

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Réunion publique
Présentation des outils de la traduction réglementaire

Janvier 2024



Les PLUI infra sont des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle intercommunale qui, une fois approuvés, s'appliqueront au secteur concerné, remplaceront les documents d'urbanisme communaux en vigueur (PLU et carte communale) et s'appliqueront également aux communes actuellement au RNU.

Chaque PLUI infra sera le document de référence pour l'instruction des autorisations du droit du sol (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager,...).

Il doit être élaboré en cohérence avec les textes législatifs (loi ALUR, loi Climat et résilience,...) et les documents supra-territoriaux (SRADDET, SCoT, PLH,...)

AXE 1

Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence

territoriale

L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU
PROJET POLITIQUE

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

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

UNE STRATEGIE GLOBALE EN MATIERE DE
MOBILITES AVEC DES DECLINAISONS
PLURIELLES

UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET
TOURISTIQUE STRUCTUREE AUTOUR DES
ATOUS DU TERRITOIRE ET SES
COMPLEMENTARITE

AXE 2

Un projet intégré dans son environnement

L'IDENTITE COMMINGEOISE AU CŒUR
DU PROJET

UN PROJET EN ADEQUATION AVEC LES
ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL

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

FAIRE DE LA TRANSITION
ENERGETIQUE UN LEVIER DE
DEVELOPPEMENT LOCAL



Rapport de Présentation

Il comprend un diagnostic complet et une analyse de l'état initial de l'environnement permettant d'identifier les enjeux du territoire

Il justifie les choix retenus et l'incidence du projet sur l'environnement

Le « PADD » est l'expression du projet de la communauté de communes pour les années à venir et détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire

Projet d'Aménagement et de Développements Durables

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles fixent les modalités de développement d'un quartier ou les modalités de prise en compte d'une thématique (ex : paysage)

Règlement (écrit et graphique)

Il constitue la traduction réglementaire du PADD
Il délimite les différentes zones du PLUi et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'entre elles

Annexes

Elles constituent des éléments d'information divers et complémentaires au rapport de présentation



DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT



DEFINITION DES ENJEUX



PADD « COMMUN »

A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

*PADD
INFRA*

Coteaux Nord

*PADD
INFRA*

Coteaux Sud

*PADD
INFRA*

Cœur et Plaine de
Garonne

*PADD
INFRA*

Terres d'Aurignac



DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD INFRA

Novembre 2019 –
Aout 2021

Septembre-Octobre
2021

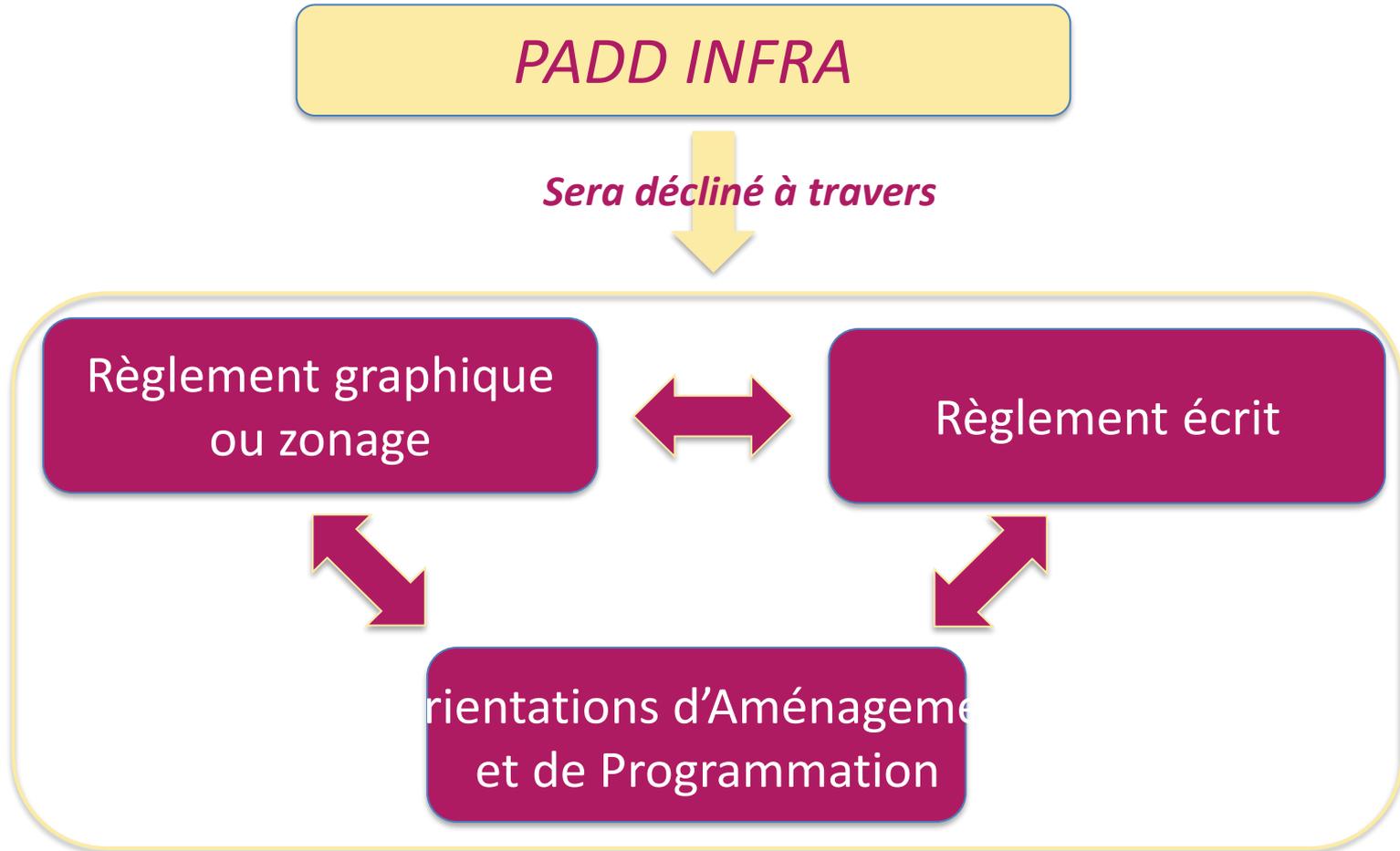
Novembre - Décembre
2021

*Débat en conseil
communautaire le 16
décembre 2021
Débat en conseil
communautaire le
7 juillet 2022*

Septembre 2022
– en cours



Le lien entre les pièces du PLUI



Ces pièces doivent être la traduction concrète des orientations du PADD afin de permettre sa réalisation



Objectif : Déclinaison du PADD infra à l'échelle de chaque commune tout en maintenant une cohérence globale

REGLEMENT GRAPHIQUE

Quels secteurs représentent un enjeu agricole, naturel et/ou paysager?
Quel(s) secteur(s) développer et dans quelle proportion, pour assurer un développement en cohérence avec les caractéristiques du village et l'armature du territoire ?

REGLEMENT ECRIT

Quelles constructions autorisées et quelles règles mettre en place pour assurer un développement qualitatif et pérenne ?

OAP

Comment les secteurs de développement peuvent-ils s'intégrer dans le village voire améliorer son fonctionnement ?



**Zone
Urbaine
« U »**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Zone à
urbaniser
« AU »**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et que des OAP et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme



Des indicateurs pour quantifier les surfaces ouvertes à l'urbanisation

Un objectif d'environ 210 à 240 logements sur 10 ans en cohérence avec les tendances du PLH

Une répartition du nombre de logements entre communes, dépendant de l'armature territoriale

Une densité (nombre de logements/ha) dépendante de l'armature territoriale et du SCoT

Des indicateurs pour localiser les surfaces ouvertes à l'urbanisation

Un objectif de consommation d'espace de 18 à 24 ha toutes fonctions urbaines

Une densification des tissus urbains : obligation réglementaire => potentiel ne générant pas de consommation d'espace

La possibilité d'urbaniser les espaces interstitiels et certains espaces en extension urbaine
=> Secteurs définis en fonction des enjeux identifiés : agricoles, environnementaux, paysagers, risques, niveau de desserte, etc.



Zone agricole « A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et changements de destination identifiés

Zone naturelle « N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

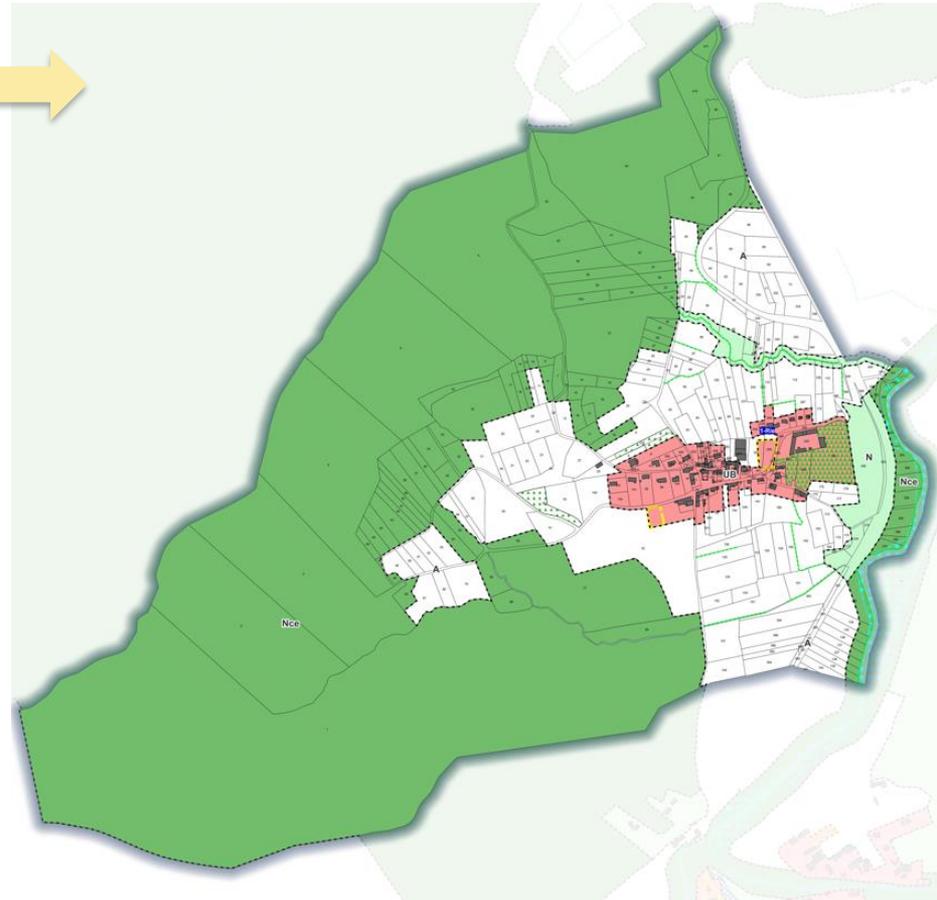
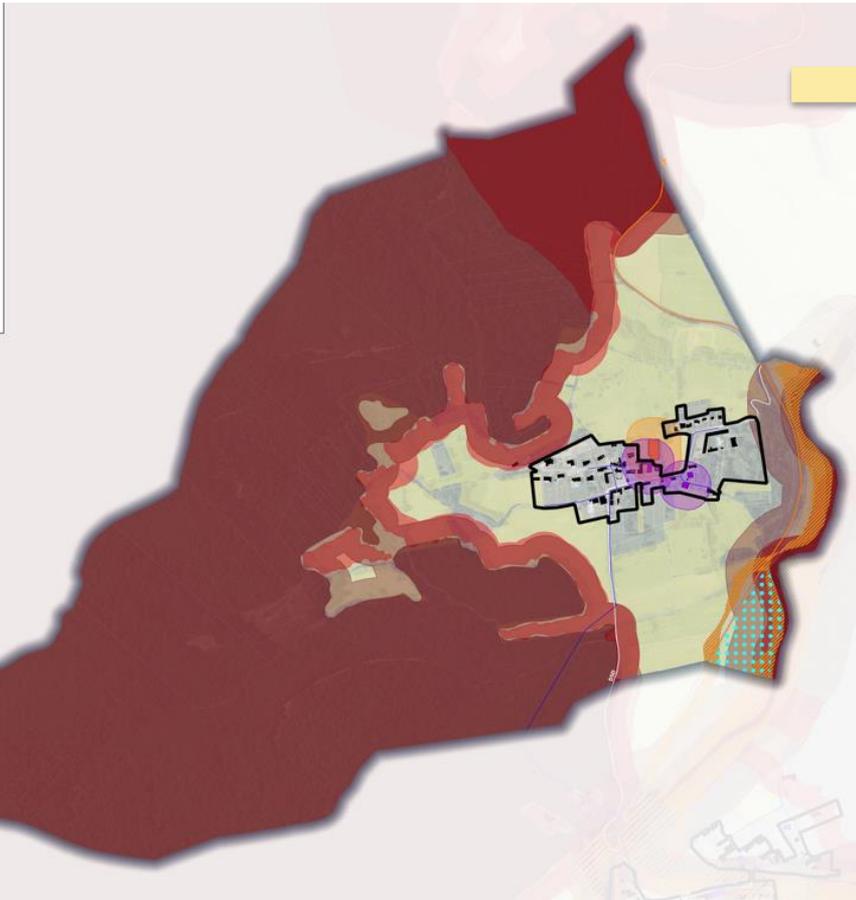
Peuvent être autorisées en zone naturelle :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole **et forestière** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et changements de destination identifiés

Possibilité de délimiter des sous-zones pour des motifs paysagers, enjeux liés à la biodiversité, aux continuités écologiques, etc.



Des enjeux identifiés à la traduction réglementaire



Le règlement écrit définit les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones

1/ Usage des sols, destination des constructions et natures d'activités

Quelles catégories de constructions (habitat, activités artisanales, industrie,...) interdire ou soumettre à condition dans le village, les quartiers et les nouvelles zones à urbaniser,... existe-il une différence en fonction des secteurs ?

2/ Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Quelle forme urbaine recherchée ? Quel traitement environnemental et paysager dans les zones urbaines et à urbaniser ? (emprise de la construction par rapport à la taille de la parcelle, implantation par rapport à la route et aux voisins, hauteur des constructions,...)

3/ Equipements et réseaux

Quelles exigences en matière de voirie et d'accès ? de stationnement ? De gestion des eaux pluviales ? Sur quels secteurs imposer le raccordement à l'assainissement collectif ?



I/ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1/ Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

I.2/ Mixité fonctionnelle et sociale

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1/ Volumétrie et implantation des constructions

II.2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.4/ Stationnement

III/ Equipements et réseaux

III.1/ Desserte par les voies publiques ou privées

III.2/ Desserte par les réseaux

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives et s'appliquent dans un rapport de compatibilité (= sur le principe).

Elles permettent à la collectivité de s'assurer que les orientations fondamentales définies dans son PADD seront respectées tout en apportant de la flexibilité aux modalités de réalisation (urbanisme de projet).

Deux grands types d'OAP

OAP SECTORIELLE

Porte sur un **secteur donné**

Obligatoire en zone à urbaniser (AU) et possible en zone urbaine (U)

Définit les conditions d'aménagement (densité, accessibilité, intégration paysagère, etc.) et les échéances d'ouverture des zones AU (programmation)

OAP THEMATIQUE

Porte sur une **thématique spécifique** :

- Bioclimatisme et énergies renouvelables
- Trame verte et bleue et paysage

Prend la forme de principes qui s'appliqueront à l'échelle de l'ensemble du périmètre du PLUI



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Thématiques abordées :

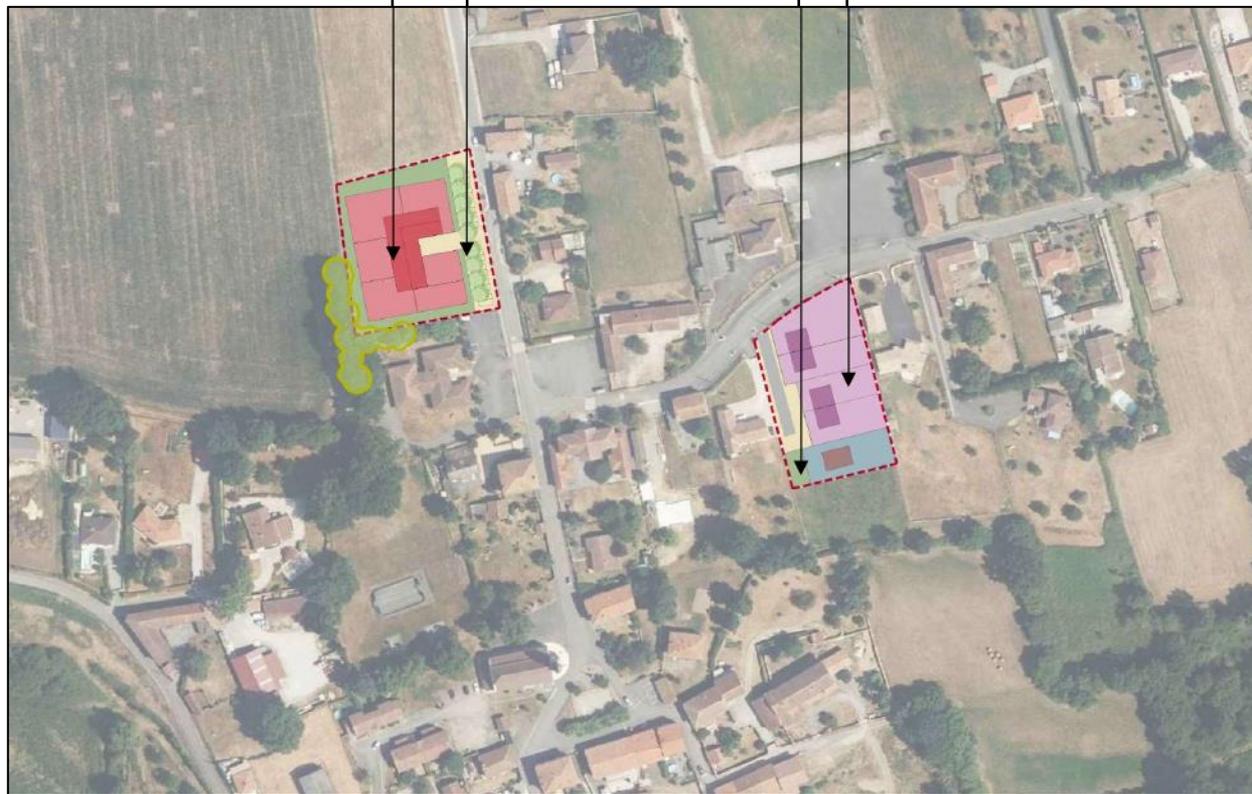
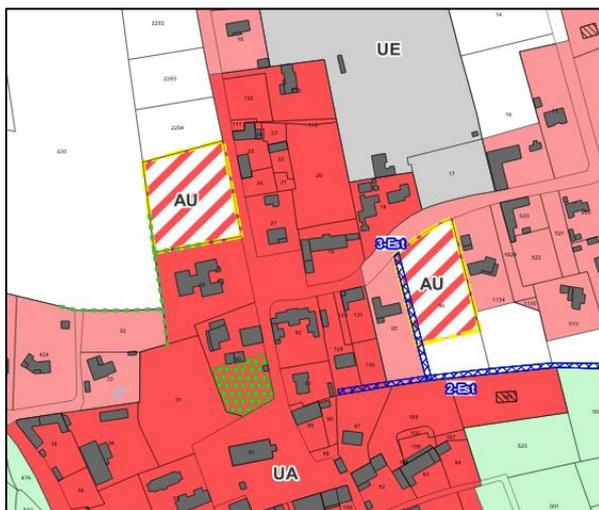
- recherche de densité à proximité des équipements
- traitement de l'entrée de bourg (continuité des espaces publics)
- préservation d'un fossé et de sa végétation

Espace public avec élargissement du chemin piéton, stationnements et plantations d'alignement

Possibilité d'accès pour entretien du fossé

Logements collectifs sur le modèle des volumes du bâti ancien (R+1) avec jardins en RDC

Maisons en bande





Arrêt PLUi infra



Consultation des Personnes Publiques
Associées



Enquête publique



Approbation PLUi infra

Mars 2024

Avril 2024 – Juin
2024

Septembre 2024

Fin 2024



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON
2030
Demain, notre territoire

MERCI POUR VOTRE ATTENTION