

# 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,...)

# Rappel des orientations du PADD Infra

## 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 ATOUTS 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

## Projet d'Aménagement et de Développements Durables

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

## 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**

Novembre 2019 – Aout 2021

**DEFINITION DES ENJEUX**

Septembre-Octobre 2021

**PADD « COMMUN »**  
*A l'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES*

Novembre - Décembre 2021  
*Débat en conseil  
communautaire le 16 décembre  
2021*

***PADD INFRA***

Coteaux Nord

***PADD INFRA***

Coteaux Sud

***PADD INFRA***

Cœur et Plaine de  
Garonne

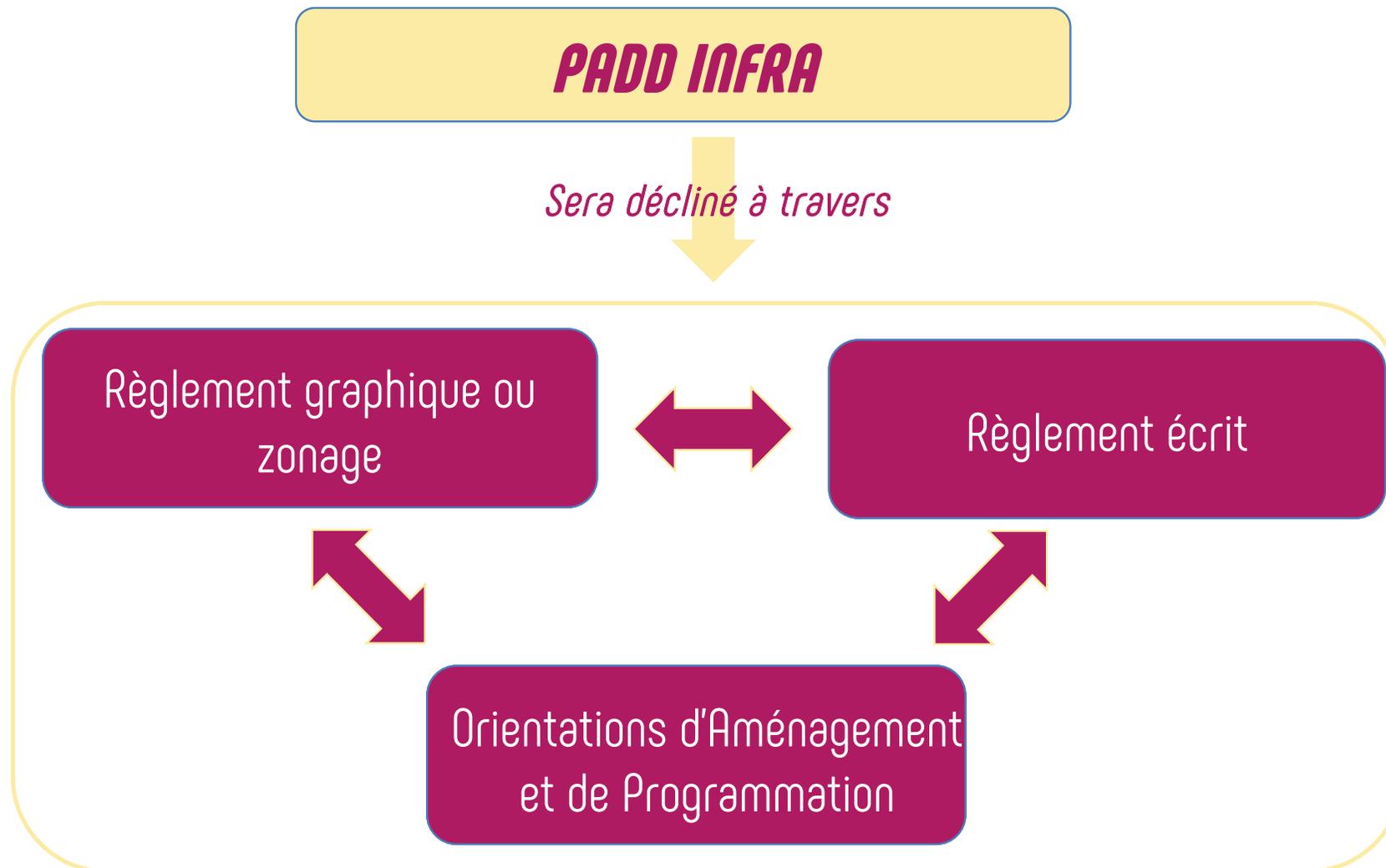
***PADD INFRA***

*Terres d'Aurignac*

Débat en conseil  
communautaire le 7  
juillet 2022

**DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD INFRA**

Septembre 2022 – en  
cours



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 ?

<p><b>Zone Urbaine</b> <b>« U »</b></p>	<p>Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p>
<p><b>Zone à urbaniser</b> <b>« AU »</b></p>	<p>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.</p> <p>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme</p>

## Des indicateurs pour quantifier les surfaces ouvertes à l'urbanisation

Un objectif d'environ 280 à 310 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

Un objectif de consommation d'espace de 21 à 27 ha toutes fonctions urbaines confondues

## Des indicateurs pour localiser les surfaces ouvertes à l'urbanisation

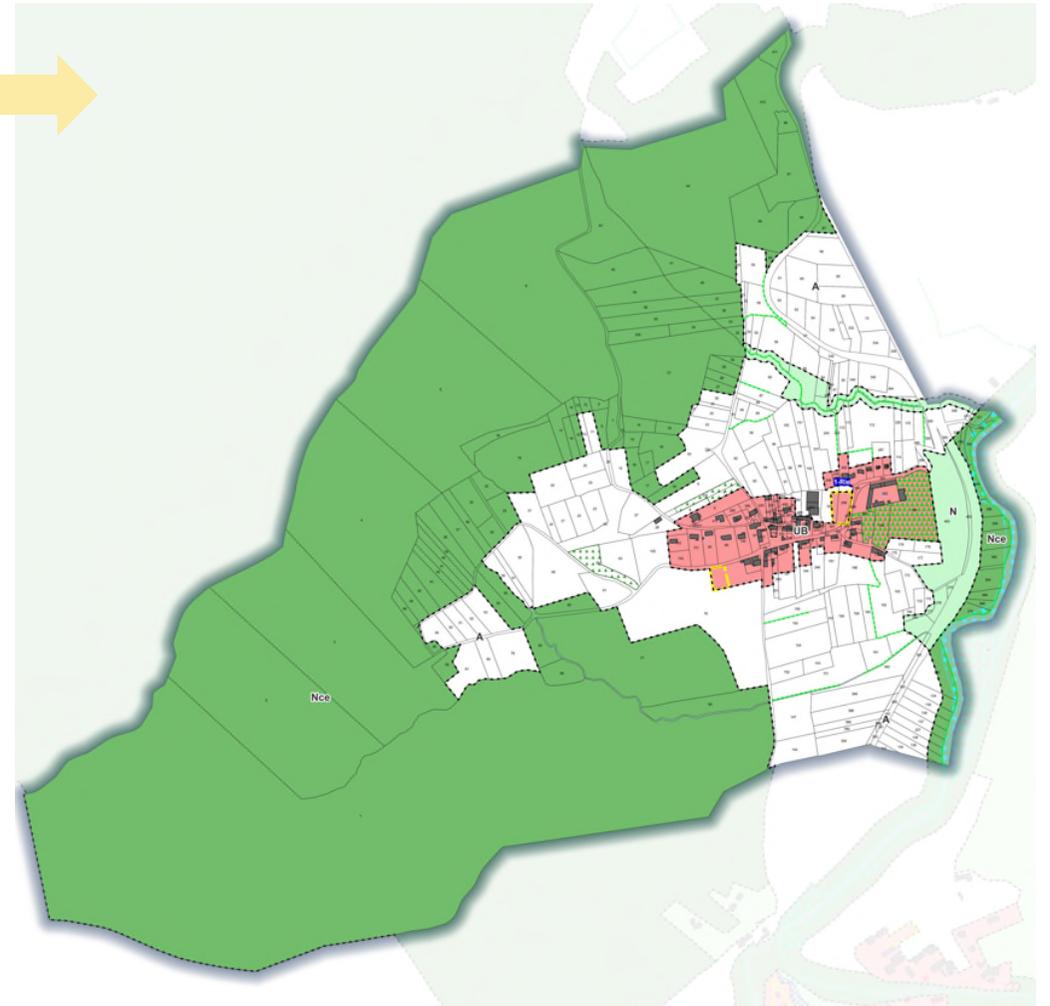
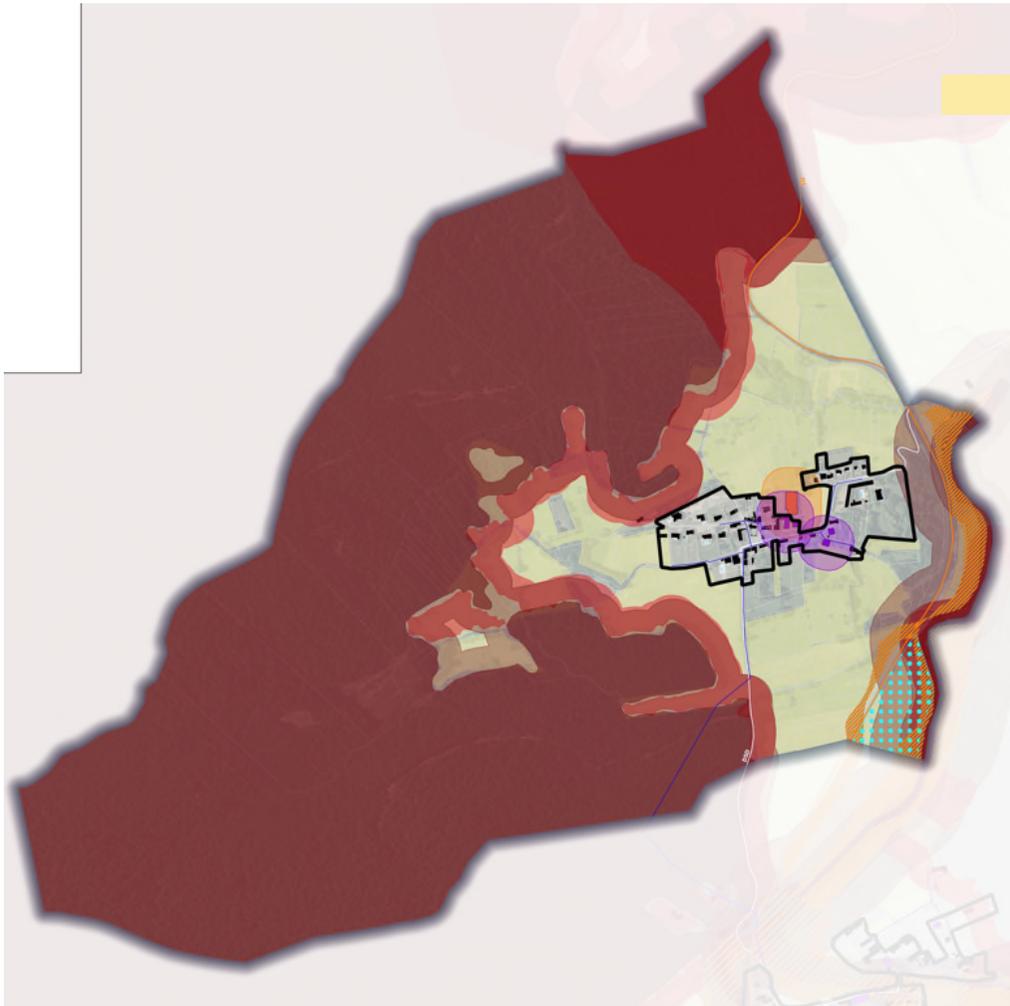
Une densification des tissus urbains : obligation réglementaire => potentiel ne générant pas de consommation d'espace

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.

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

## 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 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

## Thématiques abordées :

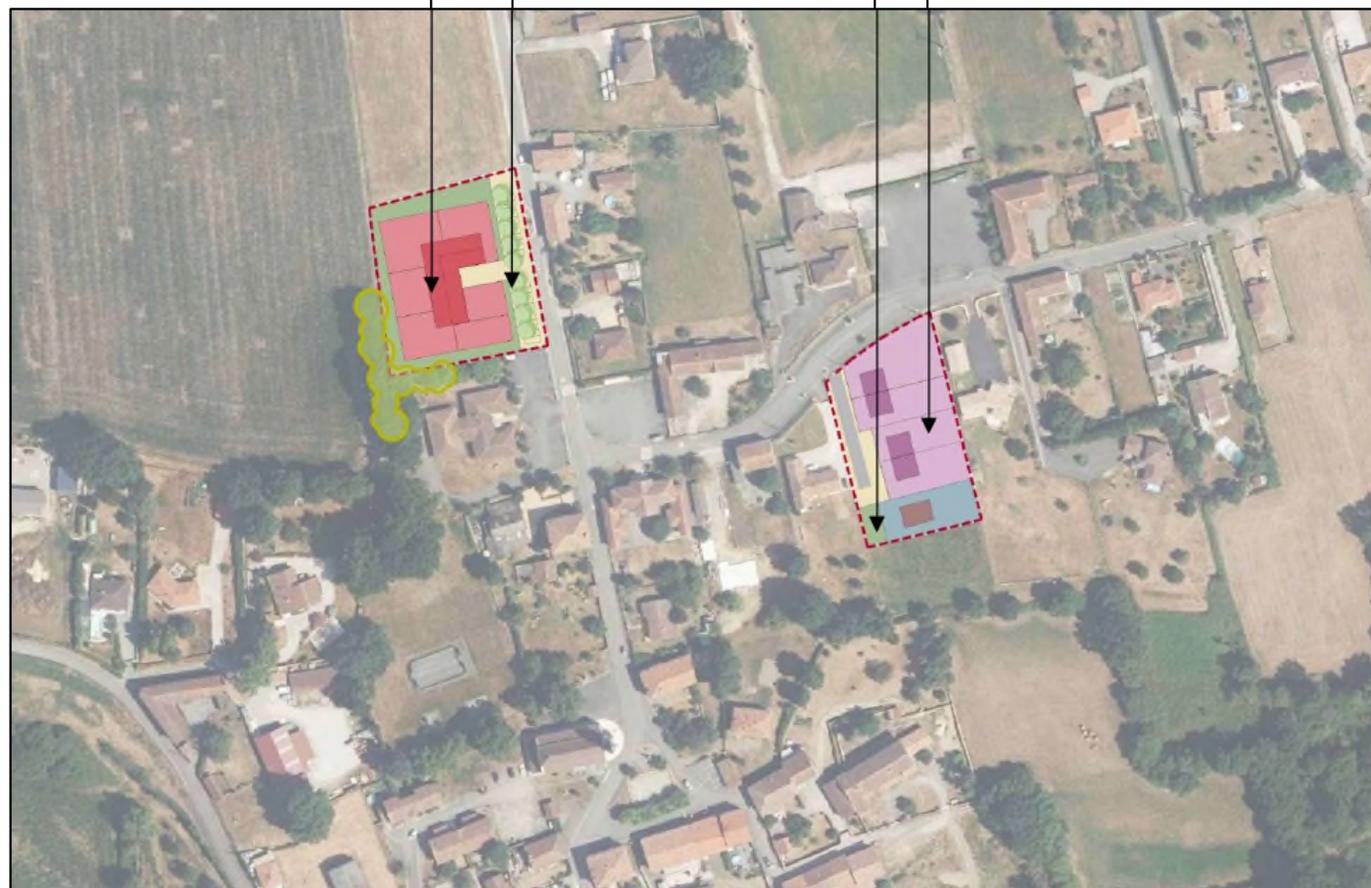
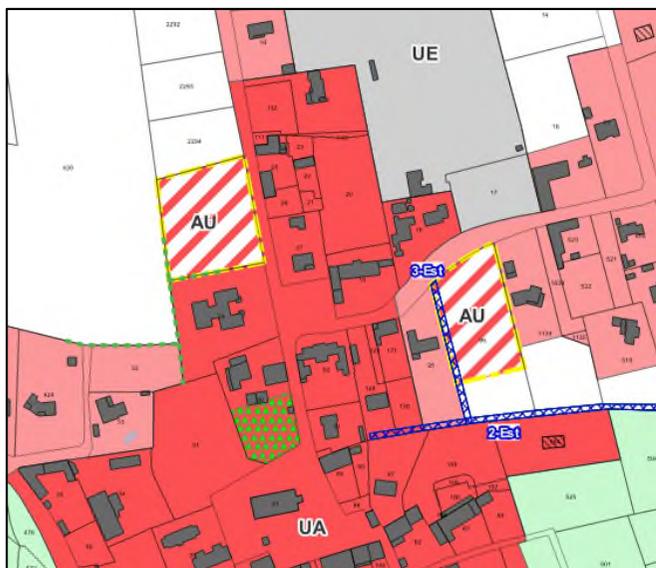
- recherche de densité à proximité des équipements
- traitement de l'entrée de bourg (continuité des espaces publics)
- préservation d'un fossé et de sa végétation

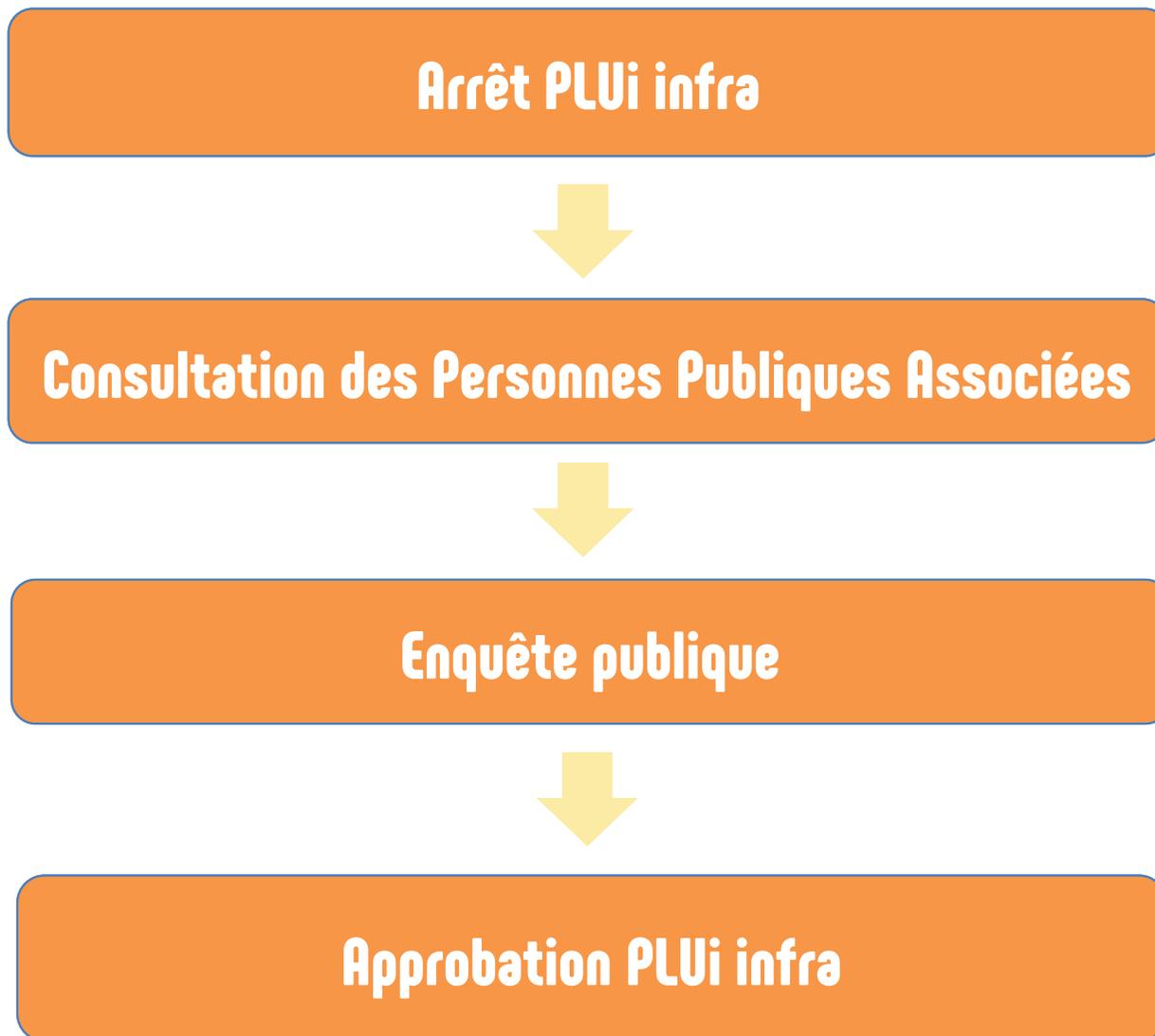
Espace public avec élargissement du chemin piéton, stationnements et plantations d'alignement

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





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**