rapport à la consommation passée** sur le territoire. Ces données quantitatives ont permis d'identifier le **potentiel foncier** à mobiliser au sein de l'enveloppe urbaine existante, et d'identifier les **besoins résiduels non satisfaits** et générant une **nécessaire extension**. Sur la base de cette analyse et des souhaits des communes, une **première série de secteurs de développement à vocation d'habitat a été identifiée**.

En mars 2023, les secteurs de développement ont été **analysés** sous le prisme des **enjeux environnementaux**. Les enjeux environnementaux ayant été identifiés lors de l'état initial de l'environnement et pouvant être spatialisés (cartographiés sous système d'information géographique) ont été hiérarchisés pour alimenter cette analyse (enjeux faibles, moyens, forts ou réhibitoires). Une fiche synthétisant les enjeux en présence et le niveau d'enjeu global a été établie pour chaque secteur de développement au sein d'un document d'analyse communal. Des permanences communales réalisées en mai 2023 ont permis d'ajuster les choix de secteurs de développement au regard de cette **première analyse**.

En juin et juillet 2023, les secteurs de développement susceptibles de présenter les enjeux écologiques les plus importants ont fait l'objet d'**analyses de terrain** (bibliographie préalable, prospection faune, flore et habitats) réalisées par Biotopie (voir méthodologie détaillée dans la partie G. Méthodologie mise en œuvre dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale). Par la suite, des rencontres avec les communes ayant ciblé des secteurs présentant des enjeux écologiques forts avérés ont été organisées, afin d'orienter de nouveau les choix de développement.

En août 2023, les secteurs de développement retenus ont fait l'objet d'une **deuxième analyse** au regard des enjeux environnementaux, réévalués notamment au moyen des données de terrain fournies par Biotopie. Une fiche a été formalisée par secteur au sein d'un document d'analyse infracommunautaire. Ont alors été distingués les secteurs retenus tels quels, retenus avec un nouveau périmètre, supprimés et nouvellement créés. **Sur le secteur Coteaux Nord, le nombre de secteurs retenus était donc passé de 88 à 61 (soit d'environ 45 ha à 20 ha).**

À la suite d'échanges supplémentaires avec les communes, une **troisième analyse** au regard des enjeux environnementaux a été menée en novembre 2023. Seuls les secteurs nouvellement identifiés ont fait l'objet de fiches, rassemblées dans un document d'analyse infracommunautaire. **Sur Coteaux Nord, le nombre de secteurs retenus était donc passé de 61 à 62 (soit d'environ 20 ha à 19 ha).**

Une dernière analyse a été réalisée à la suite des derniers ajustements réalisés avec les communes pour l'arrêt du PLUi. Les résultats de cette analyse sont présentés en détail dans la partie suivante. **Sur Coteaux Nord, le nombre final de secteurs retenus est de 62 secteurs pour une surface d'environ 19 ha.**

	ATOUTS	CONTRAINTES
SOCLE PHYSIQUE (Topographie, hydrographie, occupation du sol)	Absence de cours d'eau à proximité	- Secteur en pente : intégration du bâti dans la pente nécessaire - Secteur avec des surfaces de blé tendre d'hiver déclarées au RPG
GRANDS PAYSAGES (perceptions du site)	Secteur en continuité du tissu urbain existant	Secteur en entrée de bourg : intégration paysagère à travailler
BIODIVERSITÉ (Zones d'inventaires, de protection et de gestion de la biodiversité, TVB, biodiversité au droit du site)	- Secteur hors corridor écologique et hors réservoir de biodiversité. - Secteur hors zonage règlementaire, d'inventaire ou de protection et gestion de la biodiversité.	- Présence d'une haie arbustive et arboricole en bordure du site, potentiellement favorable à la biodiversité. - Confirmer avec les passages de terrain, qu'il n'y a pas de contraintes de biodiversité majeures.
RESSOURCES NATURELLES (Ressources en eau, sous-sol)	- Secteur non-concerné par un périmètre de protection de captage AEP - Absence de cours d'eau à proximité	/
RISQUES (Feu de forêt, inondation, mouvements de terrain, risques industriels, TMD)	- Secteur situé à plus de 50 m d'un boisement - Secteur non concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau - Secteur non concerné par un risque d'inondation par débordement de nappe ou inondation de cave - Secteur non concerné par un risque industriel - Secteur non concerné par le risque associé au TMD	Secteur concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, en aléa fort : respect des prescriptions de construction définies par le BRGM
NUISANCES (Nuisances sonores, sites et sols pollués)	- Secteur non concerné par des nuisances sonores - Secteur non concerné par la présence de sites et/ou sols pollués	/
PRINCIPAUX POINTS DE VIGILANCE	- Intégration du bâti dans la pente ; - Intégration paysagère du site ; - Préservation de la biodiversité au droit du site ; - Exposition de la population et des biens au risque de retrait-gonflement des argiles. => Enjeux environnementaux jugés faibles.	

Figure 2 : Fiche d'analyse des enjeux environnementaux pour un secteur de développement de la commune de Fabas - EVEN Conseil, mars 2023

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

PRINCIPAUX POINTS DE VIGILANCE	• Intégration du bâti dans la pente et intégration paysagère du site ;	• Préservation de la biodiversité au droit du site ; • Exposition de la population et des biens au risque de retrait-gonflement des argiles.
	⇒ Enjeux environnementaux jugés modérés	

SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES	
SOCLE PHYSIQUE (Topographie, hydrographie, occupation du sol)	- Secteur en pente : intégration du bâti dans la pente nécessaire - Secteur séparé de la voirie par un fossé - Présence de végétation herbacée, arbustive et arborée : point de vigilance sur la valeur écologique du site
GRANDS PAYSAGES (perceptions du site)	Secteur situé sur l'un des axes principaux de la commune (D96) : intégration paysagère à travailler
BIODIVERSITÉ (Zones d'inventaires, de protection et de gestion de la biodiversité, TVB, biodiversité au droit du site)	- Présence de haies arbustives et arboricoles sur les bordures du site, potentiellement favorables à la biodiversité. RETOUR TERRAIN BIOTOPE : 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
RESSOURCES NATURELLES (Ressources en eau , sous-sol)	• /
RISQUES (Feu de forêt, inondation, mouvements de terrain, risques industriels, TMD)	Secteur concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, en aléa fort : respect des prescriptions de construction définies par le BRGM
NUISANCES (Nuisances sonores, sites et sols pollués)	• /

Figure 3 : Fiche d'analyse des enjeux environnementaux pour un secteur de développement de la commune de Mauvezin – EVEN Conseil, aout 2023

1.2. ANALYSE DES INCIDENCES CUMULEES DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT A VOCATION D'HABITAT

L'ensemble des secteurs de développement à vocation d'habitat a fait l'objet d'une **évaluation itérative** afin de prendre en compte les composantes environnementales dans la construction du projet.

Malgré les nombreux évitements opérés lors de ce processus itératif (évitement total ou partiel d'une zone pour réduire sa superficie au regard d'un enjeu environnemental) et au regard de l'ensemble des composantes concernées (concentration de l'urbanisation, évitement de l'étalement urbain, densification, proximité des réseaux et des services, enjeux environnementaux, etc.), **la définition des secteurs de développement retenus *in fine* pour le PLUi a abouti à la conservation de certains secteurs concernés par des enjeux environnementaux.**

Ces enjeux ont été intégrés dans la **conception des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (afin d'éviter localement ou de réduire les potentielles incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du projet).

Les incidences résiduelles globales des secteurs de développement sur la biodiversité sont jugées négatives de niveau faible à modéré (notamment en lien avec les informations apportées par la phase terrain et/ou la suppression de prairies permanentes) et celles sur les paysages, risques et nuisances sont jugées négatives de niveau faible.

2. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLEMENT INDUITES PAR LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT A VOCATION D'ACTIVITE

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de fixer **objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace par rapport à la consommation passée sur le territoire**. Ces données quantitatives ont permis d'identifier le **potentiel foncier à mobiliser pour l'implantation d'activités**. Sur la base de cette analyse et des souhaits des communes, les secteurs de développement à vocation d'activité ont été identifiés.

En décembre 2023, les secteurs de développement ont été analysés sous le prisme des **enjeux environnementaux**. Les enjeux environnementaux identifiés lors de l'état initial de l'environnement, spatialisés et hiérarchisés pour l'analyse des secteurs de développement à vocation d'habitat ont été considérés. Une fiche synthétisant les enjeux en présence et le niveau d'enjeu global a été établie pour chaque secteur de développement au sein d'un document d'analyse infracommunautaire. Cette analyse a été complétée avec les ajustements réalisés avec les communes pour l'arrêt du PLUi.

Seul un secteur de développement à vocation d'activité a été retenu sur le secteur Coteaux Nord. L'analyse menée permet de conclure que les incidences induites par ce secteur sur l'environnement sont jugées négatives, de niveau faible à modéré.

3. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLEMENT INDUITES PAR LES STECAL

3.1. METHODOLOGIE DU DEROULE DE L'ANALYSE

À la suite d'échanges avec les communes et les porteurs de projets, une **liste restreinte de sites retenus** pour être ciblés par l'outil STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités) a été établie. Seuls les sites concernés par des projets suffisamment détaillés ont été retenus. **Sur le secteur Coteaux Nord, seul 6 STECAL ont été retenus.**

En novembre 2023, les sites retenus ont fait l'objet d'une **première analyse** au regard des enjeux environnementaux. Les enjeux environnementaux ayant été identifiés lors de l'état initial de l'environnement, spatialisés et hiérarchisés pour l'analyse des secteurs de développement, ont été considérés. Une fiche synthétisant les enjeux en présence et le niveau d'enjeu global a été établie pour chaque STECAL au sein d'un document d'analyse infracommunautaire.

Cette analyse a été complétée avec les ajustements réalisés avec les communes pour l'arrêt du PLUi.

3.2. ANALYSE CUMULEE DES STECAL

La définition des secteurs de développement retenus in fine pour le PLUi a abouti à la conservation de certains secteurs concernés par des enjeux environnementaux.

Au regard de l'analyse des incidences menée par type de STECAL, **les incidences cumulées de la désignation de STECAL dans le zonage sont jugées négatives de niveau faible à modéré.**

4. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLEMENT INDUITES PAR LES EMPLACEMENTS RESERVES

4.1. METHODOLOGIE DU DEROULE DE L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

À la suite d'échanges avec les communes, une liste de sites retenus pour être ciblés par l'outil **emplacement réservé** (en référence à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme) a été établie, de manière à anticiper la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général. **Sur le secteur Coteaux Nord, 24 emplacements réservés ont été positionnés.**

En novembre 2023, les sites retenus ont fait l'objet d'une première analyse au regard des enjeux environnementaux. Les enjeux environnementaux ayant été identifiés lors de l'état initial de l'environnement, spatialisés et hiérarchisés pour l'analyse des secteurs de développement, ont été considérés. Les incidences potentielles de la désignation des emplacements réservés ont été mises en évidence par type d'aménagement envisagé. Cette analyse a été complétée avec les ajustements réalisés avec les communes pour l'arrêt du PLUi.

4.2. ANALYSE DES INCIDENCES CUMULEES DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés désignés sur le secteur Coteaux Nord représentent une **faible surface cumulée** (2,6 ha environ). Ils se trouvent **au sein ou en continuité d'espaces bâtis**. Dans toutes les zones d'implantation des emplacements réservés, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ainsi que les caractéristiques de leurs abords sont réglementées. De plus, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable ainsi qu'au réseau d'assainissement collectif ou à un dispositif de traitement adapté en son absence et dans l'attente de sa réalisation. La gestion des eaux pluviales est aussi réglementée.

Au regard des surfaces concernées et des incidences potentielles identifiées par type d'emplacement réservé, les incidences cumulées de la désignation d'emplacements réservés sont jugées négatives de niveau faible.

5. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLEMENT INDUITES PAR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

L'identification de **42 changements de destination** permis sur des bâtiments en zone agricole ou naturelle sur le secteur Coteaux Nord permet de répondre à une **réalité locale** et de **soutenir l'effort de préservation du patrimoine identitaire**.

Le règlement écrit du PLUi définit les modalités de **certaines changements de destination**, notamment en précisant qu'en zone A et N, ils sont autorisés sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les bâtiments identifiés doivent être réhabilités en habitation, en hébergement touristique (hors hôtel), en local d'artisanat ou de commerce de détail, en bureaux, ou en cuisines dédiées à la vente en ligne.

Enfin, dans les zones agricoles et naturelles, **les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ainsi que les caractéristiques de leurs abords sont réglementées**. De plus, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable ainsi qu'au réseau d'assainissement collectif ou à un dispositif de traitement adapté en son absence et dans l'attente de sa réalisation. La gestion des eaux pluviales est aussi réglementée.

E. ANALYSE DES INCIDENCES INDUITES PAR LE PLUI SUR LES SITES NATURA 2000

1. PREAMBULE

Natura 2000 est un programme européen construit autour de **deux directives** : la directive « oiseaux » et la directive « habitats, faune, flore ». L'objectif de ces deux directives est de **lutter contre l'érosion de la biodiversité** sur le continent européen en préservant les espèces animales et végétales menacées et leurs habitats. Pour ce faire, la directive "Habitats, Faune, Flore" prévoit avec Natura 2000 la création d'un réseau écologique cohérent au niveau de tout le territoire européen pour permettre notamment la migration, la distribution géographique et les échanges génétiques d'espèces sauvages. De plus, l'habitat des espèces est désormais pris en compte dans leur préservation. Localement ces deux directives interviennent sur des secteurs géographiques précis : les sites Natura 2000.

L'approche française dans la mise en œuvre de la politique Natura 2000 est celle de la **concertation** et, dans la mesure du possible, la **conciliation des enjeux environnementaux, socio-économiques et culturels**. Ainsi, l'objectif de Natura 2000 n'est pas une mise « sous cloche » du patrimoine naturel. Les activités ou les infrastructures existantes sur un site ne sont pas remises en cause par l'inscription d'un territoire au réseau Natura 2000.

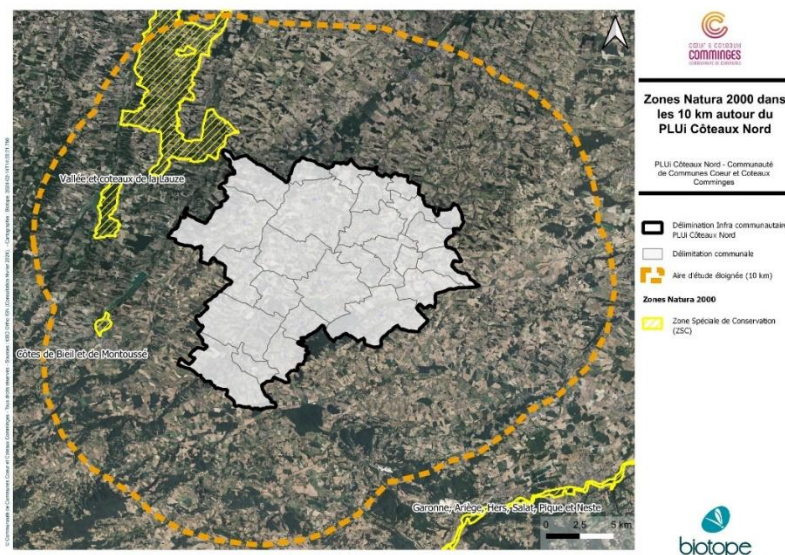
Natura 2000 n'a pas vocation à interdire une activité qui est réalisée dans le respect des textes et lois en vigueur. Toutefois certaines activités devront faire l'objet d'une **évaluation d'incidence** afin de s'assurer qu'elles n'aient pas un impact significatif sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

Les sites Natura 2000 identifient des **milieux naturels** et des **espèces d'animaux et de végétaux sensibles**, à préserver. **L'analyse déclinée ci-après fait donc un focus sur les incidences induites par le PLUi sur les milieux naturels et sur les espèces d'animaux et de végétaux identifiés par chaque Natura 2000 étudié.**

2. PRESENTATION DES SITES NATURA 2000 POTENTIELLEMENT IMPACTES PAR LE PLUI

Aucun site Natura 2000 n'est identifié dans le périmètre de l'infra-communauté de Coteaux Nord. Deux zones Natura 2000 sont présentes à 10km ou moins de l'infra-communauté de Coteaux Nord. Il s'agit :

- De la zone Natura 2000 « Vallée et coteaux de la Lauze » ;
- De la zone Natura 2000 « Côtes de Bieil et de Montousse ».



Carte 7 : Localisation des sites Natura 2000 localisés à moins de 10km du territoire de Coteaux Nord - Biotope

3. SYNTHÈSE DES INCIDENCES INDUITES PAR LE PLUI SUR LA ZONE NATURA 2000 « VALLEES ET COTEAUX DE LA LAUZE »

3.1. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

Le territoire de l'infra-communauté de Coteaux Nord n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000. Ainsi, le PLUi n'aura pas d'incidences sur les milieux naturels identifiés par cette zone Natura 2000.

3.2. INCIDENCES SUR LES ESPÈCES D'ANIMAUX ET DE VÉGÉTAUX

Le site Natura 2000 identifie :

- 1 espèce de poisson, le Toxostome ;
- 1 espèce de crustacé d'eau douce, l'Ecrevisse à pattes blanches ;

- 5 espèces d'insectes dont :
 - 1 libellule, l'Agrion de Mercure,
 - 2 papillons de jour, le Damier de la Sucisse et le Cuivré des marais,
 - 2 coléoptères, le Grand Capricorne et la Lucane cerf-volant,
- 3 espèces de chauves-souris : le Petit Rhinolophe, le Grand Rhinolophe et le Murin de Bechstein.

L'éloignement du site Natura 2000 par rapport au territoire limite les incidences sur l'espèce de poisson et de crustacé, mais également sur l'espèce de libellule identifiée par le site Natura 2000.

Les deux papillons de jours sont liés aux prairies humides. Le PLUi décline des leviers afin de protéger spécifiquement ce type de milieu : zone inconstructible de 10m de part et d'autre des cours d'eau, protection stricte des zones humides, classement de certains cours d'eau en zone naturelle-continuité écologique Nce, etc.

Les deux coléoptères, ainsi que les chauves-souris sont liés essentiellement aux milieux boisés. Le PLUi décline également des leviers afin de les protéger : protection spécifique des plus petits boisements en milieu agricole et le long des cours d'eau, classement des boisements en zone naturelle N, et en zone naturelle-continuité écologique Nce pour ceux présentant des enjeux spécifiques de biodiversité, etc.

Ainsi, les incidences induites par le PLUi sur la zone Natura 2000 « Vallées et coteaux de la Lauze » sont jugées non significatives.



Photo 2 : En haut à gauche, Ecrevisse à pattes blanches – B. Adam. En haut à droite, Cuivré des marais – E. Sansault. En bas à gauche, Grand Capricorne – F. Merlier. En bas à droite, Petit rhinolophe – D. Sirugue / Source : inpn.mnhn.fr.

4. SYNTHÈSE DES INCIDENCES INDUITES PAR LE PLUI SUR LA ZONE NATURA 2000 « COTES DE BIEIL ET DE MONTOUSE »

4.1. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

Le territoire de l'infra-communauté de Coteaux Nord n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000. **Ainsi, le PLUi n'aura pas d'incidences sur les milieux naturels identifiés par cette zone Natura 2000.**

4.2. INCIDENCES SUR LES ESPÈCES D'ANIMAUX ET DE VÉGÉTAUX

Le site Natura 2000 identifie :

- 3 espèces d'insectes dont :

- 1 papillon de jours, le Damier de la Succise,
- 2 coléoptères, le Grand Capricorne et la Lucane cerf-volant.

L'éloignement du site Natura 2000 par rapport au territoire limite les incidences sur ces espèces d'insectes.

Ainsi, les incidences induites par le PLUi sur la zone Natura 2000 « Côtes de Bieil et de Montousse » sont jugées non significatives.



*Photo 3 : Damier de la Succise, J-M. Mourey /
inpn.mnhn.fr*

F. INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI

Les résultats de la mise en œuvre du PLUi devront faire l'objet d'une analyse, dans un délai de 6 ans au plus tard après son approbation (article L153-27 du Code de l'Urbanisme). Il est donc nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, les impacts négatifs imprévus et de prendre des mesures appropriées (article R151-3 du Code de l'Urbanisme).

Les indicateurs choisis ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure. Le choix des indicateurs s'est également basé sur les orientations et objectifs déclinés par le PADD du PLUi :

L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE	
INDICATEUR : Objectifs démographiques à l'échelle du pôle structurant (l'Isle-en-Dodon) et des communes rurales	OBJECTIF : 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 soit identifiés pour autant de communes rurales intermédiaires
UN MAILLAGE PERENNE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PERMETTANT DE REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS	
INDICATEUR : Nombre d'équipements créés dans chaque commune	OBJECTIF : 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,...), pérenniser les équipements et services existants voire les développer et ce, en cohérence avec l'armature territoriale
UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE PAR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT COHERENTE ET PARTAGEE	
INDICATEUR : Nombre de logements créés et mobilisés dans chaque commune	OBJECTIF : 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 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
INDICATEUR : Nombre de logements vacants mobilisés	OBJECTIF : 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 STRATEGIE GLOBALE EN MATIERE DE MOBILITES AVEC DES DECLINAISONS PLURIELLES	
INDICATEUR : Nombre de logements créés et mobilisés dans chaque commune	OBJECTIF : La mise en place d'un modèle de développement urbain facilitant le recours aux mobilités actives (priorisation du développement urbain au niveau des bourgs, densité minimum sur les polarités, ...) avec des solutions adaptées à la configuration de chaque commune

UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTUREE AUTOUR DES ATOUTS DU TERRITOIRE ET SES COMPLEMENTARITES	
INDICATEUR : Nombre d'entreprises nouvelles implantées dans la zone d'activités Ribero	OBJECTIF : Conforter la zone d'activités Ribero sur l'Isle-en-Dodon au regard de la dynamique observée depuis 2020
INDICATEUR : Nombre de nouveaux commerces implantés dans les centres-bourgs	OBJECTIF : Renforcer le commerce en centre-bourg notamment à l'Isle-en-Dodon
L'IDENTITE COMMINGEOISE DU TERRITOIRE	
INDICATEUR : Réduction de la consommation d'espace - Densification	OBJECTIF : Promouvoir une urbanisation qualitative via une modération de la consommation d'espace en proposant une consommation d'espace comprise entre 18 et 24 ha pour toutes les fonctions urbaines confondues
INDICATEUR : Nombre de nouvelles constructions dans les périmètres de Monuments historiques	OBJECTIF : Identifier les incidences induites par le projet du PLUi sur les éléments de patrimoine du territoire.
UN PROJET EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX LIES AUX MILIEUX NATURELS	
INDICATEUR : Nombre de nouvelles constructions dans les zones Ace et NCe déclinées par le PLUi	OBJECTIF : Identifier les incidences induites sur les secteurs de forte biodiversité.
INDICATEUR : Suivi des prélèvements en eau réalisés pour l'alimentation en eau potable sur le territoire	OBJECTIF : Suivre la quantité d'eau prélevé sur le territoire à mesure de la réalisation de l'objectif d'accueil de population visé par le PLUi.
INDICATEUR : Nombre de stations d'épuration en dépassement de capacité nominale	OBJECTIF : Suivi de l'adéquation entre les capacités des stations d'épuration à mesure à mesure de la réalisation de l'objectif d'accueil de population visé par le PLUi.
UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	
INDICATEUR : Nombre de construction dans l'emprise de zones identifiées comme inondable	OBJECTIF : Identifier les incidences induites par le projet du PLUi sur l'exposition des populations au risque d'inondation.
FAIRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT LOCAL – ECHELLE CŒUR COTEAUX COMMINGES	
INDICATEUR : Evolution des émissions de GES	OBJECTIF : Suivre les émissions de GES à mesure de la réalisation de l'objectif d'accueil de population visé par le PLUi.
INDICATEUR : Evolution des consommations d'énergie	OBJECTIF : Suivre les évolutions des consommations énergétiques à mesure de la réalisation de l'objectif d'accueil de population visé par le PLUi.
INDICATEUR : Evolution de la part d'énergie renouvelable dans les consommations d'énergie	OBJECTIF : Suivre les évolutions de production d'énergie renouvelable du territoire.

G. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS CADRES

D'après l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent respecter des principes de compatibilité avec des plans et programmes de rang supérieur. Le PLUi de la CC Coteaux Nord doit notamment être compatible avec le SCoT Comminges Pyrénées, intégrateur. Il devra toutefois être compatible avec les documents de rang supérieur approuvés après le SCoT. Le tableau ci-dessous recense tous les documents auxquels le PLUi doit être compatible.

DOCUMENT DE RANG SUPERIEUR	STATUT
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Comminges Pyrénées	Approuvé le 4 juillet 2019
Le Plan Climat Air Energie de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges	Adopté le 16 décembre 2019
Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoire (SRADDET) Occitanie	Adopté le 30 juin 2022
La charte du Parc Naturel Régional (PNR) Comminges Barousse Pyrénées	En cours d'élaboration
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027	Approuvé le 10 mars 2022
Les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vallée de la Garonne	Approuvé le 21 juillet 2020
Les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Neste et Rivières de Gascogne	En cours d'élaboration
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour-Garonne 2022-2027, ainsi qu'avec ses orientations fondamentales et ses dispositions	Approuvé le 10 mars 2022
Le Schéma Régional des Carrières d'Occitanie	En cours d'élaboration