

PLAN LOCAL D'URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE SECTEUR DES TERRES D'AURIGNAC

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1-D : JUSTIFICATION DU PROJET

PROJET DE PLUI ARRETE LE 11 DECEMBRE 2025

(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME)

PLAN LOCAL D’URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE

Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges – Secteur des Terres d’Aurignac
PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION - PIECE 1-D – JUSTIFICATION DU PROJET

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
1	Rédaction V1	CMS		11/2025
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9				

SOMMAIRE

1. JUSTIFICATION DES CHOIX.....	8
1.1. L'analyse du PADD en vigueur	8
1.2. La construction du PADD	11
1.2.1. Articulation entre le PADD commun et les PADD infracommunautaire	11
1.2.2. Articulation entre le PLH et le PADD commun	16
1.3. Modération de la consommation d'espace	21
1.4. Equilibre social de l'habitat	26
1.5. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage	29
1.6. Equipements, services, équipement commercial, loisirs	33
1.7. Développement des communications numériques et réseaux d'énergie, réseaux	35
1.8. Les mobilités : transports et déplacement	39
1.9. Développement économique	42
1.10. Développement touristique et de loisirs	44
1.11. Agriculture	46
1.12. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques	48
2. UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE VISANT À DÉCLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	53
2.1.1. L'organisation du règlement	53
2.1.1.1. Le règlement graphique	53
2.1.1.2. Le règlement écrit	55
2.1.2. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, Uh et AU)	58
2.1.2.1. Articulation avec les orientations du PADD	58
2.1.2.2. Principes de délimitation des zones résidentielles (UA, UB, UC, Uh et AU)	59
2.1.2.3. Des orientations d'aménagement et de programmation permettant une mise en œuvre du PADD	70
2.1.2.4. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les orientations d'aménagement	73
2.1.3. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics (UE)	77
2.1.3.1. Une articulation avec les orientations du PADD	77

2.1.3.2. Principes de délimitation de la zone UE	77
2.1.3.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	79
2.1.4. Les zones économiques Ux	80
2.1.4.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD.....	80
2.1.4.2. Principe de délimitation des zones	80
2.1.4.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP	81
2.1.5. Des zones agricoles destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes	82
2.1.5.1. Une articulation avec les orientations du PADD	82
2.1.5.2. Principes de délimitation des zones.....	83
2.1.5.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	85
2.1.6. Des zones naturelles adaptées aux spécificités du territoire	86
2.1.6.1. Une articulation avec les orientations du PADD	86
2.1.6.2. Principes de délimitation des zones.....	87
2.1.6.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	88
2.1.7. L'identification de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).....	90
2.2. Les autres outils complémentaires au profit du projet.....	94
2.2.1. Des secteurs de mixité sociale	94
2.2.2. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques	94
2.2.2.1. OAP thématique « Bioclimatisme et énergies renouvelables »	94
2.2.2.2. OAP thématique « Trame Verte et Bleue-Paysage ».....	95
2.2.3. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration des mobilités	95
2.2.4. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire.....	97
2.2.5. 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	98
2.2.6. Des changements de destination ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole	99
3. UN PROJET FAVORISANT UNE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.....	102

3.1. Methode utilisée pour le calcul de la consommation d'espaces Agricoles, naturels et forestiers (NAF)	102
3.1.1. Le potentiel de densification et de mutabilité des espaces bâtis.....	102
3.1.2. Le potentiel générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	103
3.2. Une compatibilité du projet aux objectifs chiffrés du PADD ...	105
3.2.1. Rappel du PADD	105
3.2.2. Une production de logements envisagée compatible avec les orientations définies dans le PADD.....	105
3.2.2.1. Une répartition du potentiel entre densification et extensions urbaines	105
3.2.2.2. Un potentiel de remobilisation de vacants représentant 9% du potentiel de logements	106
3.2.2.3. Une répartition des logements projetés compatible avec les orientations définies en matière d'armature territoriale	106
3.2.2.4. Un modèle de développement urbain plus dense	106
3.2.3. Un développement économique recentré sur la densification des zones d'activités existantes	106
3.2.4. Un recentrage du développement des équipements (UE et AUE)	107
3.2.5. Une réduction globale de la consommation d'espace par rapport à deux temporalités	109
3.2.5.1. Bilan de la consommation d'espace générée par le PLUi	109
3.2.5.2. Analyse de la consommation d'espace observée sur les 10 dernières années (2015-2025 --- 2025-2035)	109
3.2.5.3. Analyse de la consommation d'espace observée sur la temporalité Loi Climat et Résilience (2011-2021 --- 2021-2031).....	110
3.3. UNE COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS de modération de la consommation d'espace	111
3.3.1. Au regard de la loi Climat Résilience	111
3.3.1.1. A l'échelle du PLUi	111
3.3.1.2. A l'échelle de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges	111
3.3.2. Au regard des objectifs chiffrés du Schéma de Cohérence Territoriale	113
3.3.2.1. A l'échelle du PLUi	113
3.3.2.2. A l'échelle des 3 PLU infracommunautaires	113
3.4. Tableau récapitulatif des surfaces	114
3.4.1. Bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	116

FIGURES

Figure 1- Extrait du PADD en vigueur	8
Figure 2- Extrait du PADD en vigueur	9
Figure 3- Tableau d'analyse des surfaces ouvertes dans le PLUi en vigueur vis-à-vis du projet de PLUi sur 2025-2035	9
Figure 4- Tableau d'analyse des surfaces ouvertes dans le PLUi en vigueur par commune ainsi que la consommation réalisée depuis 2017	10
Figure 5- Extrait de l'armature des « Terres d'Aurignac » du PADD de la révision du PLUi.....	12
Figure 6- Armature urbaine du SCoT	16
Figure 7- Données issues du SCoT en vigueur	17
Figure 8- Données issues du SCoT en vigueur	17
Figure 9- Critères des différents scénarios étudiés	18
Figure 10- Différents scénarios étudiés	18
Figure 11- <i>Projet de la révision du PLUi détaillé par commune</i>	19
Figure 12- <i>Etude des scénarios démographiques : scénario retenu</i>	20
Figure 13- <i>Détail des zones urbaines de la révision du PLUi des Terres d'Aurignac</i>	53
Figure 14- <i>Détail des zones naturelles et agricoles de la révision du PLUi des Terres d'Aurignac</i>	54
Figure 15- Extrait de la légende des prescriptions graphiques mise en œuvre dans le zonage ...	55
Figure 16- <i>Lexique du règlement écrit</i>	56
Figure 17- Exemple de carte d'analyse des enjeux urbains (Alan).....	59
Figure 18- <i>Exemple de carte d'analyse des enjeux urbains (Latoue)</i>	60
Figure 19- <i>Exemple de carte synthétisant les enjeux agricoles et environnementaux (Eoux)</i>	61
Figure 20- <i>Exemple de zoom de carte synthétisant les enjeux agricoles et environnementaux (Peyrissas)</i>	61
Figure 21- Exemple de Cassagnabère-Tournas.....	63
Figure 22- Exemple des OAP sur Cassagnabère-Tournas	71
Figure 23- Exemple sur la commune d'Eoux	72
Figure 24- Exemple sur Montoulieu Saint-Bernard	73
Figure 25 – Localisation du potentiel d'accueil d'activités économiques	81
Figure 26- Délimitation de la zone agricole A en fonction des principaux enjeux agricoles identifiés	83
Figure 27- Exemple Ap sur Cazeneuve-Montaut, Peyrouzet, Samouillan et Bachas	84
Figure 28- Exemple Ap sur Latoue et Benque	84
Figure 29- Délimitation des zones N et Nce	88
Figure 30- Tableau récapitulant les STECAL mis en place au sein du règlement graphique	93
Figure 31- Tableau récapitulant les emplacements réservés mis en place au sein du règlement graphique	96
Figure 32- Eléments de paysage identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme	98
Figure 33- Eléments de paysage identifié au titre du L151-23 du code de l'urbanisme	99
Figure 34- Tableau récapitulant les changements de destination mis en place au sein du règlement graphique	100
Figure 35- Localisation des changements de destination à l'échelle du territoire des Terres d'Aurignac	101
Figure 36- Bilan à l'échelle du PLUi des secteurs en consommation d'espace et en densification	104
Figure 37- Zones UE sur Aurignac.....	107
Figure 38- Zone UE sur Boussan.....	108
Figure 39- Zone UE sur Latoue	108
Figure 40- Zone AUE de Cazeneuve-Montaut	108
Figure 41 – Superficies des zones d'habitat	114

Figure 42 – Superficies des zones d’équipements et de loisirs.....	115
Figure 43 – Superficies des zones d’activités	115
Figure 44 – Superficies des zones agricoles	115
Figure 45 – Superficies des zones naturelles.....	116

1.1. L'ANALYSE DU PADD EN VIGUEUR

❖ Croissance démographique envisagée

Les taux de croissance ont été différenciés en fonction de la typologie des communes pour atteindre les 2 objectifs suivants :

- Conforter les polarités (commune centre et bourgs relais) afin de créer les conditions du maintien des équipements et services présents sur ces communes en retenant l'hypothèse haute (Taux de croissance annuel moyen de 1,32 %/an)
- Permettre aux communes plus rurales de continuer à accueillir de la population et à Bachas et Saint-Elix-Ségla de renouer avec un gain de population en retenant l'hypothèse basse sur ces communes (Taux de croissance annuel moyen de 1,10 %/ an)

	Taux de croissance annuel moyen proposé	Nombre d'habitants en		Gain de population 2016-2026	
		2016	2026	Global	Annuel
Commune centre	1,32%	1 261	1 437	176	18
Bourgs relais	1,32%	1 740	1 983	243	24
Communes rurales	1,10%	1 551	1 730	179	18
CCTA	1,24%	4 552	5 150	598	60

Une armature territoriale basée sur une commune centre Aurignac, cinq bourgs relais (Saint-André, Cassagnabère-Tournas, Aulon, Latoue et Alan) et treize communes rurales.



Figure 2- Extrait du PADD en vigueur

COMMUNES	Surface secteurs en extension (ha) projet habitat	Surface secteurs en extension (ha) projet équipements	Surface en extension PLUi en vigueur			
			AU	AU0	AUX	AUE
ALAN	1,21	0,07	3,55		4,54	
AULON	0,93		2,42			
AURIGNAC	1,64	1,54	7,4	4,57		2,09
BACHAS	0,3	0,05	0,24			
BENQUE	0,6		2			
BOUSSAN	1,14					
BOUZIN	0,3		1,14			
CASSAGNABERE-TOURNAS	1,55		6,14			
CAZENEUVE-MONTAUT	0,3	0,08	0,72	0,26		
EOUX	0,66		1,58			
ESPARRON	0,4					
LATOUE	0,98		3,41			
MONTOULIEU-ST-BERNARD	0,6		1,88			
PEYRISSAS	0,43		1,83			
PEYROUZET	0,28					
SAINT-ANDRE	0,65		2,94			
SAMOUILLAN	0,53	0,23	1,54			
ST-ELIX-SEGLAN	0,24	0,06				
TERREBASSE	0,44		1,77			
	13,18	2,03	38,56	4,83	4,54	2,09
	15,21		50,02			
	Réduction de 69,59% par rapport au projet de PLUi en vigueur (-34,81 ha)					

Figure 3- Tableau d'analyse des surfaces ouvertes dans le PLUi en vigueur vis-à-vis du projet de PLUi sur 2025-2035

Le territoire des Terres d'Aurignac a déjà réduit sa consommation d'espace en élaborant leur premier PLUi qui a été approuvé en 2017. Cette première étape a permis aux communes de se recentrer au sein de leur bourg avec une surface déjà réduite par rapport aux années passées.

Les Terres d'Aurignac ont déjà fourni un effort notable de sobriété foncière par rapport aux documents d'urbanisme communaux lors de l'élaboration du 1er PLUi approuvé en 2017.

La révision du PLUi des Terres d'Aurignac poursuit l'effort de modération de la consommation d'espace déjà engagé lors de l'élaboration du 1er PLUi.

Sur les 50,02 ha de zones AU ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi en vigueur, 6,34 ha ont été consommées en habitat et 1 ha pour la partie économie. Un total de 7,34 ha a été consommé. Le PLUi en vigueur propose encore 42,68 ha.

Le projet de révision affiche un projet sur les dix prochaines années 2025-2035 de 15,31 ha.

Une réduction proche des 70% par rapport aux zones actuellement ouvertes dans le PLUi en vigueur.

Au-delà du contexte réglementaire (code de l'urbanisme et loi Climat et Résilience), le territoire des Terres d'Aurignac ne cesse de démontrer un projet vertueux avec la suppression d'environ 34 ha de zones AU.

COMMUNES	Surface en extension PLUi en vigueur				Surfaces consommées en habitat du PLUi en vigueur (ha) depuis 2017	Surfaces consommées en activité du PLUi en vigueur (ha) depuis 2017
	AU	AU0	AUX	AUE		
ALAN	3,55		4,54		0,18	1
AULON	2,42				0,21	
AURIGNAC	7,4	4,57		2,09	1,66	
BACHAS	0,24				0	
BENQUE	2				1	
BOUSSAN					0	
BOUZIN	1,14				0	
CASSAGNABERE-TOURNAS	6,14				0	
CAZENEUVE-MONTAUT	0,72	0,26			0	
EOUX	1,58				0,18	
ESPARRON					0	
LATOUE	3,41				0	
MONTOULIEU-ST-BERNARD	1,88				0,92	
PEYRISSAS	1,83				0,6	
PEYROUZET					0	
SAINT-ANDRE	2,94				0,3	
SAMOUILLAN	1,54				0,7	
ST-ELIX-SEGLAN					0	
TERREBASSE	1,77				0,59	
	38,56	4,83	4,54	2,09	6,34	1
	50,02					

Figure 4- Tableau d'analyse des surfaces ouvertes dans le PLUi en vigueur par commune ainsi que la consommation réalisée depuis 2017

Seulement 10 communes ont consommé depuis l'approbation du PLUi en vigueur.

La révision du PLUi a permis aux communes de réfléchir à un projet cohérent sur le court terme.

1.2. LA CONSTRUCTION DU PADD

1.2.1. Articulation entre le PADD commun et les PADD infracommunautaire

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 est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic,
- D'une réflexion prospective « de fond »,
- Dans le respect du code de l'urbanisme.

C'est à partir de ces trois éléments que les élus positionnent leurs ambitions politiques et élaborent les grandes orientations du PADD. Les choix retenus dans le PADD sont justifiés dans les chapitres suivants, au regard du Schéma de Cohérence Territoriale Comminges Pyrénées tel qu'il a été approuvé en 2019 et en perspective des thématiques évoquées dans l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui définit le PADD.

A l'issue du diagnostic ayant permis une analyse globale et transversale du fonctionnement du territoire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges et l'identification de ses enjeux, plusieurs réunions de co-constructions, durant lesquelles ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies, ont été organisées afin d'établir le projet de PADD commun, à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité.

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 « Terres d'Aurignac ».

Concernant le territoire des Terres d'Aurignac, cette déclinaison a ainsi conduit à définir un objectif d'accueil de 190 à 220 logements à l'horizon 10 ans : 2025-2035.

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 Aurignac
- Proposer des orientations sur les communes rurales en cohérence avec leur poids démographique, niveau d'équipements, commerces et services, etc.
- Et en intégrant notamment la présence de la commune rurale intermédiaire de Cassagnabère-Tournas

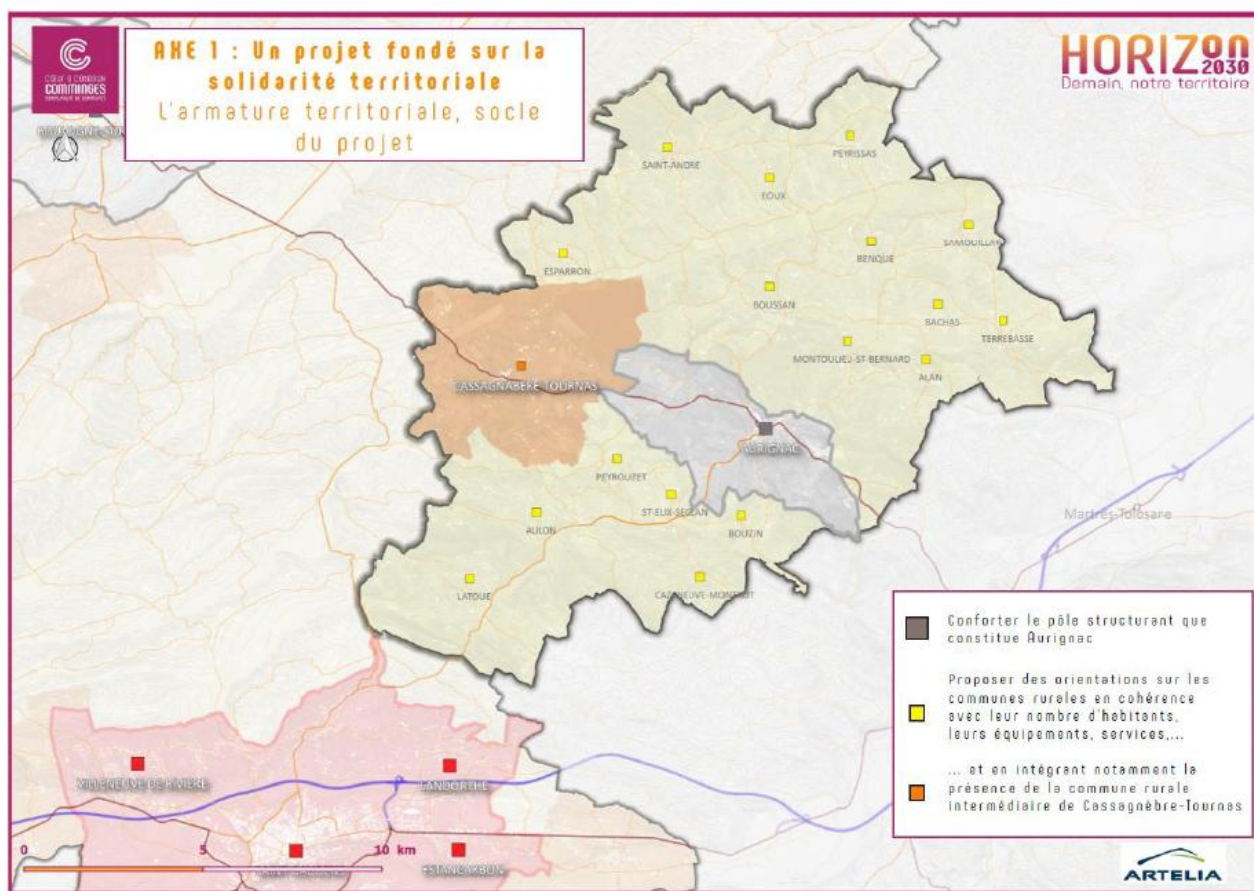


Figure 5- Extrait de l'armature des « Terres d'Aurignac » du PADD de la révision du PLUi

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

- Environ 25 à 30 % du potentiel dans le pôle structurant,
- Environ 70 à 75 % du potentiel sur les 18 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**

Le tableau ci-après présente la déclinaison des orientations du PADD commun sur le territoire des Terres d'Aurignac.

Orientation du PADD commun	Orientation du PADD infra TA
AXE 1 : UN PROJET FONDE SUR LA SOLIDARITE ET LA COHERENCE TERRITORIALE	
L'armature territoriale, socle du projet politique	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter le pôle structurant que constitue Aurignac - Proposer des orientations sur les communes rurales en cohérence avec leur nombre d'habitants, leur niveau d'équipements, commerces et services,... en intégrant notamment la présence de la commune rurale intermédiaire de Cassagnabère-Tournas.
Un maillage pérenne des équipements et services permettant de répondre aux besoins des habitants	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter le pôle structurant d'Aurignac, - Réorganiser et restructurer les équipements publics qui ne répondent plus aux besoins sur Aurignac dans le cadre de la réflexion globale menée sur la structuration du bourg (accessibilité, fonctionnalité,...) - Pérenniser l'offre médico-sociale sur Aurignac - Maintenir les équipements et services existants voire les développer et ce, en cohérence avec l'armature territoriale.
<p>Une croissance démographique soutenue par une politique de l'habitat cohérente et partagée.</p> <p>En cohérence avec les orientations du SCoT et du PLH : potentiel d'environ 1950 logements (sur la base de 2,1 personnes par ménages) dont 15 à 20 % du potentiel projeté liés à une remobilisation des logements vacants</p> <p>Croissance qui se veut être organisée en cohérence avec un maintien de l'équilibre territorial et à répondre à une structuration de l'offre en matière de logements à l'échelle intercommunale en fonction des besoins identifiés sur le territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Offrir un potentiel d'environ 190 à 220 logements (dont environ 8 à 9 % du potentiel projeté lié à une remobilisation des logements vacants) permettant un accueil maximum de 400 à 450 habitants supplémentaires en dix ans entre 2025 et 2035 en cohérence avec les tendances affichées par le PLH, - Une répartition du potentiel de logements en cohérence avec l'armature territoriale : <ul style="list-style-type: none"> o Entre 25 et 30% du potentiel dans le pôle structurant, o Entre 70 et 75 % du potentiel sur les 18 communes rurales, - Poursuivre la rénovation du parc de logement ancien et dégradé prioritairement dans le centre ancien d'Aurignac, - Permettre l'implantation du nouveau foyer d'hébergement au niveau du village d'Aurignac, - Créer les conditions favorables au développement de l'offre de logements sociaux et de petits logements

Orientation du PADD commun	Orientation du PADD infra TA
	<p><i>prioritairement sur le pôle structurant que constitue Aurignac,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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,...).</i>
<p>Une stratégie globale en matière de mobilités avec des déclinaisons plurielles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Une sécurisation des villages traversés par les principales voies de communication avec par exemple la poursuite de la requalification de la RD635 dans le centre d'Aurignac,</i> - <i>Créer des cheminement piétons sur Aurignac permettant notamment de connecter les futures aires de stationnement et le centre ancien et sécuriser les mobilités actives entre le centre-bourg et le secteur de pôle d'équipements sportifs à l'est du village,</i> - <i>Réorganiser et augmenter l'offre en stationnement dans le bourg d'Aurignac et Alan notamment en considérant les contraintes du centre ancien (topographie, linéaire bâti),</i> - <i>Améliorer et sécuriser les déplacements dans les villages notamment autour des équipements publics (Cassagnabère-Tournas, Peyrissas,...).</i>
<p>Une stratégie économique et touristique structurée autour des atouts du territoire et ses complémentarités</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes,</i> - <i>Garantir la pérennité de l'activité de carrière présente sur Alan, Aurignac et Boussan,</i> - <i>Conserver le dynamisme et la diversité de l'offre commerciale et artisanale présente dans le centre-bourg d'Aurignac en renforçant notamment l'attractivité du centre via une requalification des espaces publics (place de la Mairie, halles du marché,...),</i> - <i>Prendre en compte la présence du commerce ambulant en complément de l'offre commerciale « traditionnelle »,</i> - <i>Assurer le maintien d'un maillage commercial de proximité en particulier en pérennisant les commerces existants dans les communes rurales (multiservices, boulangerie,...),</i> - <i>Faciliter la reconversion des anciens bâtiments agricoles sans compromettre les enjeux agricoles périphériques.</i>

Orientation du PADD commun	Orientation du PADD infra TA
	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la vocation touristique du secteur qui dispose de nombreux atouts dont notamment la cité médiévale d'Aurignac, le musée de l'Aurignacien,... - Permettre la création d'une aire de camping-car sur Aurignac. - Identifier sur la commune d'Alan le centre médiéval, l'ancien palais des évêques et notre dame de Lorette - Mettre en valeur les anciens thermes de Boussan ainsi que la Maison Barthete
AXE 2 : UN PROJET INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT	
L'identité commingeoise au cœur du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Sur le secteur Terres d'Aurignac, l'objectif est de promouvoir une urbanisation qualitative via une modération de la consommation d'espace en proposant une consommation d'espace comprise entre 9 et 14 hectares toutes fonctions confondues
Un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel	<ul style="list-style-type: none"> - Une préservation des richesses écologiques existantes - Une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau
Une prise en compte des risques et nuisances dans les orientations de développement	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte du risque inondation - Encadrer le développement urbain le long des infrastructures potentiellement bruyantes et limiter l'implantation d'infrastructures d'accueil (crèches, écoles, ...) à proximité des sites émetteurs de nuisances sonores ou olfactives - Prendre en compte les risques technologiques et industriels (ex : PPRT, ICPE, ...) et les servitudes d'utilité publique, - Réduire la vulnérabilité du territoire face à l'intensification du risque de catastrophes naturelles (en lien avec le changement climatique)
Faire de la transition énergétique un levier de développement local	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et potentiels conflits d'usage - Promouvoir/faciliter les constructions et une réhabilitation des bâtiments thermiquement et énergiquement performantes, le bâtiment constituant un potentiel d'énergie et une source d'emplois (matériaux biosourcés), - Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions - Soutenir le développement des filières émergentes (ex : hydrogène) - Encourager le développement d'exemplarité en matière de performances énergétiques des équipements publics : candélabres solaires, ombrières parkings, etc.

Orientation du PADD commun	Orientation du PADD infra TA
	<ul style="list-style-type: none"> - Créer les conditions favorables à un développement des mobilités durables (mobilités actives, développement des bornes de recharges électriques,...). - S'appuyer sur les forêts et espaces agricoles comme puits de carbone

1.2.2. Articulation entre le PLH et le PADD commun

L'armature urbaine

Le PADD commun ainsi que les PADD infracommunautaires reprennent l'armature urbaine telle que définie par le SCOT et le PLH : 1 pôle urbain principal, des pôles structurants et des communes rurales.

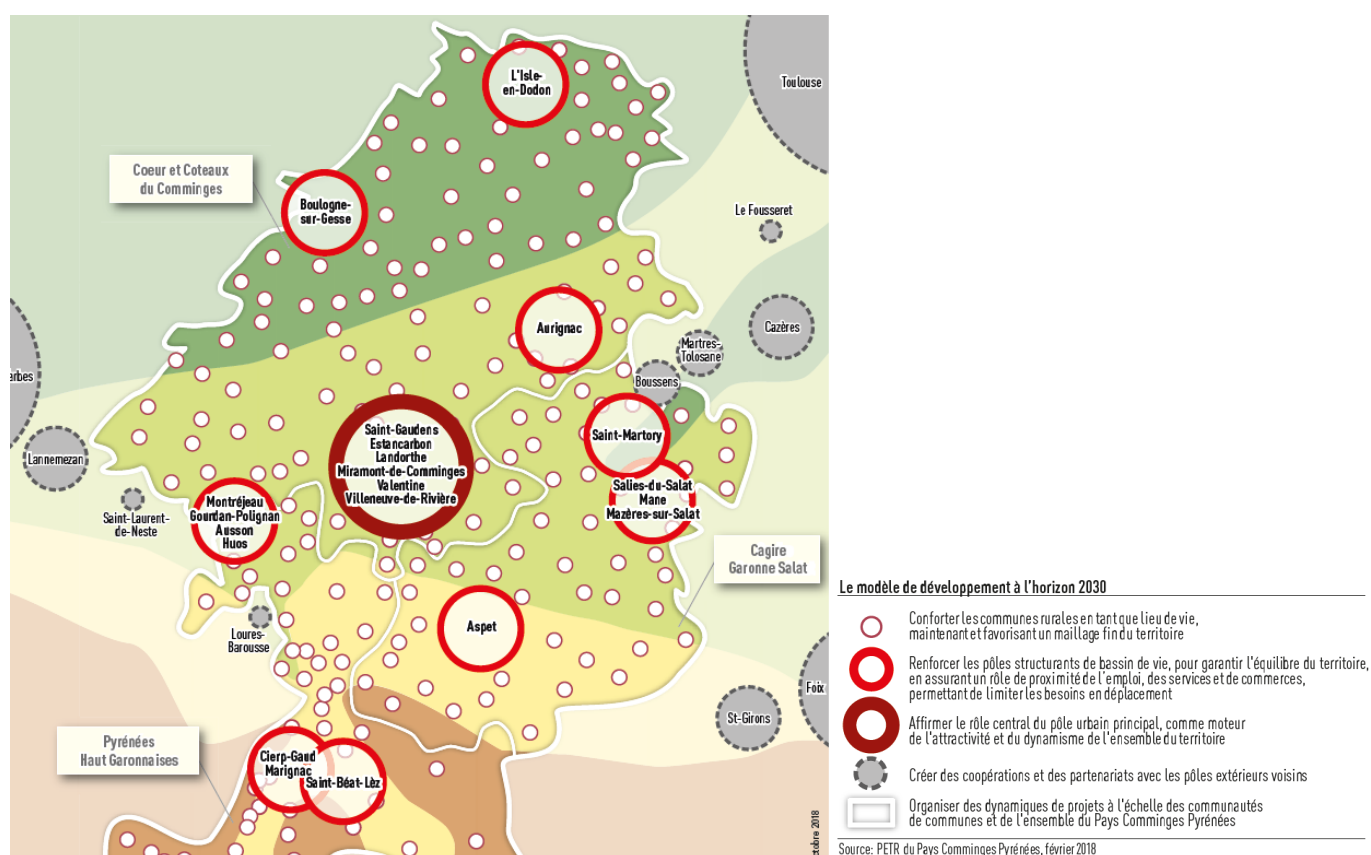


Figure 6- Armature urbaine du SCOT

Les objectifs démographiques et le calcul des besoins en logements

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

Pour cela, une règle de trois a été appliquée, afin d'extrapoler à 10 ans l'objectif du PLH fixé à 6 ans sur 2021 à 2027, sachant que le PLH est lui-même compatible avec le SCOT.

Les besoins en logements issus du PLH sur 6 ans, pour les Terres d'Aurignac, sont les suivants (cf. programme d'actions du PLH).

Pôles structurants :

Objectifs de production de nouveaux logements : Communes des pôles structurants des bassins de vie
Un objectif de remise sur le marché augmenté de 50 logements

		Minimum	Maximum	Minimum	
	Objectif total de production tous logements confondus	Objectif minimum de remise sur le marché LV	Objectif maximum de production logements neufs	Dont logements locatifs sociaux (neufs ou réhabilités)	Part (30 %) des petits logements <=T3
Ausson	17	1	16	3	6
Montréjeau	82	72	10	16	29
L'Isle-en-Dodon	48	21	27	10	17
Boulogne-sur-Gesse	46	18	28	9	16
Aurignac	35	10	25	7	12
Pôles structurant	229	122	106	45	80

Figure 7- Données issues du SCoT en vigueur

Communes rurales :

Terres d'Aurignac
Objectifs de production de nouveaux logements : Communes rurales de Terres d'Aurignac

		Minimum	Maximum	Minimum	
	Objectif total de production tous logements confondus	Objectif minimum de remise sur le marché LV	Objectif maximum de production logements neufs	Dont logements locatifs sociaux (neufs ou réhabilités)	Part (30 %) des petits logements <=T3
Communes rurales de Terres d'Aurignac	85	7	79	0	28

Figure 8- Données issues du SCoT en vigueur

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, plusieurs critères ont été pris compte :

- **Le taux de croissance démographique 2015-2021,**
- **Le niveau d'équipements et de services de proximité (critère quantitatif issu de la base permanente des équipements),**
- **La population communale en 2021.**

Trois scénarios de développement ont été définis en novembre 2024 :

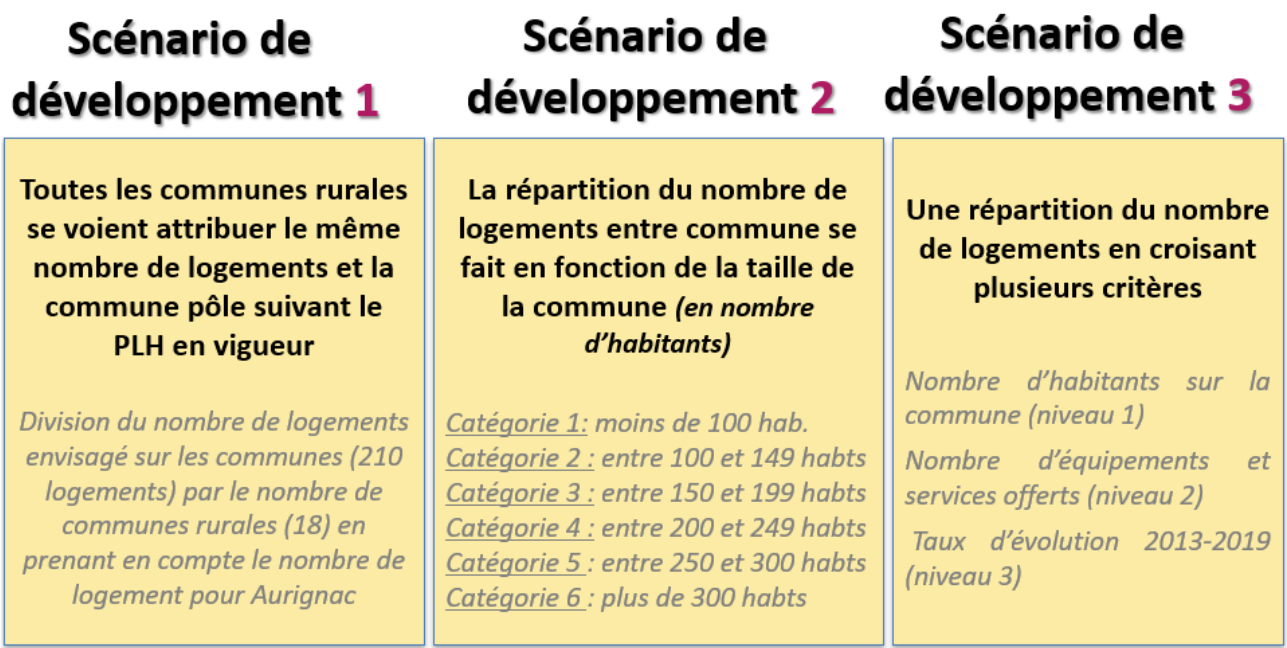


Figure 9- Critères des différents scénarios étudiés

Les trois scénarii ont abouti aux objectifs chiffrés suivants :

Après ajustement en fonction du contexte propre à chaque commune (notamment au regard de la dynamique récente en matière d'accueil de nouveaux habitants), le scénario suivant a été acté en conférence intracommunautaire en juillet 2024 :

Comparaison des 3 scénarios									
Commune	Diagnostic			S1		S2		S3	
	pop 2021	pop 2015	Tx Evolution 2015-2021	Projection nb logements	Surface en extension (ha)	Projection nb logements	Surface en extension (ha)	Projection nb logements	Surface en extension (ha)
ALAN	287	324	-2,0%	9	1	14	1	14	1,1
AULON	312	317	-0,3%	9	1	16	1	14	1,0
AURIGNAC	1242	1201	0,6%	53	1	53	1	53	1,2
BACHAS	87	69	3,9%	9	1	4	0	5	0,4
BENQUE	172	162	1,0%	9	1	9	1	10	0,8
BOUSSAN	233	248	-1,0%	9	1	12	1	9	0,7
BOUZIN	83	96	-2,4%	9	0	4	0	2	-0,2
CASSAGNABERE-TOURNAS	467	459	0,3%	9	0	23	1	24	1,4
CAZENEUVE-MONTAUT	86	71	3,2%	9	1	4	0	5	0,4
EOUX	132	115	2,3%	9	1	7	1	8	0,7
ESPARRON	42	59	-5,5%	9	1	2	0	2	0,2
LATOUE	310	324	-0,7%	9	0	16	1	14	0,9
MONTOULIEU-ST-BERNARD	221	212	0,7%	9	0	11	0	13	0,4
PEYRISSAS	80	79	0,2%	9	1	4	0	5	0,5
PEYROUZET	81	92	-2,1%	9	1	4	0	2	0,2
SAINT-ANDRE	243	216	2,0%	9	1	12	1	13	1,2
ST-ELIX-SEGLAN	43	43	0,0%	9	1	2	0	2	0,0
SAMOUILLAN	111	132	-2,8%	9	1	6	0	5	0,4
TERREBASSE	144	140	0,5%	9	1	7	1	8	0,7
TOTAL Terres d'Aurignac	4376	4359	0,06%	210	12,2	210	12,1	208	11,9

Figure 10- Différents scénarios étudiés

Un nombre de logements 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 qui est de 108 logements.**

Le travail de définition du règlement graphique (dont la prise en compte de changements de destination pour du logement en zone A et N et la remobilisation de 18 logements vacants sur 10 ans) a **conduit à un potentiel de logements (tous logements confondus) d'environ 208 logements**, selon le tableau ci-dessous qui démontre **190 logements où l'on rajoute les 18 logements vacants à remobiliser.**

	Sans consommation d'espace NAF		Secteurs en extensions habitat En consommation d'espace NAF		Changement de destination
	Dent creuse	Division			
COMMUNES	Nombre DC	Nombre Division	Secteurs en extensions habitat	Nbre_lots	
ALAN	1	4	4	10	2
AULON		9	9	10	
AURIGNAC	11	26	2	16	
BACHAS		4	2	3	3
BENQUE		3	3	6	
BOUSSAN		2	1	11	
BOUZIN	1	8	2	3	1
CASSAGNABERE- TOURNAS	1	11	4	13	2
CAZENEUVE-MONTAUT		1	1	3	2
EOUX			2	6	1
ESPARRON		2	2	4	2
LATOUE		4	4	10	
MONTOULIEU-ST- BERNARD	1	11	3	6	1
PEYRISSAS			2	4	1
PEYROUZET		1	2	3	1
SAINT-ANDRE		1	4	6	4
SAMOILLAN		1	4	5	
ST-ELIX-SEGLAN	1	1	2	3	
TERREBASSE	1	2	4	5	
	17	91	57	127	20
	13	30		127	20

Figure 11- Projet de la révision du PLUi détaillé par commune

Le nombre de logement brut en densification est de 108 logements : dents creuses + divisions parcellaires. Il a été appliqué un coefficient de rétention afin de minimiser ce nombre. Le phénomène de complément des dents creuses et de division d'un terrain déjà bâti n'est pas visible sur le territoire des Terres d'Aurignac.

- Les dents creuses ont été comptabilisées aux trois quarts : c'est à dire $17 \times 3 / 4$ soit 12,75 donc 13 décomptées.

- Pour les divisions parcellaires c'est un tier qui a été décompté soit 91 / 3 qui est égale à 30 divisions parcellaires.

Le nombre de logement net en densification est de 43 logements.

Les objectifs démographiques ont été définis sur la base du PLH (prospective sur 2021-2027) extrapolé à 10 ans sur le PLUi Terres d'Aurignac 2025-2035 ce qui correspond au tableau ci-après.

Le scénario retenu et mis en œuvre au sein de la révision du PLUi démontre la volonté de permettre au territoire des Terres d'Aurignac une reprise démographique du territoire, en lien avec les efforts entrepris pour le développement économique du territoire. Il permet également d'éviter le vieillissement de la population et permettre son renouvellement ; créer les conditions favorables au maintien des équipements scolaires et des commerces existants.

Commune	Démographie projetée		
	Population estimée 2025 (fil de l'eau)	Population 2035 fil de l'eau	Population 2035 avec PLUi
ALAN	270	221	299
AULON	310	301	341
AURIGNAC	1263	1336	1369
BACHAS	98	144	107
BENQUE	177	196	195
BOUSSAN	226	204	250
BOUZIN	77	61	86
CASSAGNABERE-TOURNAS	471	485	519
CAZENEUVE-MONTAUT	95	130	103
EOUX	141	178	155
ESPARRON	35	20	40
LATOUE	303	282	335
MONTOULIEU-ST-BERNARD	226	242	248
PEYRISSAS	81	82	89
PEYROUZET	76	61	84
SAINT-ANDRE	258	314	282
ST-ELIX-SEGLAN	43	43	47
SAMOUILLAN	102	76	113
TERREBASSE	146	153	161
TOTAL Terres d'Aurignac	4397	4528	4822

Figure 12- Etude des scénarios démographiques : scénario retenu

1.3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Prévoir une consommation d'espace en cohérence avec le projet d'accueil de logement (190 à 220 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 des Terres d'Aurignac de :

- Offrir un potentiel d'environ **190 à 220 logements** (dont environ 8 à 9 % du potentiel projeté lié à une remobilisation des logements vacants) permettant un accueil maximum de **400 à 450 habitants supplémentaires en dix ans entre 2025-2035** en cohérence avec les tendances affichées par le PLH,
- Une répartition du potentiel de logements en cohérence avec l'armature territoriale :
- Environ 25 à 30 % du potentiel dans le pôle structurant,
- Environ 70 à 75 % du potentiel sur les 18 communes rurales,
- Poursuivre la rénovation du parc de logement ancien et dégradé prioritairement dans le centre ancien d'Aurignac,
- Permettre l'implantation du nouveau foyer d'hébergement au niveau du village d'Aurignac,
- Créer les conditions favorables au développement de l'offre de logements sociaux et de petits logements prioritairement sur le pôle structurant que constitue Aurignac,
- 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 Terres d'Aurignac, l'objectif est de promouvoir une urbanisation qualitative via une modération de la consommation d'espace en proposant une consommation d'espace comprise **entre 9 et 14 hectares toutes fonctions 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 2015-2025 de 37% minimum en cohérence avec les orientations du SCoT Comminges Pyrénées.

La révision du PLUi des Terres d'Aurignac poursuit l'effort de modération de la consommation d'espace déjà engagé lors de l'élaboration du 1^{er} PLUi.

Les Terres d'Aurignac ont déjà fourni un effort notable de sobriété foncière par rapport aux documents d'urbanisme communaux lors de l'élaboration du 1^{er} PLUi approuvé en 2017.

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

Le potentiel offert par le PLUi est le suivant :

- **81 logements en densification du tissu urbain (61% du total), estimé sur la base de la mobilisation d'1/3 du potentiel estimé en divisions parcellaires et de 3/4 du potentiel estimé en dents creuses :**
 - **43 logements : 17 en dents creuses retenues 13 et 91 divisions parcellaires retenues 30**
 - **18 logements vacants mobilisés**
 - **20 changements de destination**
- **127 logements en consommation d'espace ou comblement d'espaces interstitiels (39% 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- Aurignac</i>	10 à 15 logements/ha	12,6 logements/ha
<i>Ensemble des communes rurales</i>	7 à 10 logements/ha	7,5 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 13,48 ha
Zones d'activités	/
Zone dédiée aux équipements, services et loisirs + ER (seules les surfaces de ER générant de la conso ENAF ont été comptabilisés)	Environ 2,03 ha
Total de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générés par le PLUi	Environ 15,21 ha

Ainsi, le PLUi projette une consommation de moins de 1,4 ha/an sur 10 ans entre 2025 et 2035 pour l'ensemble des fonctions urbaines soit une réduction de 14% par rapport à la consommation observée entre 2015 et 2025 (1,62 ha/an) à l'échelle des Terres d'Aurignac.

La conso 2015-2025 était déjà très faible parce que le territoire était déjà engagé dans une démarche de sobriété foncière dans le 1^{er} PLUi, ce qui laisse une marge de progression réduite pour les 10 ans à venir 2025-2035 mais la trajectoire depuis 2015 est bien celle d’une réelle réduction de la consommation d’espaces.

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 multicritère 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	208		81	39%
Répartition pôle structurant	44	21%	28	14%
Répartition communes rurales	164	79%	53	25%

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 des Terres d'Aurignac prévoit d'accueillir 400 à 450 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 et Aurignac), 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 21 % du potentiel dans le pôle structurant et environ 79% du potentiel sur les communes rurales,
- ✓ Le PLUi des Terres d'Aurignac prévoit une consommation d'espace d'environ 1,4 ha par an ce qui correspond à une réduction de la consommation d'espace de 14% par rapport à décennie précédente. Si à l'échelle infracommunautaire, l'objectif de modération de la consommation d'espace du SCoT n'est pas atteint, ce dernier l'est à l'échelle des 4 PLUi infra : Coteaux Sud / Coteaux Nord / Cœur et Plaine de Garonne et les Terres d'Aurignac (cf. chap. 3.2.4).
- ✓ Les densités du PLUi sont compatibles avec les densités du SCoT : 12 logements/ha dans le pôle structurant Aurignac, 10 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).

1.4. EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Soutenir l'attractivité démographique en veillant à une répartition équilibrée et tout en assurant une production de logements diversifiée
- ⇒ Orienter la production de logements en renouvellement urbain,
- ⇒ Diversifier le parc de résidences principales (petits logements, logements adaptés, parc locatif).

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 des Terres d'Aurignac de :

- Offrir un potentiel d'environ **190 à 220 logements** (dont environ 8 à 9 % du potentiel projeté lié à une remobilisation des logements vacants) permettant un accueil maximum de **400 à 450 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 25 à 30 % du potentiel dans le pôle structurant,
- Environ 70 à 75 % du potentiel sur les 18 communes rurales,
- Poursuivre la rénovation du parc de logement ancien et dégradé prioritairement dans le centre ancien d'Aurignac,
- Permettre l'implantation du nouveau foyer d'hébergement au niveau du village d'Aurignac,
- Créer les conditions favorables au développement de l'offre de logements sociaux et de petits logements prioritairement sur le pôle structurant que constitue Aurignac,
- 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 via la différence des hauteurs du les zones AUa de la commune d'Aurignac. Les élus souhaitent proposer cette diversification de logements à l'échelle des 19 communes, mais également à l'échelle de chaque opération d'aménagement quand il s'agit d'opérations plus 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 possibilité de création de logements collectifs et/ou mitoyens, elle est privilégiée sur le pôle structurant au travers des OAP sectorielles avec des zones AUa spécifique à la commune d'Aurignac (hauteur différentes et plus importantes).

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

- ✓ Un potentiel d'accueil de logements estimé à 208 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 Aurignac :
 - ✓ Un projet mûr sur le déplacement de l'AGAPEi ainsi que le devenir des locaux actuels.

Compatibilité avec le DOO du Pays Comminges Pyrénées

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 Aurignac :

- Un projet mûr sur la commune sur le déplacement de l'AGAPEi ainsi que le devenir des locaux actuels.
- Une production de logements sociaux mis en œuvre

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

- 11 sur Aurignac
- 7 répartis sur les communes rurales répartis en fonction du taux de vacance identifié.

1.5. AMENAGEMENT DE L'ESPACE- URBANISME – PAYSAGE

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Préserver les qualités paysagères et architecturales (bâti ancien) souvent remarquables des bourgs anciens et leur insertion dans le paysage rural (transitions paysagères entre les bourgs et les espaces agricoles, conservation de la structure de l'îlot, simplicité des formes et des proportions de constructions),
- ⇒ Prendre en compte les typologies des bourgs dans le choix des zones à urbaniser et dans la forme urbaine des extensions,
- ⇒ Limiter le développement linéaire sur les routes de crête,
- ⇒ Veiller à la qualité des entrées de ville, notamment le long de la RD635 à Aurignac,
- ⇒ Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions, en référence au bâti rural,
- ⇒ Guider les transformations et changement de destination du bâti traditionnel (granges, dépendances),
- ⇒ Repérer et conserver le petit patrimoine existant.

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 des Terres d'Aurignac.

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.

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 possibilité d'évolution des constructions existantes 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 possibilité d'évolution des constructions existantes uniquement.

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 au sein des enveloppes urbaines existantes (cf : zones AUa à Aurignac) ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines existantes.
- ✓ Définition d'OAP sur les secteurs stratégiques de développement des communes, en zones AU et en zones U,
- ✓ Dispositions règlementaires différenciant les bourgs anciens (UA et UB), 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 » venant 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 créant 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,
- 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 au sein 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 (34% des logements) répond aux objectifs du SCoT.

1.6. EQUIPEMENTS, SERVICES, EQUIPEMENT COMMERCIAL, LOISIRS

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC
<ul style="list-style-type: none">⇒ Conforter les pôles structurants du territoire de la communauté de communes et notamment Aurignac pour le territoire infracommunautaire des Terres d'Aurignac⇒ Développer la commune rurale intermédiaire : Cassagnabère-Tournas⇒ 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
<p>Axe 1. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale</p> <p>B Un maillage pérenne des équipements et des services permettant de répondre aux besoins des habitants</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>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,</i>- <i>La mise en place d'une stratégie en matière de mobilités avec une organisation à différentes échelles,</i> <p><i>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...).</i></p> <p><i>Sur le secteur des « Terres d'Aurignac », il s'agit notamment de :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Conforter le pôle structurant d'Aurignac,</i>- <i>Réorganiser et restructurer les équipements publics qui ne répondent plus aux besoins sur Aurignac dans le cadre de la réflexion globale menée sur la structuration du bourg (accessibilité, fonctionnalité...)</i>- <i>Pérenniser l'offre médico-sociale à Aurignac</i>

- *Maintenir 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 des Terres d'Aurignac. Il s'agit de conforter l'attractivité du pôle structurant que représente Aurignac 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 et AUE (zones urbaines spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics), lorsque plusieurs équipements sont regroupés sur un même site ou lorsque les équipements sont situés à l'écart du bourg (Aurignac, Boussan, Cazeneuve-Montaut, Latoue)
- ✓ 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 0,49 ha.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Comminges Pyrénées

Extraits du DOO du SCoT :



La création de zones UE et AUE 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.

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

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC
<ul style="list-style-type: none">⇒ 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
<p>Axe 2. Un projet intègre dans son environnement</p> <p><i>D Faire de la transition énergétique un levier de développement local</i></p> <p><i>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 :</i></p> <ul style="list-style-type: none">■ <i>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 :</i><ul style="list-style-type: none">○ <i>Favoriser une densification du tissu urbain facilitant le développement ultérieur de réseaux d'énergie,</i>○ <i>Prioriser le développement des énergies renouvelables sur des espaces dégradés/artificialisés</i>■ <i>Promouvoir/faciliter les constructions et une réhabilitation des bâtiments thermiquement et énergiquement performantes, le bâtiment constituant un potentiel d'énergie et une source d'emplois (matériaux biosourcés),</i>■ <i>Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions,</i>■ <i>Soutenir le développement des filières émergentes (ex : hydrogène),</i>■ <i>Encourager le développement d'exemplarité en matière de performances énergétiques des équipements publics : candélabres solaires, ombrières parkings, etc.</i>■ <i>Créer les conditions favorables à un développement des mobilités durables (mobilités actives, développement des bornes de recharges électriques,...),</i>■ <i>S'appuyer sur les forêts et espaces agricoles comme puits de carbone.</i>

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 et mise en place de zones non aedificandi dans les OAP pour prendre en compte la présence de canalisations).

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.

1.8. LES MOBILITES : TRANSPORTS ET DEPLACEMENT

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Adapter la stratégie en matière de mobilités en fonction des enjeux communaux
- ⇒ Valoriser la présence des axes structurants (A64, voie ferrée) sur les secteurs des Terres d'Aurignac
- ⇒ 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 des Terres d'Aurignac, les orientations définies à l'échelle de la communauté de communes trouvent notamment leurs déclinaisons de la façon suivante :

- *Une sécurisation des villages traversés par les principales voies de communication avec par exemple la poursuite de la requalification de la RD635 dans le centre d'Aurignac,*
- *Créer des cheminement piétons sur Aurignac permettant notamment de connecter les futures aires de stationnement et le centre ancien et sécuriser les mobilités actives entre le centre-bourg et le secteur de pôle d'équipements sportifs à l'est du village,*
- *Réorganiser et augmenter l'offre en stationnement dans le bourg d'Aurignac et Alan notamment en considérant les contraintes du centre ancien (topographie, linéaire bâti),*
- *Améliorer et sécuriser les déplacements dans les villages notamment autour des équipements publics (Cassagnabère-Tournas, Peyrissas,...).*

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. Le territoire des Terres d'Aurignac est vaste, les communes sont distantes les unes des autres. La mobilité se traduit à l'échelle de chaque village.

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

Modes de déplacement doux

- ✓ Un développement urbain privilégié en densification et en périphérie des centres-bourgs,

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 élargissement de voirie et sécurisation des déplacements doux (trottoirs)
- ✓ 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 (C03) ;
- 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 collectif 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 préférentiellement en périphérie des centres-bourgs favorisant l'accessibilité en mode doux aux équipements et commerces,
- Les zones d'habitat puissent accueillir des activités artisanales et commerciales, ce qui permet de mutualiser les déplacements et les stationnements.

1.9. 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 (à l'échelle de la communauté de communes)
- ⇒ Permettre le développement de quelques activités artisanales/services hors des zones d'activités sur les communes rurales
- ⇒ Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes,
- ⇒ Garantir la pérennité de l'activité de carrière présente sur Alan, Aurignac et Boussan,
- ⇒ Conserver le dynamisme et la diversité de l'offre commerciale et artisanale présente dans le centre-bourg d'Aurignac en renforçant notamment l'attractivité du centre via une requalification des espaces publics (place de la Mairie, halles du marché,...)

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 des Terres d'Aurignac :

- 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.
- Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes,
- Garantir la pérennité de l'activité de carrière présente sur Alan, Aurignac et Boussan,
- Conserver le dynamisme et la diversité de l'offre commerciale et artisanale présente dans le centre-bourg d'Aurignac en renforçant notamment l'attractivité du centre via une requalification des espaces publics (place de la Mairie, halles du marché,...),

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.*
- *L'ambition d'une autonomie du territoire sur le plan économique (création de 3 400 emplois entre 2015 et 2030)*

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 des autres PLUi infra sur les communes de Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, Aurignac et l'Isle-en-Dodon.

De plus, les activités isolées sur le territoire seront identifiées si un projet est justifié afin de poursuivre et de faire évoluer l'activité en place. Le territoire a une diversité économique qu'il s'agit de conserver en proposant des règles simples pour le développement économique notamment sur le secteur des Terres d'Aurignac qui concentre une zone d'activité économique sur une seule commune Aurignac.

Principaux éléments de la traduction réglementaire

Activités économiques

- ✓ Définition d'une zone UX pour prendre en compte les activités artisanales, commerciales et industrielles existantes sur Aurignac, autoriser leur évolution afin de permettre leur développement et leur pérennisation, et permettre la densification éventuelle de la zone.
- ✓ Pas de potentiel en consommation d'espace en ce qui concerne le développement économique des Terres d'Aurignac
- ✓ Une création et pérennisation des activités économiques isolées (Na, Ut, Nt)

Mixité des fonctions :

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

1.10. DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC
<ul style="list-style-type: none">⇒ 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⇒ 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),
CHOIX RETENUS DANS LE PADD
<p>Axe 1. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale</p> <p>E Une stratégie économique et touristique structurée autour des atouts du territoire et ses complémentarités</p> <p>Il s'agit notamment sur ce secteur des Terres d'Aurignac de :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Renforcer la vocation touristique du secteur qui dispose de nombreux atouts dont notamment la cité médiévale d'Aurignac, le musée de l'Aurignacien,...▪ Permettre la création d'une aire de camping-car sur Aurignac.▪ Identifier sur la commune d'Alan le centre médiéval , l'ancien palais des évêques et notre dame de Lorette▪ Mettre en valeur les anciens thermes de Boussan ainsi que la Maison Barthete
<p><u>Justification :</u></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>En parallèle, elle souhaite se donner les moyens de :</i></p> <ul style="list-style-type: none">■ 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 (ex : Gorge de la Save),■ 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.

Principaux éléments de la traduction réglementaire

Hébergement touristique

- ✓ Délimitation de 5 STECAL Nt dédiées aux hébergements touristiques de type camping, habitat léger, gîtes ainsi que des activités annexes, salle de réception, restauration, accueil du public etc...
- ✓ Délimitation de 6 STECAL Nt1 dédiées aux hébergements touristiques de type camping, PRL
- ✓ Délimitation d'un STECAL Nt2 dédiées aux gîtes
- ✓ Délimitation du camping existant sur Cassagnabère-Tournas en Ut (proche du bourg)

L'ensemble des STECALs sont détaillés et décrits au paragraphe 2.1.7.

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.

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.

C31

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

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.

1.11. 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	
<p>Axe 1. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale</p> <p>E Une stratégie économique et touristique structurée autour des atouts du territoire et ses complémentarités</p> <p>L'objectif est de maintenir une dynamique agricole sur le territoire.</p>	
<p><u>Justification :</u></p> <p><i>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 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Mener des réflexions sur les secteurs agricoles aujourd'hui délaissés (enfrichement des coteaux notamment),</i> ■ <i>Considérer le potentiel agricole des terres et la pérennité des exploitations dans les choix de développement,</i> ■ <i>Préserver les terres ayant fait l'objet d'investissements (ex : irrigation),</i> ■ <i>Faciliter le maintien des agriculteurs sur le territoire (foncier, habitat,...),</i> ■ <i>Permettre une diversification des activités agricoles et la mise en valeur de l'agriculture.</i> <p><i>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.</i></p>	
<p><u>Principaux éléments de la traduction réglementaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	

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.

C35 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.

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.

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.

1.12. ESPACES NATURELS, BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC
<ul style="list-style-type: none">⇒ 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⇒ Prendre en compte les risques et nuisances identifiés dans les choix de développement
CHOIX RETENUS DANS LE PADD
<p>Axe 2. Un projet intégré dans son environnement</p> <p>B Un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel</p> <p>Le projet intercommunal intègre la nécessaire préservation des richesses écologiques existantes (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques).</p> <p>Il s'agit en outre de :</p> <ul style="list-style-type: none">■ 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.
<p><u>Justification :</u></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">■ Protéger les espaces à forts enjeux recensés sur le territoire (réservoirs de biodiversité, zones humides, ripisylves, ...),■ Préserver les structures de la mosaïque agricole du territoire : haies, fossés enherbés, bosquets, prairies et pelouses... qui jouent un rôle dans la connectivité des milieux naturels,■ Préserver la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés (alignements d'arbres, éléments végétalisés ou fleuris, parcs et jardins ...),■ Encadrer le développement des énergies renouvelables pouvant impacter les continuités écologiques.

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.

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).

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).

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) ;

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.

■ 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.

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.

2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

2.1.1. L'organisation du règlement

2.1.1.1. 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
Ut	Activité liée à un camping existant accolé au bourg sur la commune de Cassagnabère-Tournas
UX	Activités artisanales, commerciales et industrielles

Figure 13- Détail des zones urbaines de la révision du PLUi des Terres d'Aurignac

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
A	Secteur agricole « dit classique »
Ace	Secteur de préservation des continuités écologiques
Ap	Secteur de protection à vocation paysagère
N	Secteur naturel « dit classique »
Nce	Secteur à protéger pour des enjeux en matière de continuité écologique et de biodiversité
Na	Secteur dédié aux activités isolées
Nc, Ncf	Secteur dédié à la carrière existante et à son extension sur Alan/Aurignac
Nh	Secteur dédié à un groupement d'activité combiné à de l'habitat sur la commune de Cassagnabère-Tournas
Nt	Secteur dédié à une vocation éco-touristique
Nt1	Secteur dédié aux hébergements touristiques de type camping
Nt2	Secteur dédié aux hébergements touristiques de type gîte
Npvf	Secteur dédié aux centrales photovoltaïques au sol

Figure 14- Détail des zones naturelles et agricoles de la révision du PLUi des Terres d'Aurignac

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 périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides à préserver au titre du L.151-23 du CU
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments du patrimoine naturel (boisement) identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les fossés à protéger au titre du L.151-19 du CU

- Les linaires boisées à protéger au titre du L.151-23 du CU
- Un linaire commercial à préserver au titre du L.151-16-1 du CU
- 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 secteurs soumis à des risques inondation (CIZI)
- Les bâtiments issus du cadastre DGFIP
- Les constructions récentes ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée non cadastrées, mais matérialisées à titre indicatif

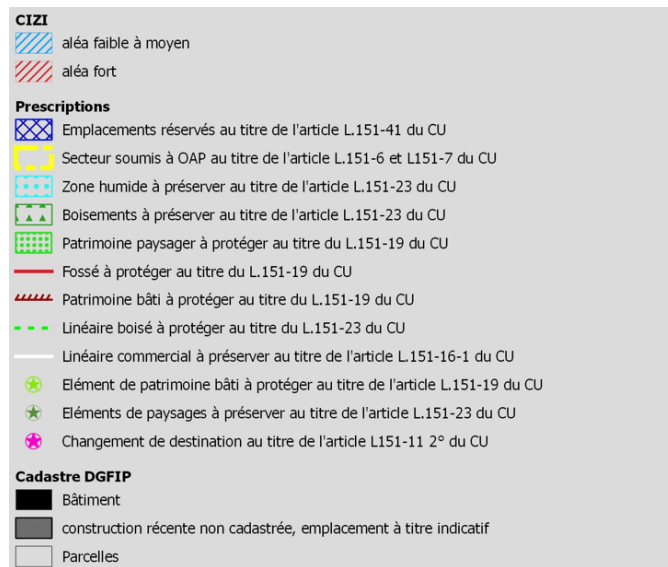


Figure 15- Extrait de la légende des prescriptions graphiques mise en œuvre dans le zonage

2.1.1.2. 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.

C'est ainsi qu'environ 25 termes sont définis dans le lexique du règlement écrit.

Accès	Annexe	Bâtiment	Berge	Changement de destination	Construction
Construction existante	Cours d'eau	Emprise au sol	Equipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics	Espace de pleine terre	Espaces libres
Extension	Façade	Haie mélangée	Hauteur maximale des constructions	Hauteur à la sablière ou à l'acrotère	Hauteur totale
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Opération d'aménagement d'ensemble	Sablière	Sol naturel (ou terrain naturel)	Surface de plancher
Voie	Volumes et éléments de liaison				

Figure 16- Lexique du règlement écrit

- 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 » en application du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 (modernisation du contenu du PLU), à l'Arrêté du 10 novembre 2016 et au Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 (destinations et sous-destinations).

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.

Section	Article	Paragraphe
Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	
	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	
Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère	<i>Volumétrie et l'implantation des constructions</i>	Emprise au sol des constructions
		Hauteur maximale des constructions
		Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
		Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
	<i>Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</i>	Aspect extérieur, façades et toitures des constructions
		Clôtures
		Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié au titre de l'art. L.151-19 du Code de l'urbanisme
		Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	Eléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, espaces boisés classés
		Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

		Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs
	Stationnement	
Equipements et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privées	
	Desserte par les réseaux	Eau potable
		Eaux usées
		Eaux pluviales
		Autres réseaux
		Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

2.1.2. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, Uh et AU)

2.1.2.1. Articulation avec les orientations du PADD

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 190 à 220 logements à l'horizon 10 ans permettant un accueil de 400 à 450 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 20 à 25 % du potentiel dans le pôle structurant,
 - Entre 75 à 80 % 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 9 et 14 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.

2.1.2.2. Principes de délimitation des zones résidentielles (UA, UB, UC, Uh et AU)

A l'issue du PADD, une cartographie a été élaborée afin de spatialiser les grands enjeux identifiés en lien avec les thématiques abordées dans le PLUi. Ont ainsi été réalisées :

- Une analyse des enjeux urbains avec :
 - L'identification de la tâche urbaine existante avec une distinction entre bourgs, hameaux-villages (composé d'un minimum de 20 constructions à usage d'habitation distantes de moins de 50 m) et hameaux (entre 5 et 20 constructions à usage d'habitation distantes de moins de 80 m),
 - La localisation et la quantification du potentiel de densification,
 - La localisation des équipements publics.

La méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine existante et du calcul du potentiel de densification est présentée en annexe du PLUi.



Figure 17- Exemple de carte d'analyse des enjeux urbains (Alan)



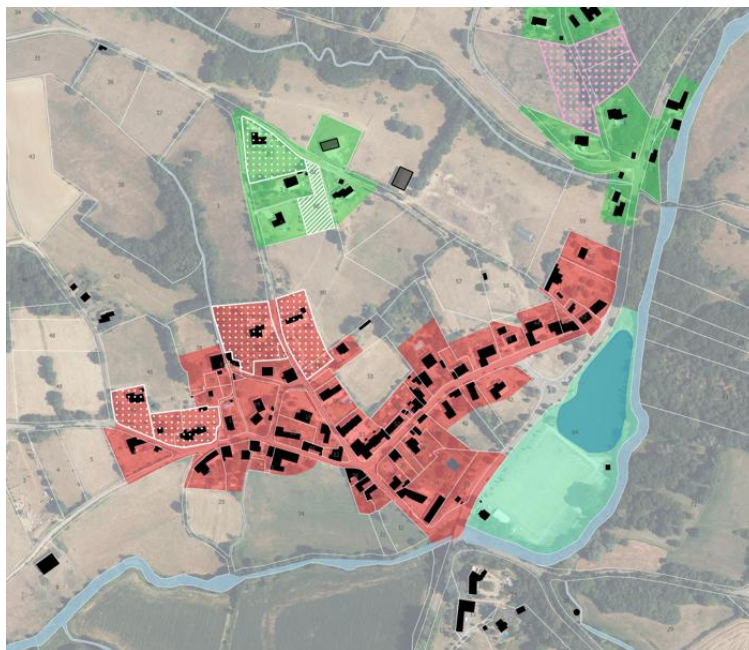


Figure 18- Exemple de carte d'analyse des enjeux urbains (Latoue)

- La localisation des enjeux agricoles et environnementaux :
 - Pour l'agriculture : la localisation des bâtiments agricoles, des périmètres de bâtiments d'élevage, des sièges d'exploitation, des terres déclarées au Registre Parcellaire Graphique, des terres potentiellement irrigables.
 - Pour l'environnement : la topographie, les zones soumises aux risques naturels et anthropiques, les zones humides, les zonages d'inventaires, de connaissance et de protection du patrimoine naturel, les secteurs soumis aux zones de bruit, les secteurs sensibles au niveau paysager, etc.

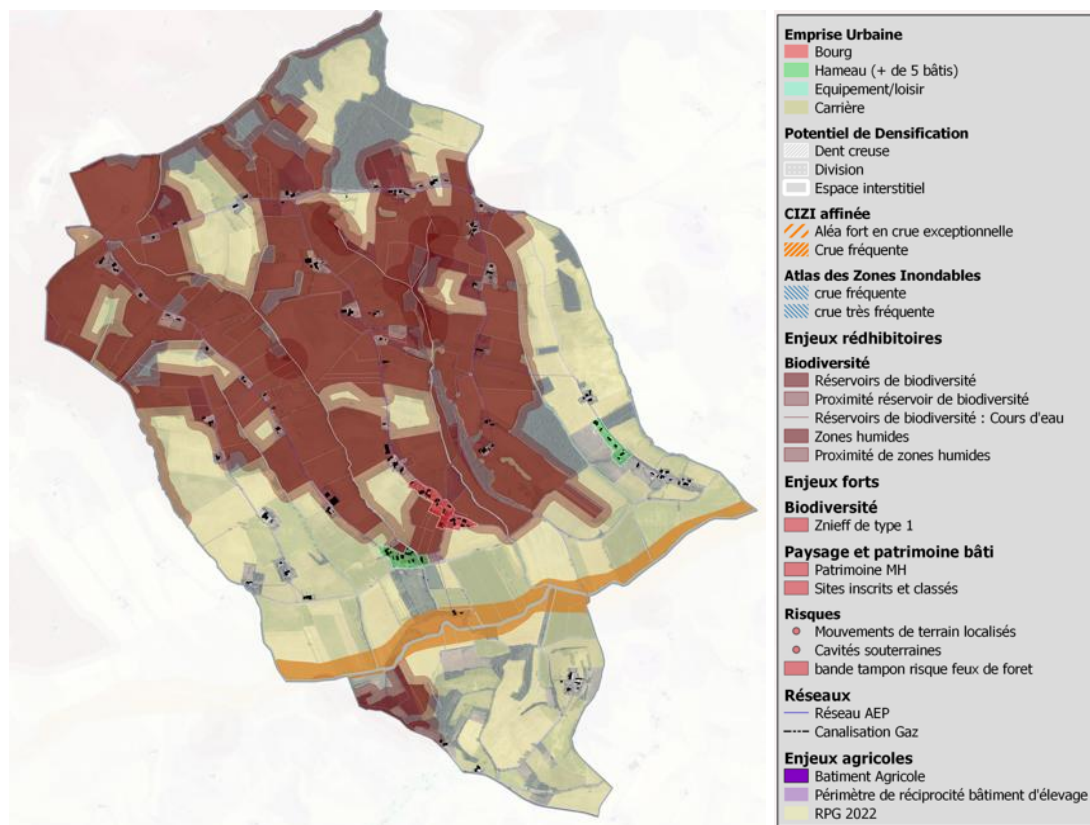


Figure 19- Exemple de carte synthétisant les enjeux agricoles et environnementaux (Eoux)

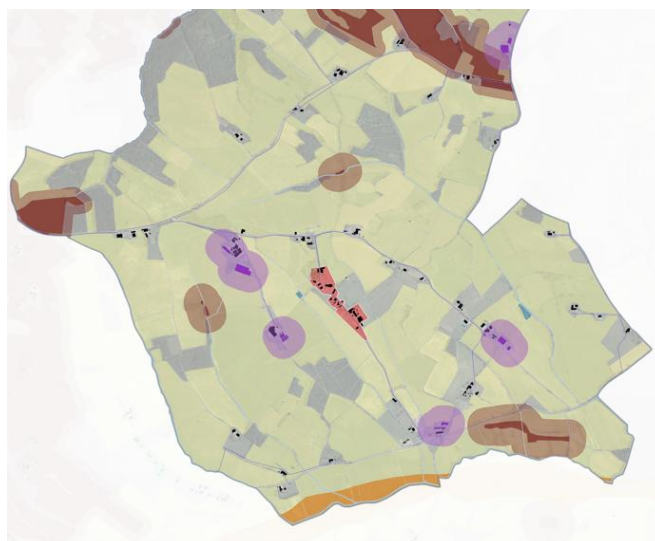


Figure 20- Exemple de zoom de carte synthétisant les enjeux agricoles et environnementaux (Peyrissas)

Les zones résidentielles ont également été délimitées en tenant compte de la capacité des voiries et réseaux à les desservir, de la topographie (cela a conduit à éliminer certains secteurs notamment de développement).

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 190 à 220 logements supplémentaires à horizon 10 ans entre 2025 et 2035, 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	
Aurignac	53
Communes rurales	
Alan	12
Aulon	12
Bachas	4
Benque	8
Boussan	10
Bouzin	6
Cassagnabère-Tournas	21
Cazeneuve-Montaut	4
Eoux	6
Esparron	4
Latoue	12
Montoulieu-St-Bernard	12
Peyrissas	4
Peyrouzet	4
Saint-André	9
St-Elix-Seglan	4
Samouillan	5
Terrebasse	6
TOTAL	194

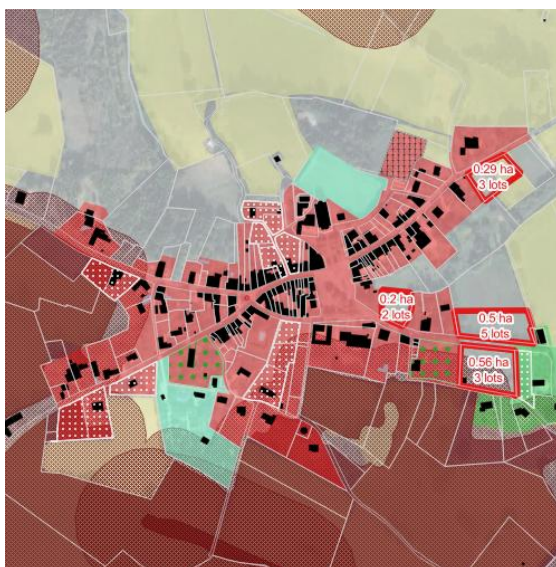
1.2.1.1.1 Les zones urbaines (U)

Rappel de la réglementation

Les zones urbaines sont dites " zones 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.

Dans le cadre du PLUi, les zones urbaines ont été délimitées en prenant appui sur les tâches urbaines existantes principalement au niveau des bourgs et des hameaux composés à minima de 10 constructions à usage d'habitation distantes de moins de 80 m.

En fonction des communes et des enjeux identifiés, elles peuvent également comprendre des autorisations d'urbanisme accordées antérieurement au PLUi et des extensions, souvent de faible emprise, définies en cohérence avec les orientations du PADD.



Cartographie de synthèse des enjeux avec localisation des secteurs à enjeu de développement



Traduction réglementaire

Figure 21- Exemple de Cassagnère-Tournas

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	Alan, Aulon, Aurignac, Bachas, Boussan, Bouzin, Cassagnère-Tournas, Cazeneuve-Montaut, Latoue, Montoulieu-Saint-Bernard, Saint-André, Samouillan, Terrebasse	Centres anciens remarquables au tissu dense, présentant notamment un alignement sur voirie, des murs de clôtures structurant l'espace
UB	Alan, Aulon, Aurignac, Bachas, Benque, Boussan, Bouzin, Cassagnère-Tournas, Cazeneuve-Montaut, Eoux, Esparron, Latoue, Montoulieu-Saint-Bernard, Peyrissas, Peyrouzet, Saint-André, Saint-Élix-Séglan, Samouillan, Terrebasse	Centres-bourgs et périphérie de centres anciens remarquables : secteurs ne présentant pas d'alignement systématique
UC	Alan, Aulon, Benque, Boussan, Cassagnère-Tournas, Eoux, Latoue, Montoulieu-Saint-Bernard, Saint-Élix-Séglan	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 (50%) imposé y est plus fort qu'en UA (20%) et UB (40%).
Uh	Boussan	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.

1.2.1.1.2 Les zones à urbaniser (AU)

Rappel de la réglementation

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLUi définit des zones à urbaniser (AU) dans :

- des espaces interstitiels des enveloppes urbaines existantes, venant ainsi densifier et structurer le tissu existant
- 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.

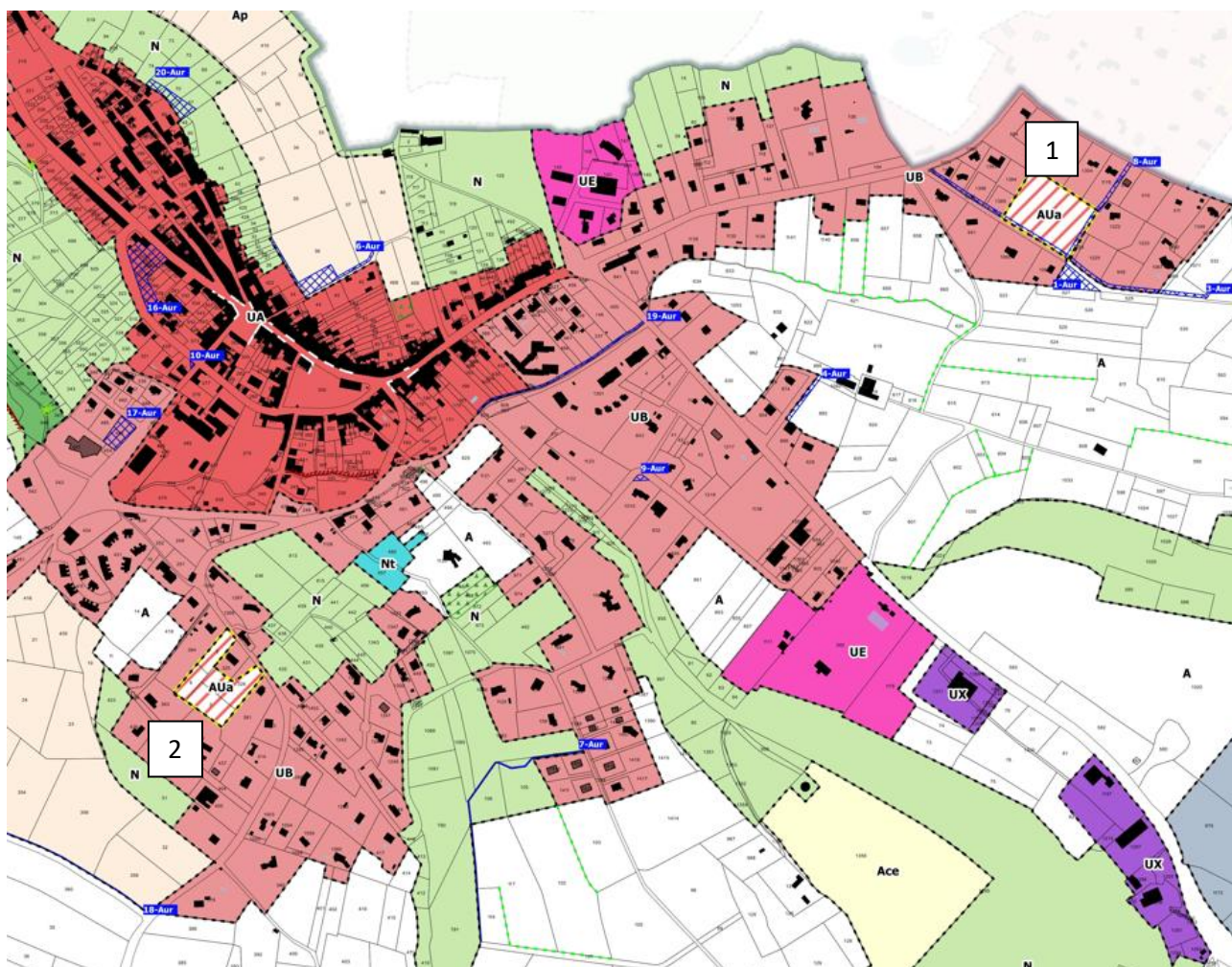
Une analyse multi-critère a été réalisée sur chacune des communes et en concertation avec les élus municipaux (élaboration des fiches-communes annexées au rapport de présentation : pièce 1Ga). Cette analyse a permis de confronter les contraintes à l'urbanisation (risques, enjeux environnementaux, paysage, 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 des objectifs 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,
- Présentant des enjeux environnementaux
- 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 Aurignac ont une particularité un indice « a »

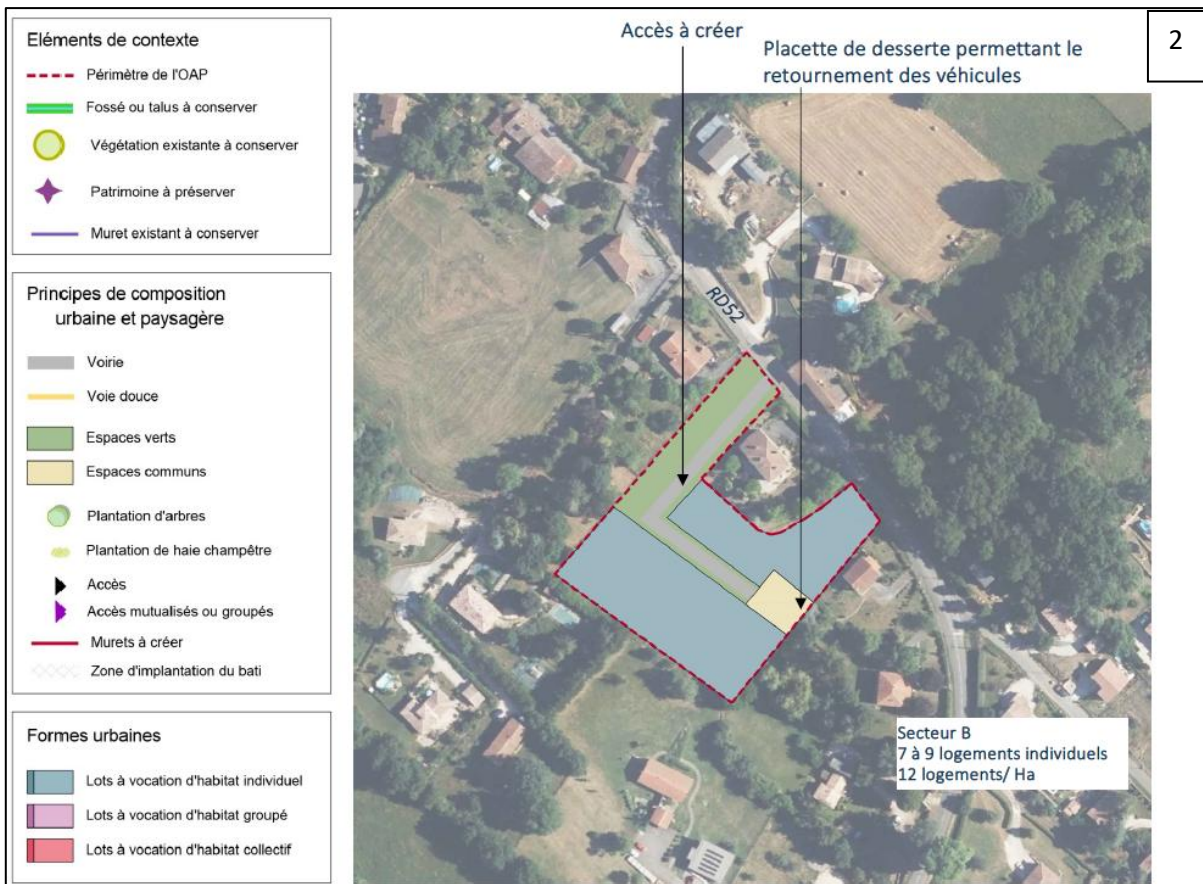
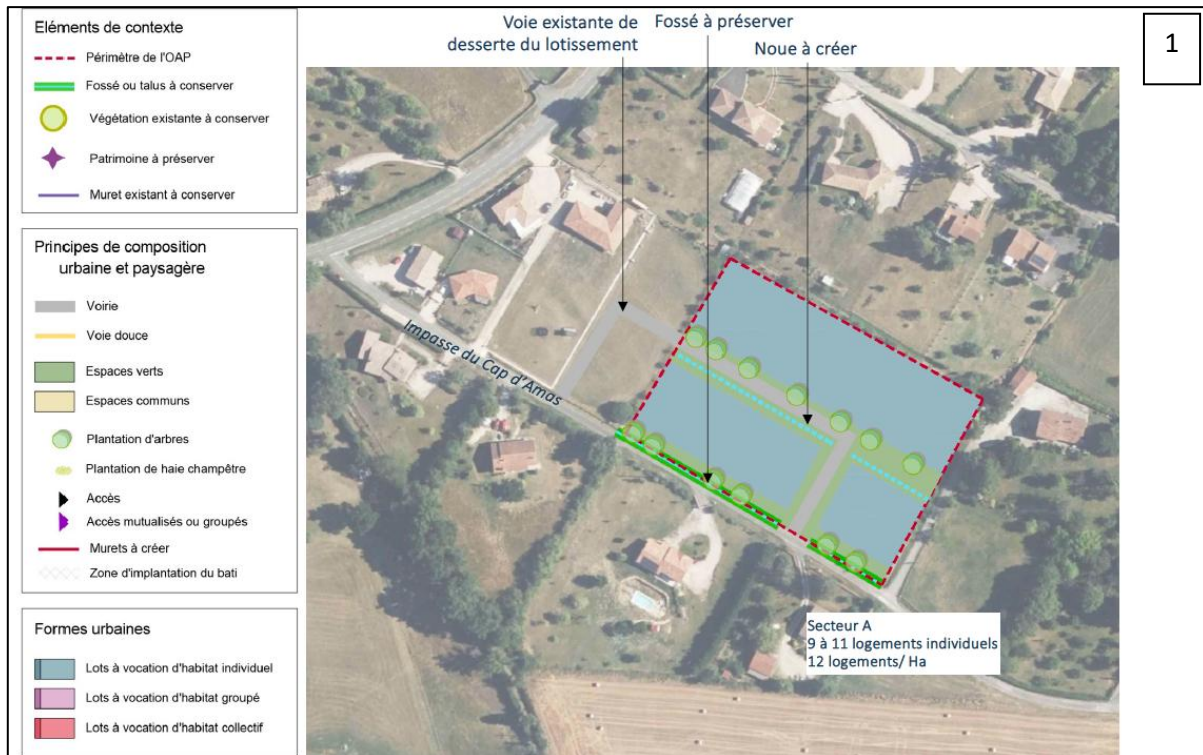
Les secteurs stratégiques de développement sur la commune de Aurignac ont été classés en zone AUa, et ce, afin d'assurer une urbanisation en cohérence avec la densité imposée. Ce zonage particulier induit un règlement particulier avec une hauteur différente et plus élevées que la zone AU « classique » des autres communes.

Deux zones AUa ont ainsi été délimitées sur la commune et elles viennent compléter des espaces interstitiels.



Extrait du zonage du centre-ville d'Aurignac

Les OAP d'Aurignac : zones AUa



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 « classique » sans indice, avec des dispositions réglementaires visant à assurer une urbanisation en cohérence avec le caractère rural.

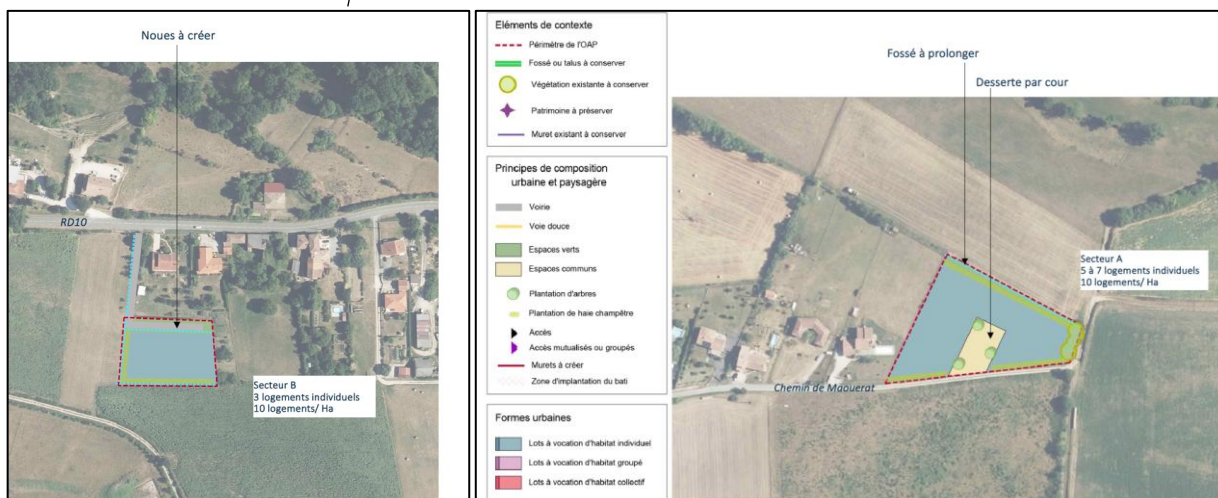
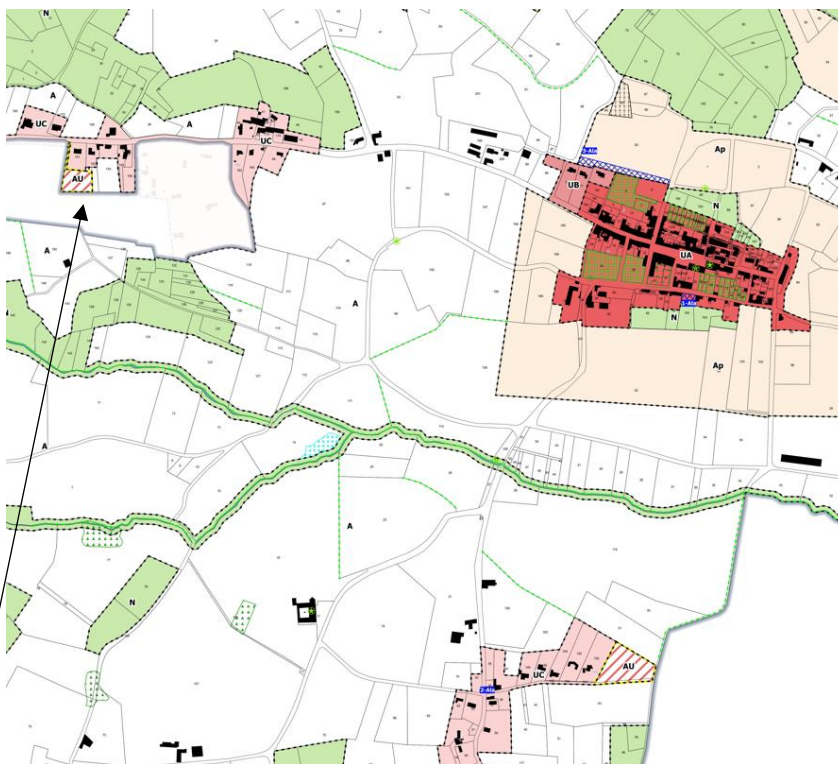
8 zones AU ont ainsi été définies sur les communes rurales dans le PLUi. Elles sont réparties de la façon suivante (elles sont représentées en hachuré rouge sur les plans).

Alan

Les deux zones AU de la commune viennent conforter les hameaux déconnectés du bourg.

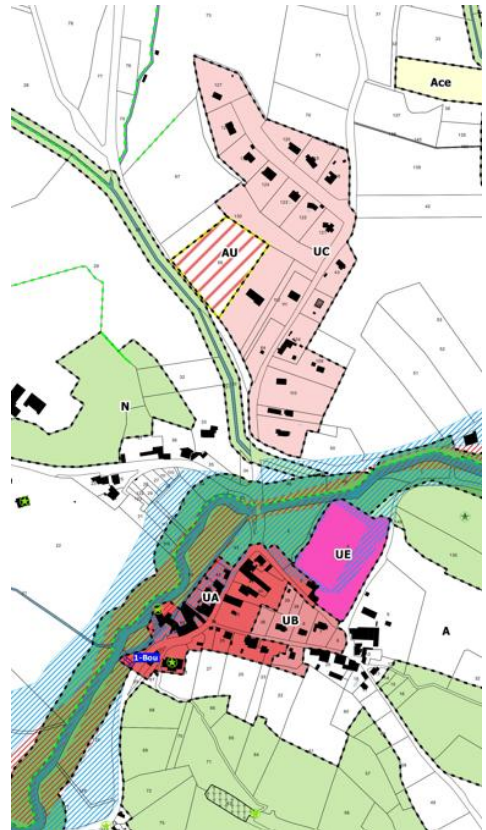
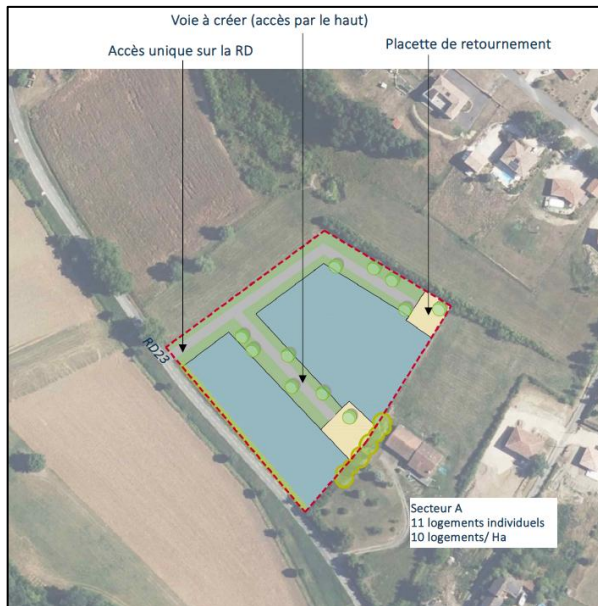
Ces deux secteurs permettent de conserver le bourg dans son emprise existante afin de maintenir les points de vue sur le bourg et le paysage environnant. Le bourg présente un caractère patrimonial et paysager fort.

En cohérence avec cette volonté de préservation, une zone Ap (agricole paysagère) a été établie autour du centre bourg afin d'éviter que l'implantation de bâtiments agricoles ne viennent impacter les cônes de vues sur le grand paysage dans le bourg.

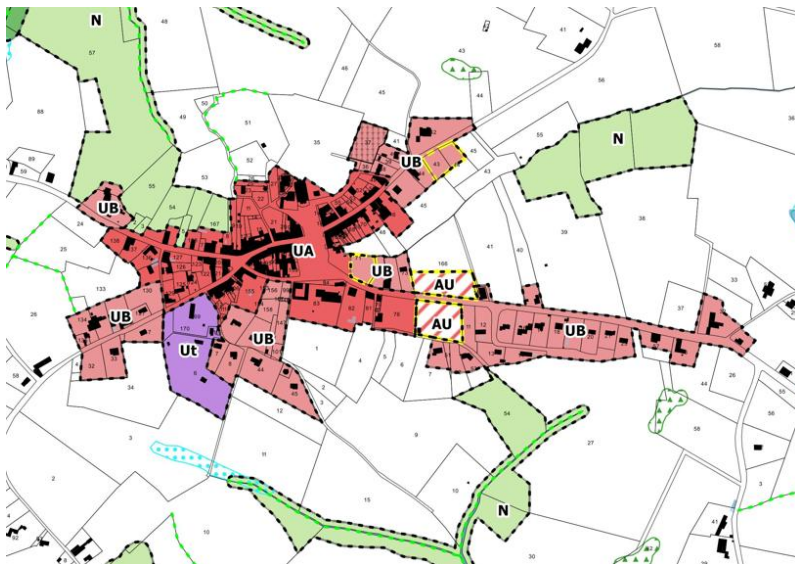


Boussan

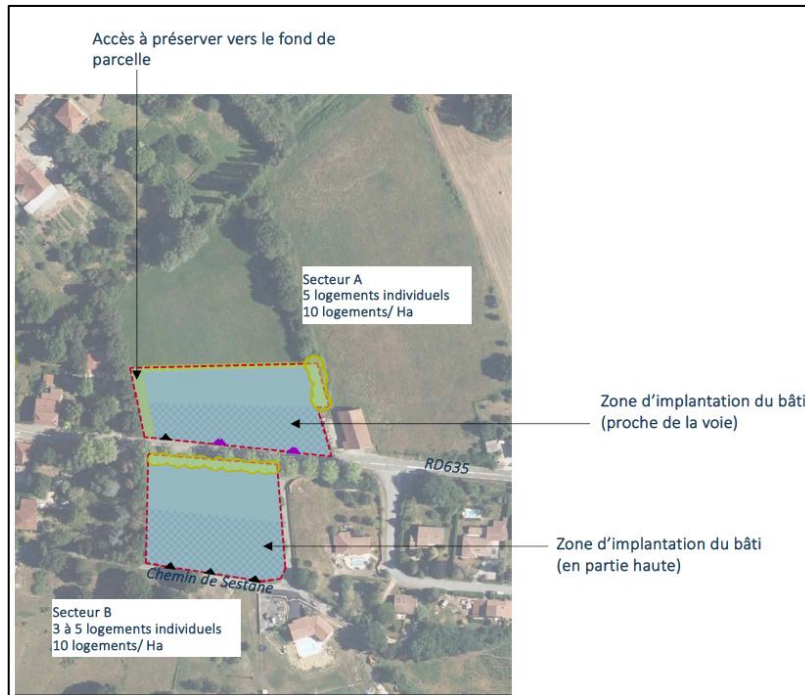
La zone AU vient densifier un hameau déconnecté proche du bourg, et situé sur l'autre rive du cours d'eau de la Louge. Le bourg étant enclavé par le cours d'eau, la zone inondable et des prairies agricoles le développement de la commune se fait sur le hameau au nord du bourg.



Cassagnabère-Tournas

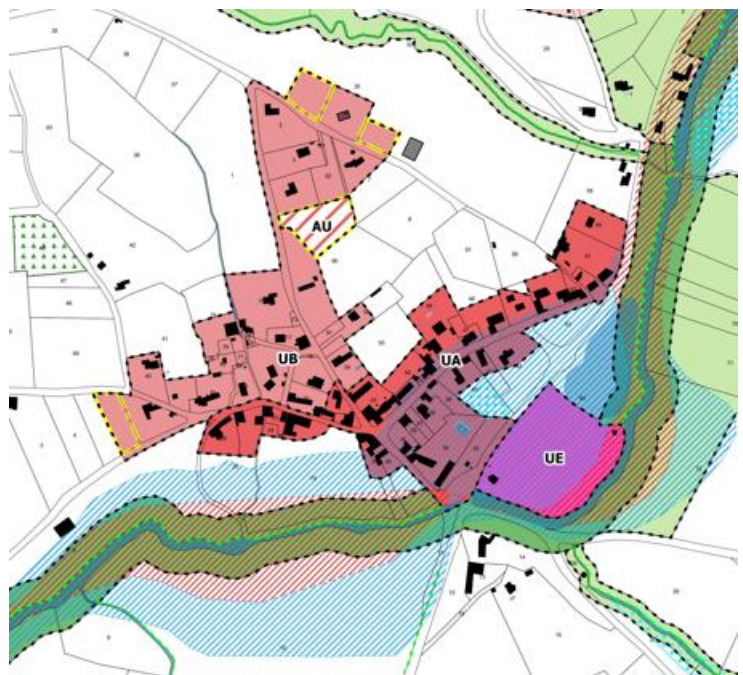


Les deux zones AU viennent en continuité du bourg jusqu'à relier un développement linéaire sur la partie Est de la commune. Les deux zones AU se font face. Elles auront un accès directement depuis la D635.



Latoue

La zone AU s'insère en continuité de l'urbanisation proche du bourg. La proximité du bourg est contrainte par la présence de risque sur la partie sud. Le développement est favorable sur la partie nord.



2.1.2.3. Des orientations d'aménagement et de programmation permettant une mise en œuvre du PADD

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 classés en zone U (23 OAP en zone U appelées OAP « densité ») afin notamment de traiter l'insertion paysagère et urbaine, les accès et la densité de logements.

Les différentes zones à urbaniser (AU) 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.

Les OAP peuvent ainsi prévoir un maillage (voies routières, cheminements doux) permettant d'assurer une continuité urbaine avec les secteurs qui jouxtent l'OAP ou les secteurs regroupant la majorité des services et des équipements ; la localisation des secteurs soumis à OAP en périphérie des centres-bourgs facilitant la mise en place de ces liens physiques.

Les accès aux différentes zones ont été définis en fonction des critères de sécurité et du dimensionnement des voies auxquelles les zones seront raccordées ou proposent de créer de nouveaux accès et en compatibilité avec le règlement écrit. Lorsque c'est techniquement faisable (absence de relief notamment), les OAP imposent un bouclage viaire (liaison entre 2 voies existantes) afin d'éviter les « raquettes » de retournement.

Par ailleurs, afin d'éviter des « raquettes de retournement » peu cohérentes avec les formes urbaines traditionnelles, un grand nombre d'OAP proposent des placettes qui peuvent servir pour la desserte interne mais constituent également des véritables espaces de vie.

■ **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, qui sont :

- 10 à 15 logements/ha sur le pôle structurant (Aurignac)
- 7 à 10 logements/ha sur les communes rurales.

Par ailleurs, des prescriptions en matière de formes urbaines ont été définies essentiellement sur les zones AUa d'Aurignac.

- Une hauteur plus importante permettant des formes urbaines diverses (semi-collectif)

■ 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.

Les OAP portent ainsi une attention particulière :

- A la prise en compte des éléments structurants le paysage via des prescriptions sur les clôtures, le maintien de végétation existante, ...,
- Au traitement des abords via des prescriptions sur les haies,
- A l'importance des accès, de la desserte interne et des espaces publics.
- Attention portée à la topographie avec des prescriptions portant sur des zones d'implantation du bâti (cf : Cassagnabère-Tournas).

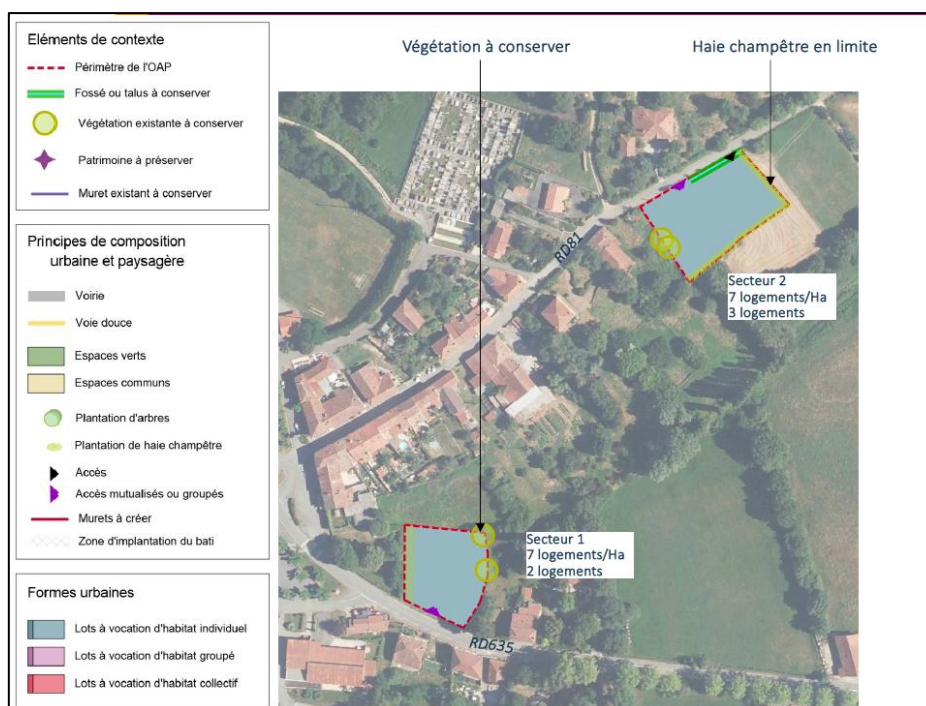


Figure 22- Exemple des OAP sur Cassagnabère-Tournas

Les différents secteurs de développement en zone U à destination d’habitat font l’objet d’orientations d’aménagement et de programmation définissant la densité à mettre en œuvre. Ces OAP sont appelées OAP « densité »

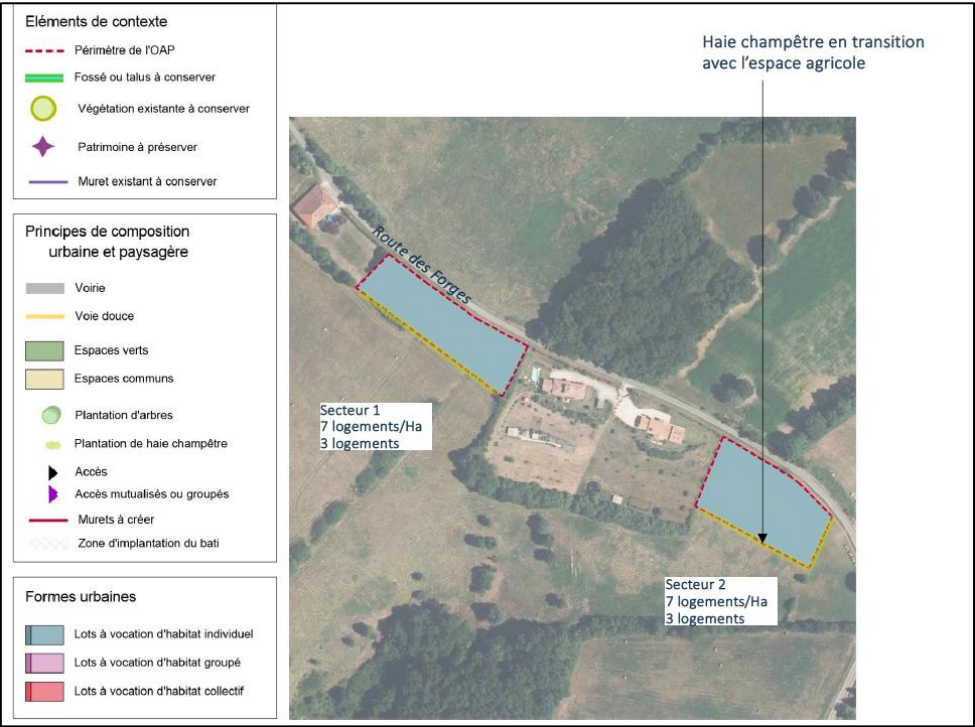
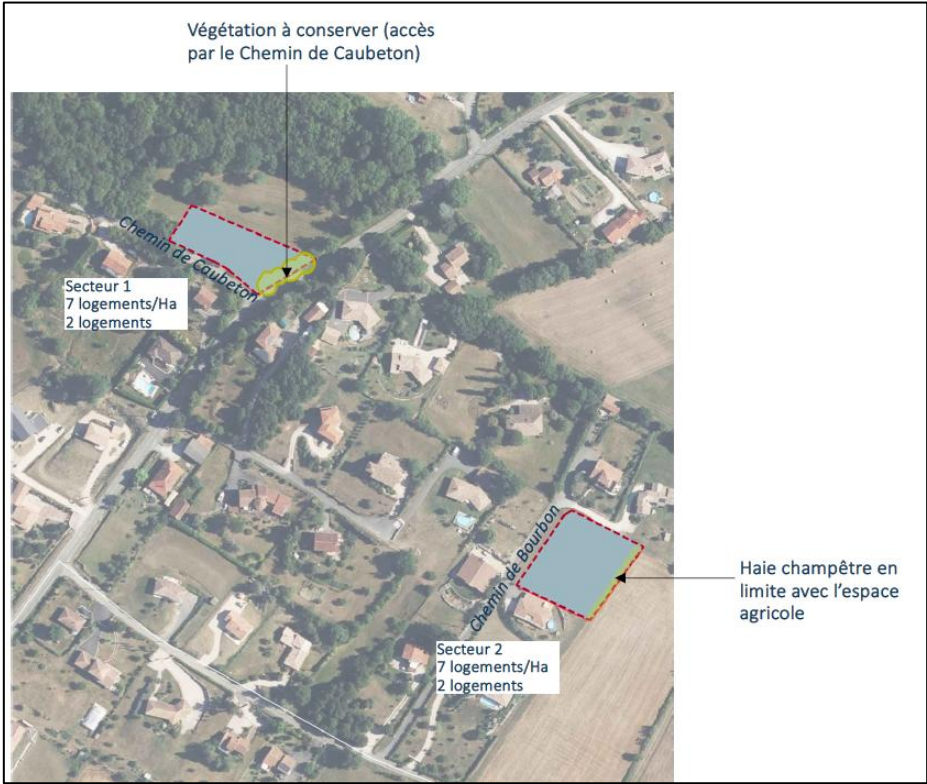


Figure 23- Exemple sur la commune d'Eoux



2.1.2.4. 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 des Terres d'Aurignac en cohérence avec le règlement écrit en vigueur et avec le règlement écrit des trois autres PLUi récemment approuvés sur la communauté de communes.

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).
- Limiter l'imperméabilisation des sols et préserver la biodiversité (coefficient de pleine terre, préservation des arbres existants, clôtures végétalisées etc...)

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

Dans les zones à vocation principale d'habitat (zones UA, UB, UC, et AU), le règlement autorise les mêmes destinations :

- Les destinations à vocation d'habitation et d'hébergement, y compris touristiques,
- Les destinations à vocation d'activités, si elles sont compatibles avec l'habitat : artisanat et commerce de détail, restauration,
- Les services et équipements : locaux publics, cinéma, activité de services, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, bureaux.

- L'industrie, les entrepôts nécessaires à une activité existante.

En matière d'usage des sols, les affouillements et exhaussements sont encadrés de sorte à n'être liés qu'aux constructions.

1.2.1.4.2 Mixité sociale

Non réglementée

1.2.1.4.3 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

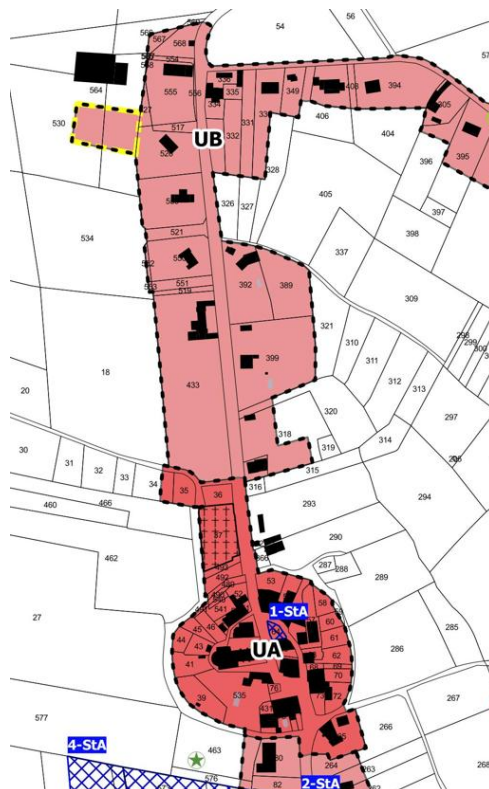
Les dispositions du règlement écrit du PLUi prennent en compte les éléments issus du diagnostic (formes urbaines existantes, enjeux paysagers, caractéristiques du bâti, ...), les orientations définies par le PADD sur ces thématiques ainsi que certaines prescriptions du SCoT en la matière.

Le règlement écrit des zones AU et AUa effectue un renvoi aux OAP afin de permettre de déroger aux règles émises si des prescriptions existent dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit ainsi d'offrir la possibilité d'une adaptation des règles si certaines zones à urbaniser présentent des enjeux urbains spécifiques.

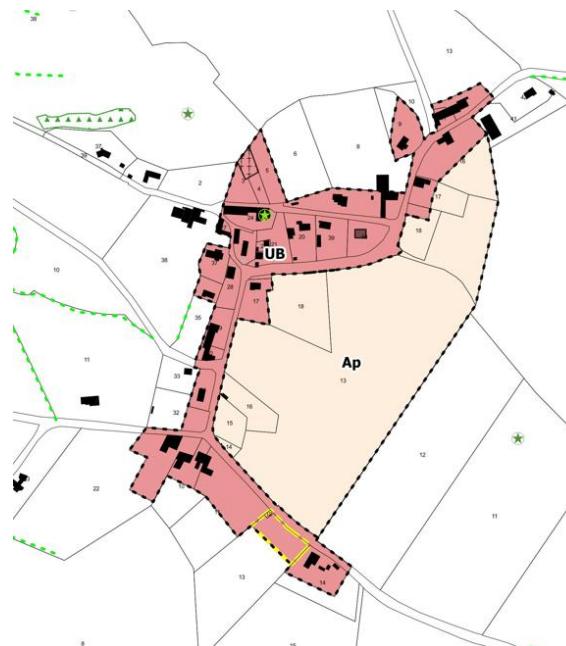
Volumétrie et implantation des constructions

L'écriture des zones urbaines et à urbaniser tend à respecter le gradient de densité et de volumétrie des constructions, depuis le centre ancien (UA, UB) vers les secteurs périphériques (UB, UC, AU, Uh). Ce gradient de densité s'exprime dans les hauteurs et les implantations du bâti.

La zone UA délimite les centres anciens historiques denses avec le plus souvent une implantation du bâti à l'alignement de la voie publique et une mitoyenneté des bâtiments. Certains centres-bourgs proposent une forme urbaine moins dense et pas d'alignement systématique à la voie ni mitoyenneté ; ils sont classés en UB.



Exemple de centre historique classé en UA (Saint-André)



Exemple de centre historique classé en UB (Peyrouzet)

En zone urbaine, pas d'occupation à 100% possible étant donné qu'un coefficient de pleine terre est imposé dans le but de limiter l'imperméabilisation. L'absence de mise en œuvre d'un coefficient d'emprise au sol est dans l'optique de densifier ces secteurs d'habitat. De même, l'emprise au sol n'est pas fixée en AU car les OAP imposent des fourchettes de densité et des formes urbaines denses qui sont suffisantes pour permettre une densification de ces secteurs.

Les hauteurs similaires (à la sablière ou hauteur totale) dans les zones UA et UB et UC :

- Zones UA : R+1+combles,
- Zones UB et UC : R+1+combles.

Les implantations par rapport aux voies publiques (ou emprises) et aux limites séparatives traduisent les implantations existantes tout en favorisant la densification des enveloppes urbaines existantes :

- Alignement imposé en UA, soit par une construction, soit par un mur de clôture,
- Alignement à la voie (ou limite séparative) ou recul imposé en UB et UC. Le recul imposé par rapport aux limites séparatives est proportionnel à la hauteur des constructions de façon à favoriser le passage de la lumière pour les parcelles voisines.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions du règlement écrit pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

L'article imposant les règles propres à la qualité architecturale, environnementale et paysagère est identique en zones UA, UB, UC, AU sauf quelques détails propres aux centres-bourgs historiques.

Un certain nombre de règles renvoie aux matériaux ou aux couleurs de la palette de l'UTAP : l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne, intégrée aux dispositions générales du règlement écrit.

Le mur de clôture sur voie est imposé au niveau des centres-bourgs remarquables classés en zone UA, afin de respecter l'alignement des constructions propres aux centres-historiques.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le PLUi émet des dispositions spécifiques en matière de limitation de l'imperméabilisation (espace de pleine terre) avec :

- un pourcentage minimum fixé de 20% en UA
- un pourcentage minimum de 40% en UB et AU, 50% en UC

Le règlement vise à la protection des éléments de paysages identifiés au règlement graphique en raison de leur rôle paysager et en termes de continuité écologique.

En fonction des enjeux spécifiques identifiés sur chaque zone AU et pour permettre une adaptation des obligations en matière d'espaces libres et de plantations, le règlement renvoie aux OAP.

1.2.1.4.4 Stationnement

Le règlement rappelle l'obligation d'adapter les règles de stationnement aux besoins générés par l'implantation de nouvelles constructions. Aucune règle chiffrée n'est imposée en UA du fait de la difficulté technique de créer de nouveaux stationnements dans ces secteurs, l'objectif premier étant la remobilisation de logements dans les centres-bourgs.

1.2.1.4.5 Les équipements et réseaux

En termes de voirie, le PLU rappelle l'obligation d'assurer une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les dispositions en matière d'eaux pluviales visent à limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.

Les dispositions sur les autres réseaux visent à limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.

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

2.1.3.1. Une articulation avec les orientations du PADD

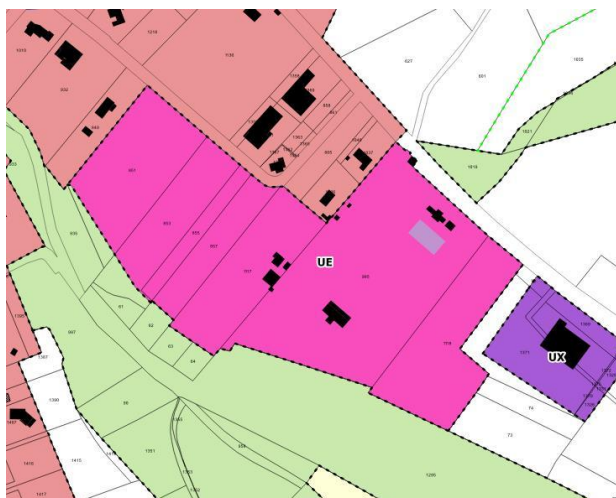
La définition de zones UE spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics vise à répondre à l'objectif du PADD de conforter l'offre d'équipements, pour répondre aux besoins de la population tout en priorisant ces équipements sur le pôle urbain et les pôles structurants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

2.1.3.2. Principes de délimitation de la zone UE

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, les hébergements collectifs d'intérêt général ; 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.



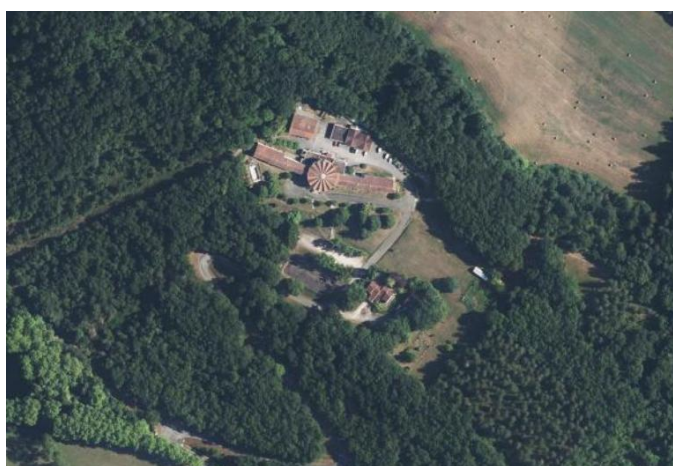
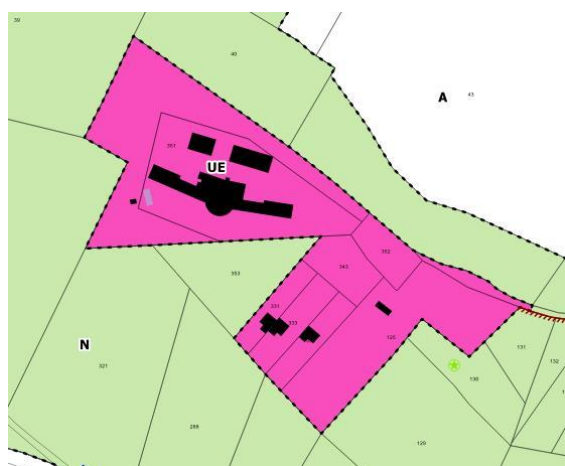
Exemple de zone UE avec les équipements sportifs (Boussan)



Exemple des zones UE avec les équipements sportifs ainsi qu'un projet de relocalisation de l'AGAPEi (Aurignac)



Au sein de la zone orange les aménagements publics sont déjà présents. Sur la partie ouest de la zone UE, cette zone est réservée pour le projet de déplacement de l'AGAPEi situé aujourd'hui au nord de la commune. Cet ensemble de parcelle est réservé pour ce projet de volonté de déplacement qui est à ce jour bien abouti. Le projet va faire l'objet d'un permis de construire dans les prochains mois.



Zone UE déjà présente identifiant l'emplacement de l'AGAPEi actuelle (Aurignac)

Foyer de Vie "Le Comtal"



INFOS

Foyer de vie "LE COMTAL"
- Site d'Aurignac

ADRESSE

Lieu dit Joutin
31420 Aurignac

CONTACT

Tél : 05 61 98 42 50
foyers-comtal@agapei.asso.fr

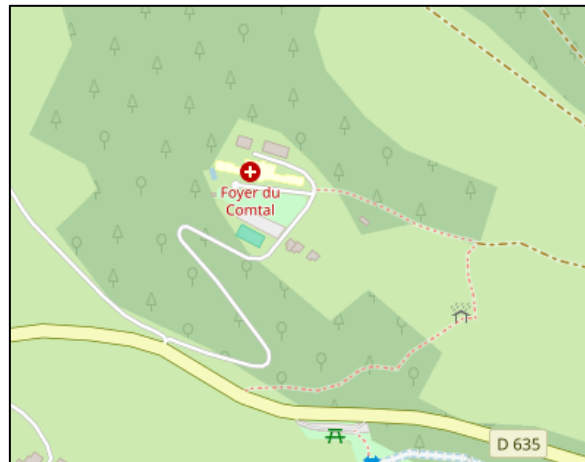
Le Foyer de Vie est situé sur deux sites distincts :

- à Salies du Salat au sud du département de la Haute-Garonne, dans le Comminges, à 80 kms de Toulouse et à 80 kms de Tarbes et à 70 kms de Luchon ;
- à Aurignac au sud du département de la Haute-Garonne, dans le Comminges, à 80 kms de Toulouse et à 90 kms de Tarbes et à 70 kms de Luchon

Le Foyer de Vie du Comtal dispose d'un agrément de 104 places :

- 54 à Aurignac
- 50 à Salies du Salat

Le Foyer de vie a diversifié ses modalités d'accompagnement par la création de 8 places d'accueil de jour à Saint-Gaudens. Hébergement, accueil de jour et hébergement temporaire participent au maintien des personnes dans le milieu de vie ordinaire, et permet de les faire bénéficier d'accompagnements qui soutiennent des choix de vie.



Ces logements s'apparentent à des logements sociaux, abordables.

2.1.3.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

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

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.).

1.2.1.4.7 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les règles sont souples, en adéquation avec les destinations autorisées. Les zones UE sont globalement des terrains dont la collectivité est propriétaire.

1.2.1.4.8 Réseaux et voirie

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

2.1.4. Les zones économiques Ux

2.1.4.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

Rappel des orientations du PADD

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 des Terres d'Aurignac :

- Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes,
- Garantir la pérennité de l'activité de carrière présente sur Alan, Aurignac et Boussan,
- Conserver le dynamisme et la diversité de l'offre commerciale et artisanale présente dans le centre-bourg d'Aurignac en renforçant notamment l'attractivité du centre via une requalification des espaces publics (place de la Mairie, halles du marché,...),
- 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.

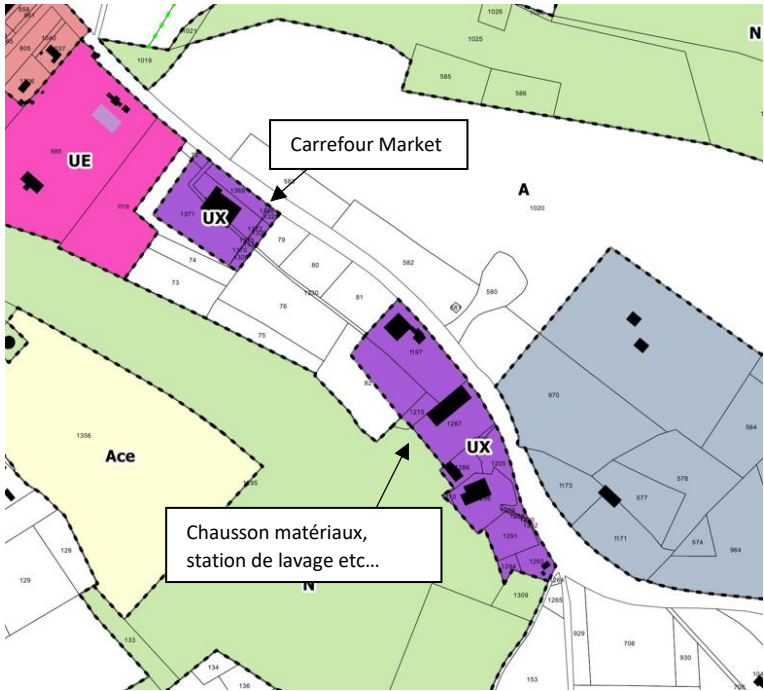
2.1.4.2. Principe de délimitation des zones

Le développement économique envisagé s'appuie sur la prise en compte de la stratégie économique définie à l'échelle intercommunale.

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.

Aucun secteur économique n’est prévu en consommation d’espace : seule la densification permet le développement des zones économiques. Aucune zone à urbaniser à destination économique n’est prévue : il s’agit de zone urbaine existante à densifier, avec un zonage UX sur deux secteurs à Aurignac.

Le zonage UX qui délimite deux zones économiques couvrant une superficie de 3,03 ha, dont 0,18 ha en dent creuse disponibles à Aurignac. En complément, des secteurs Na, ont été délimités sur les communes rurales afin de maintenir les activités isolées existantes et permettre leur évolution.



Zonage UX d’Aurignac

Le tableau ci-dessous illustre ce zonage.

Communes concernées	Surface de la zone UX	Potentiel générant de la consommation d’espace	Potentiel ne générant pas de consommation d’espace
Aurignac	0,86ha (Carrefour Market)	/	/
	2,17ha (chausson matériaux, station de lavage)	/	0,18 ha
Total	3,03ha	/	0,18 ha

Figure 25 – Localisation du potentiel d’accueil d’activités économiques

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. Les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés.

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

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

Les zones UX sont les zones où sont autorisées les activités industrielles, artisanales, les commerces et les entrepôts.

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

1.2.4.3.2 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 des constructions ne pourra excéder 15 mètres à la sablière ou 16 mètres à l'acrotère du toit.

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.

1.2.4.3.2 Les équipements et réseaux

Le raccordement aux réseaux collectifs est obligatoire.

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

2.1.5.1. Une articulation avec les orientations du PADD

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

- 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.

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. Tous ces éléments sont présents dans l'ensemble des fiches communes en annexe du rapport de présentation : Pièce 1Ga) 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 (agricole paysager) du PLUi,
- De pouvoir intégrer la dimension agricole dans les critères d'analyse pour la définition des zones urbaines et à urbaniser.

2.1.5.2. Principes de délimitation des zones

Couvrant 66% 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.

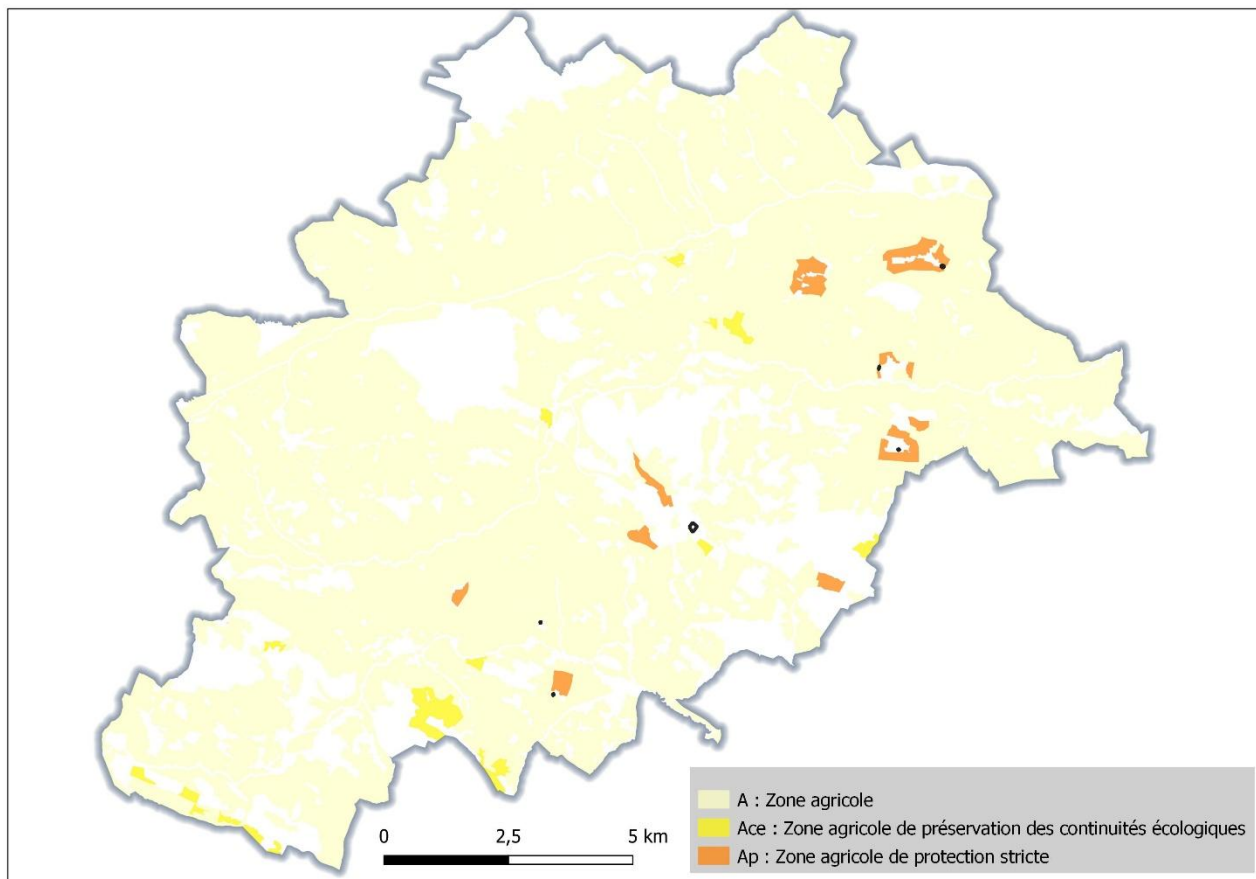


Figure 26- Délimitation de la zone agricole A en fonction des principaux enjeux agricoles identifiés

On retrouve des zones Ap (1,6%) : agricole avec un potentiel paysager (protection de cône de vue sur l'entrée des communes) et des zones Ace (0,9% du territoire) : agricole avec des enjeux de continuités écologiques (milieux de pelouses et landes identifiés en réservoirs de biodiversité à forte valeur écologique).

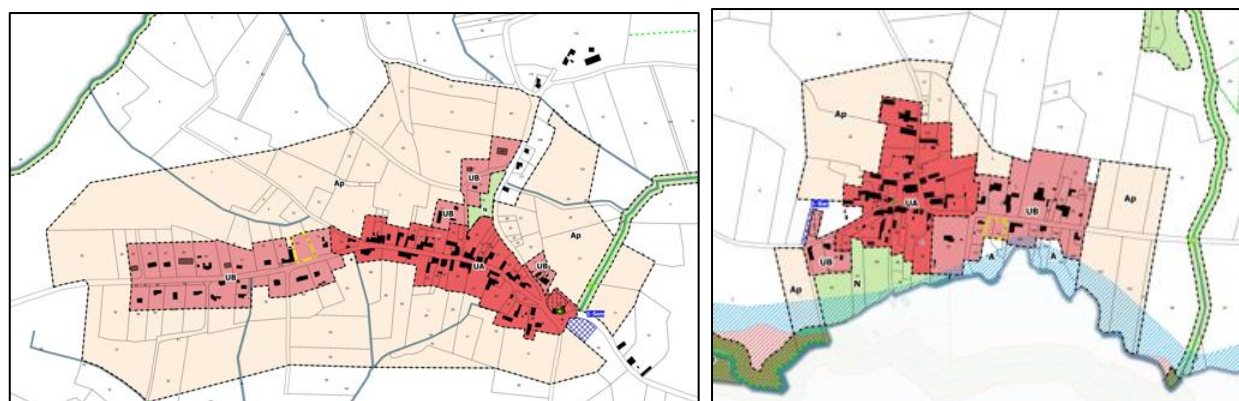


Figure 27- Exemple Ap sur Cazeneuve-Montaut, Peyrouzet, Samouillan et Bachas

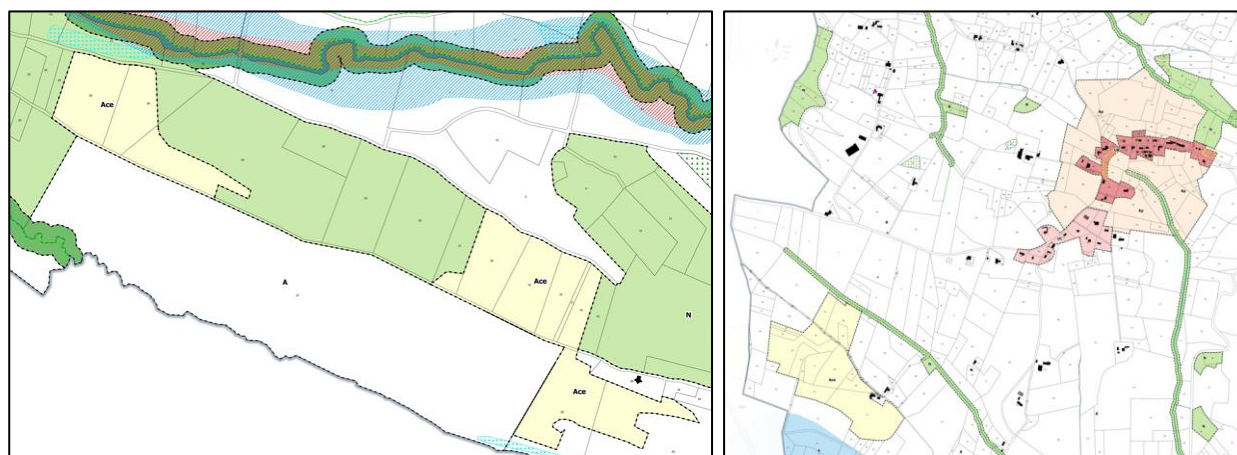


Figure 28- Exemple Ap sur Latoue et Benque

2.1.5.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

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

En raison de la vocation agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées pour ne pas impacter de manière notable l'activité agricole.

Ainsi, outre les constructions à destination agricole et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, le PLUi autorise en zones A :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans cette zone A comprenant des constructions d'habitation, il y est admis :
 - L'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée). Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi,
 - Les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² supplémentaire d'emprise au sol. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles la surface de bassin est limitée à 50 m² également. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation. La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à 50 m² tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination et que la nouvelle destination soit affectée à l'habitat, aux hébergements touristiques hors hôtels, à l'artisanat et au commerce de détail, aux bureaux ou aux cuisines dédiées à la vente en ligne,

Chaque changement de destination est justifié en annexe du rapport de présentation : pièce 1Gb.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.4.3.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLUi, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle des zones urbaines des extensions urbaines déconnectées des bourgs et à urbaniser à vocation d'habitat (UC, AU).

L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère agricole de la zone.

Afin de respecter les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'évolution des constructions d'habitation et l'implantation de leurs annexes font l'objet de dispositions spécifiques en termes de zone d'implantation et d'emprise afin d'allier pérennité des terres agricoles et gestion des habitations existantes.

Dans cette même optique, les zones dédiées aux centres équestres font également l'objet de dispositions spécifiques.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLUi, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines.

Toutefois, si les règles imposées aux bâtiments agricoles sont moins contraignantes, elles visent néanmoins à assurer leur intégration dans le paysage via l'aspect des façades et des couvertures qui doit être non réfléchissant.

Par ailleurs, le caractère non bâti des clôtures contribue également à participer à une bonne intégration dans l'espace rural ainsi qu'au maintien de continuités écologiques.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement des linéaires et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu paysager et/ou écologique qu'ils représentent.

En outre, les zones humides recensées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions spécifiques en cohérence avec la réglementation en vigueur.

1.2.4.3.2 Stationnements

Le stationnement ne présentant pas d'enjeux majeurs en zone A, le règlement renvoie globalement au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

1.2.4.3.2 Les équipements et réseaux

Le règlement du PLUi rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Le règlement impose un raccordement à l'eau potable ainsi qu'au réseau électricité. Il impose également un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis.

2.1.6. Des zones naturelles adaptées aux spécificités du territoire

2.1.6.1. Une articulation avec les orientations du PADD

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, 7 types de secteurs en zone naturelle ont été identifiés en STECAL (cf. chapitre 2.1.7). 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.

2.1.6.2. Principes de délimitation des zones

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.

Couvrant 25% du territoire, les zones N circonscrivent la grande majorité des secteurs boisés du territoire. Elles intègrent notamment la quasi-totalité des boisements, des ripisylves, etc.

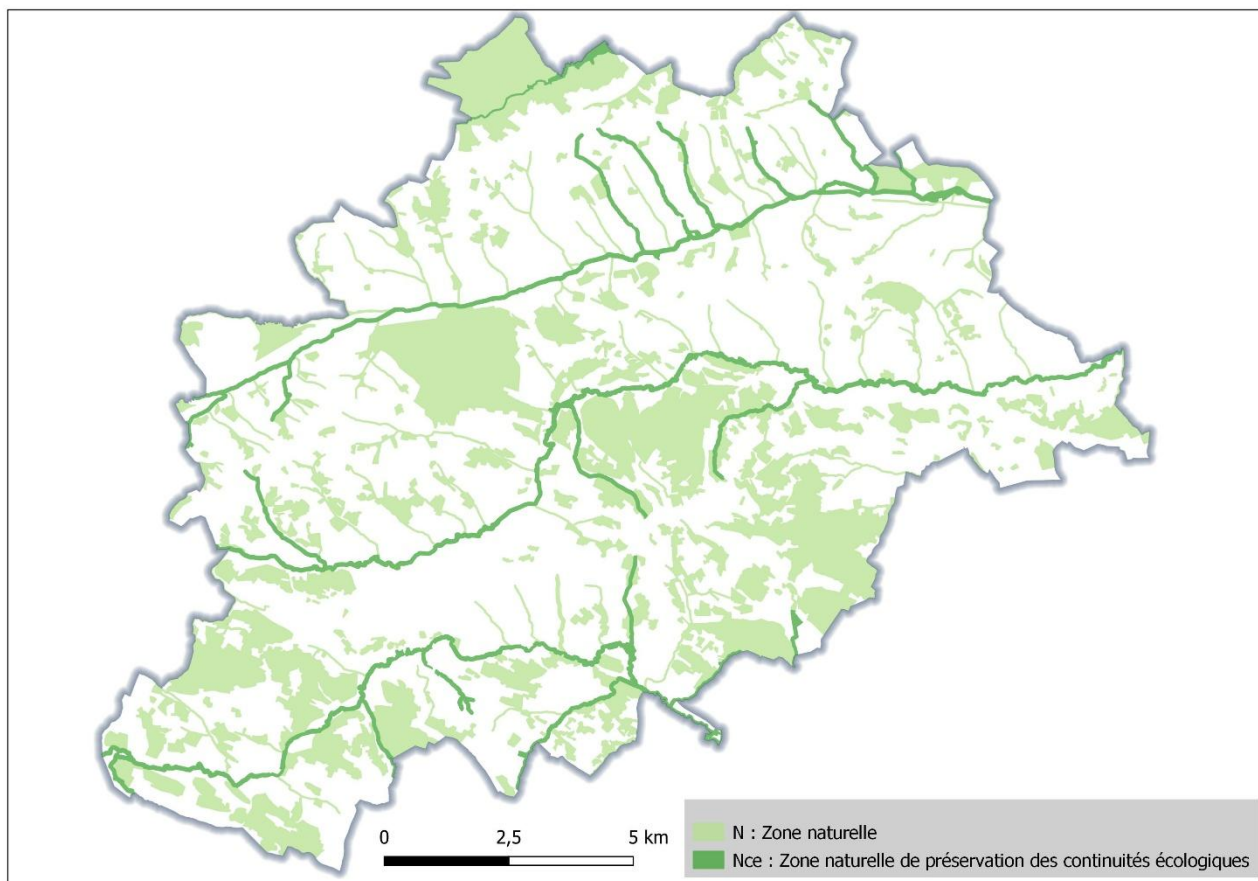


Figure 29- Délimitation des zones N et Nce

2.1.6.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

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

En raison de la vocation naturelle de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées notamment sur le secteur Nce pour ne pas ne pas générer d'incidences notables sur ces espaces.

Ainsi, sont autorisés dans tous les secteurs naturels délimités, à l'exception du secteur naturel de préservation des continuités écologiques et de la biodiversité, Nce :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans cette zone A comprenant des constructions d'habitation, il y est admis :
 - L'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée). Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi,

- Les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² supplémentaire d'emprise au sol. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles la surface de bassin est limitée à 50 m² également. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation. La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à 50 m² tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.

■ Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination et que la nouvelle destination soit affectée à l'habitat, les hébergements touristiques hors hôtels, l'artisanat et le commerce de détail, les bureaux ou les cuisines dédiées à la vente en ligne,

Chaque changement de destination est justifié en annexe du rapport de présentation : pièce 1Gb.

■ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,

■ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics,

■ Les aménagements légers liés à une activité de chasse et de randonnée.

La zone N comprend sept types de secteurs liés à des enjeux particuliers (cf. paragraphe 2.1.7) qui, en plus des occupations des sols prévues ci-dessus permettent également les constructions, usage et affectations des sols nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLUi afin de garantir la pérennité des activités isolées existantes.

Dans le secteur Nce, les occupations et utilisations des sols sont davantage encadrées au regard de l'objectif de protection des espaces sensibles identifiés. Ainsi, en zone Nce, sont autorisés :

■ Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,

■ Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours,

■ Les ouvrages de protection contre les inondations et ceux nécessaires au fonctionnement des réseaux,

■ Les aménagements légers liés à une activité de chasse.

1.2.4.3.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLUi, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle des zones urbaines des extensions urbaines déconnectées des bourgs et à urbaniser à vocation d'habitat (UC, AU).

L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère naturel de la zone.

Afin de respecter les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'évolution des constructions d'habitation et l'implantation de leurs annexes font l'objet de dispositions spécifiques en termes de zone d'implantation et d'emprise afin d'allier pérennité des terres agricoles et gestion des habitations existantes.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLUi, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines et des zones agricoles.

Le caractère non bâti des clôtures contribue, par ailleurs, à participer à une bonne intégration dans l'espace rural ainsi qu'au maintien de continuités écologiques.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement des linéaires et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu paysager et/ou écologique qu'ils représentent.

En outre, les zones humides recensées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions spécifiques en cohérence avec la réglementation en vigueur.

1.2.4.3.2 Stationnements

Le stationnement ne présentant pas d'enjeux majeurs en zone N, le règlement renvoie globalement au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

1.2.4.3.2 Les équipements et réseaux

Le règlement du PLUi rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Le règlement impose un raccordement à l'eau potable ainsi qu'au réseau électricité. Il impose également un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis.

2.1.7. L'identification de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)

Rappel de la réglementation

Article L151-13

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#). »

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 et la création d'activités autres qu'agricoles situées dans l'espace rural, le PLUi identifie sept types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

Zones Na

Le PLUi identifie 5 secteurs d'activités isolées existantes autres qu'agricoles Na, afin de permettre leur évolution. Il s'agit d'activités artisanales localisées sur les communes rurales autres que de l'activité agricole.

Ainsi, sont autorisés en Na 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) : 50% d'emprise au sol autorisée
- Implantations : recul de 5 m minimum des voies et 2 m minimum des limites séparatives,

Zones Npvf

Le PLUi délimite 1 zone Npvf délimitant une centrale photovoltaïque future ayant réalisée l'ensemble des études environnementales sur la commune de Peyrouzet.

Zones Nt

Le PLUi identifie 5 secteurs Nt dédiés aux activités mixtes alliant hébergement touristique, restauration, accueil du public et activité artisanale.

Sont autorisés en Nt :

- Le changement de destination des bâtiments existants à destination d'hébergement touristique, hôtelier et de restauration, d'accueil de public, d'activité artisanale
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités à destination d'hébergement touristique, hôtelier et de restauration, d'accueil de public, d'activité artisanale
- L'extension des constructions existantes nécessaires aux activités autorisées dans la zone : hôtels, hébergements touristiques, restaurants, accueil de public et d'activité artisanale

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
- Implantations : recul de 5 m minimum des voies et 2 m minimum des limites séparatives,

Zones Nt1

Le PLUi identifie 4 secteurs Nt1 dédiés aux activités et hébergements touristiques. Il s'agit de projets touristiques de type « hébergement insolites » (cabanes) sur différentes communes rurales.

Sont autorisés en Nt1 :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux terrains de camping, aux parcs résidentiels de loisirs ou aux villages vacances classés en hébergement léger,
- Les constructions à destination de restauration,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 50 m² de surface de plancher par logement

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) : 15% d'emprise au sol
- Implantations : recul de 5 m minimum des voies et 2 m minimum des limites séparatives,

Zone Nt2

Le PLUi identifie 1 secteurs Nt2 dédiés aux activités et hébergements touristiques existants.

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 Nh

Le PLUi identifie 1 secteurs Nh dédiés à un groupement d'activités combinées à de l'habitat permanent sur la commune de Cassagnabère-Tournas.

Sont autorisés en Nh :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux hébergements et logements léger, aux activités artisanales, aux activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle
- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi à destination d'hébergement, de logement, aux activités artisanales, aux activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle
- L'extension des constructions existantes nécessaires aux activités autorisées dans la zone ci-dessus.

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) : les constructions nouvelles (hébergements et logements légers compris) et extensions est limitée à 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 Nc et Ncf

Le PLUi identifie 1 secteurs Nc et 1 zone Ncf dédiées à la carrière existante sur les communes d'Aurignac et Alan ainsi qu'une zone Ncf représentant le projet d'extension de la carrière essentiellement sur la partie Alan.

Le tableau ci-après récapitule les 18 STECAL par commune et leur nombre

Commune	Na	Nt	Nt1	Nt2	Nh	Nc	Ncf	Npvf
Alan		1						
Aulon			3					
Aurignac		1	1			1	1	
Bachas	1							
Boussan		1						
Bouzin	1							
Cassagnabère-Tournas		1			1			
Cazeneuve-Montaut	1		2					
Latoue	1		1	1				
Peyrouzet								1
Terrebasse	1							
TOTAL	5	4	7	1	1	1	1	1

Figure 30- Tableau récapitulant les STECAL mis en place au sein du règlement graphique

Les zones Nc, Ncf et Npvf ne sont pas considérés comme des STECAL.

Dans le PLUi des Terres d'Aurignac il y a donc 18 STECAL ils font tous l'objet d'une fiche justificative en annexe du rapport de présentation : pièce 1Gd.

2.2. LES AUTRES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET

2.2.1. Des secteurs de mixité sociale

Le PLH impose, en compatibilité avec le SCoT, la réalisation de logements sociaux sur le pôle structurant Aurignac et selon les objectifs suivants : au moins 7 logements locatifs sociaux (LLS) en neufs ou réhabilités.

Objectifs de production de nouveaux logements : Communes des pôles structurants des bassins de vie					
Un objectif de remise sur le marché augmenté de 50 logements					
		Minimum	Maximum	Minimum	
	Objectif total de production tous logements confondus	Objectif minimum de remise sur le marché LV	Objectif maximum de production logements neufs	Dont logements locatifs sociaux (neufs ou réhabilités)	Part (30 %) des petits logements <= T3
Ausson	17	1	16	3	6
Montréjeau	82	72	10	16	29
L'Isle-en-Dodon	48	21	27	10	17
Boulogne-sur-Gesse	46	18	28	9	16
Aurignac	35	10	25	7	12
Pôles structurant	229	122	106	45	80

2.2.2. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

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

2.2.2.1. 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.

2.2.2.2. 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

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

Le PLUi définit 33 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/ réserve incendie / équipement public (Alan)

- Extension de cimetière (Bachas)

Numéro	Destination	Surface m2	Bénéficiaire
1-Ala	Equipement public (école/cantine/bibliothèque)	703 m ²	Commune d'Alan
2-Ala	Démolition d'un bâtiment et sécurisation du carrefour route de Labarthète et chemin de Maouérat	61 m ²	Commune d'Alan
3-Ala	Cheminement piéton	2 278 m ²	Commune d'Alan
1-Aur	Bassin de rétention des eaux pluviales	1 209 m ²	Commune d'Aurignac
2-Aur	Elargissement chemin rural Cap d'Armas	2 157 m ²	Commune d'Aurignac
3-Aur	Elargissement chemin rural	391 m ²	Commune d'Aurignac
4-Aur	Stationnement rue Porte de Benque	1 679 m ²	Commune d'Aurignac
5-Aur	Fossé Ferbeyre	596 m ²	Commune d'Aurignac
6-Aur	Fossé chemin de Bourbon, entre Godard et Darnaud	789 m ²	Commune d'Aurignac
7-Aur	Virage chemin de la fontaine vieille, face à Cistac	115 m ²	Commune d'Aurignac
8-Aur	Aménagement carrefour (Virage carrefour des écoles)	41 m ²	Commune d'Aurignac
9-Aur	Confortement talus RD 635 (10m de large)	9 525 m ²	Commune d'Aurignac
10-Aur	Aménagement carrefour RD635/RD23	549 m ²	Commune d'Aurignac
11-Aur	Création Parking + accès (BD Adoue)	2 563 m ²	Commune d'Aurignac
12-Aur	Parking Collège	1 110 m ²	Commune d'Aurignac
13-Aur	Elargissement chemin communal du Cipot	655 m ²	Commune d'Aurignac
14-Aur	Cheminement doux	814 m ²	Commune d'Aurignac
15-Aur	Cheminement piéton aux abords du Chateau	1 170 m ²	Commune d'Aurignac
16-Aur			
1-Bac	Extension du cimetière	500 m ²	Commune de Bachas
1-Bou	Création d'un accès avec plateforme pour pompage (SDIS)	223 m ²	Commune de Boussan
1-Bou	Aménagement public : stationnement	128 m ²	Commune de Bouzin
1-CaM	Aire de jeux	2 818 m ²	Commune de Cazeneuve-Montaut
1-Lat	Elargissement de voirie et sécurisation du virage	220 m ²	Commune de Latoue
1-Pey	Création d'un parking	1 286 m ²	Commune de Peyrissas
2-Pey	Elargissement de voirie	84 m ²	Commune de Peyrissas
1-StA	Aménagement d'un espace vert	166 m ²	Commune de Saint-André
2-StA	Création d'une voie douce	3 092 m ²	Commune de Saint-André
3-StA	Espace de convivialité enherbé pour la commune	2 982 m ²	Commune de Saint-André
4-StA	Prolongement du chemin communal	2 399 m ²	Commune de Saint-André
1-SES	Réserve incendie et stationnement	595 m ²	Commune de Saint-Elix-Ségla
2-SES	Gestion des eaux pluviales : fossé pour la gestion des eaux de pluie	735 m ²	Commune de Saint-Elix-Ségla
1-Sam	Stationnement	2 281 m ²	Commune de Samouillan
TOTAL	33		

Figure 31- Tableau récapitulant les emplacements réservés mis en place au sein du règlement graphique

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

L'article L151-19 du code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

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.

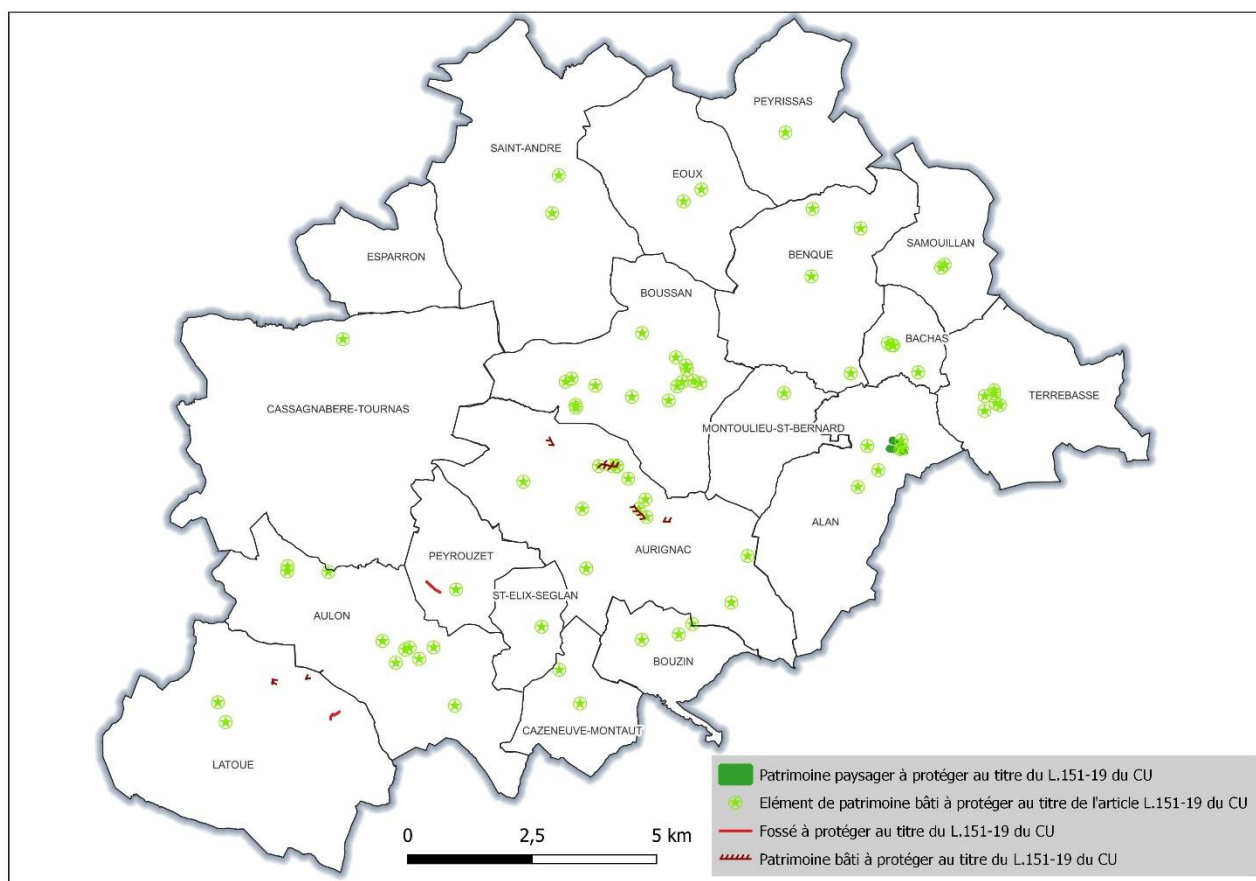


Figure 32- Eléments de paysage identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

2.2.5. 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.

De plus certaines communes ont souhaité généralisée cette identification afin d'avoir une vision et une sensibilisation auprès de leurs administrés sur les boisements restant à l'échelle de la commune. Ceci a été mis en place après avoir eu des coupes rases sur certains boisements. L'objectif est de faire une pédagogie via cet outil auprès des usagers et administrés.

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.

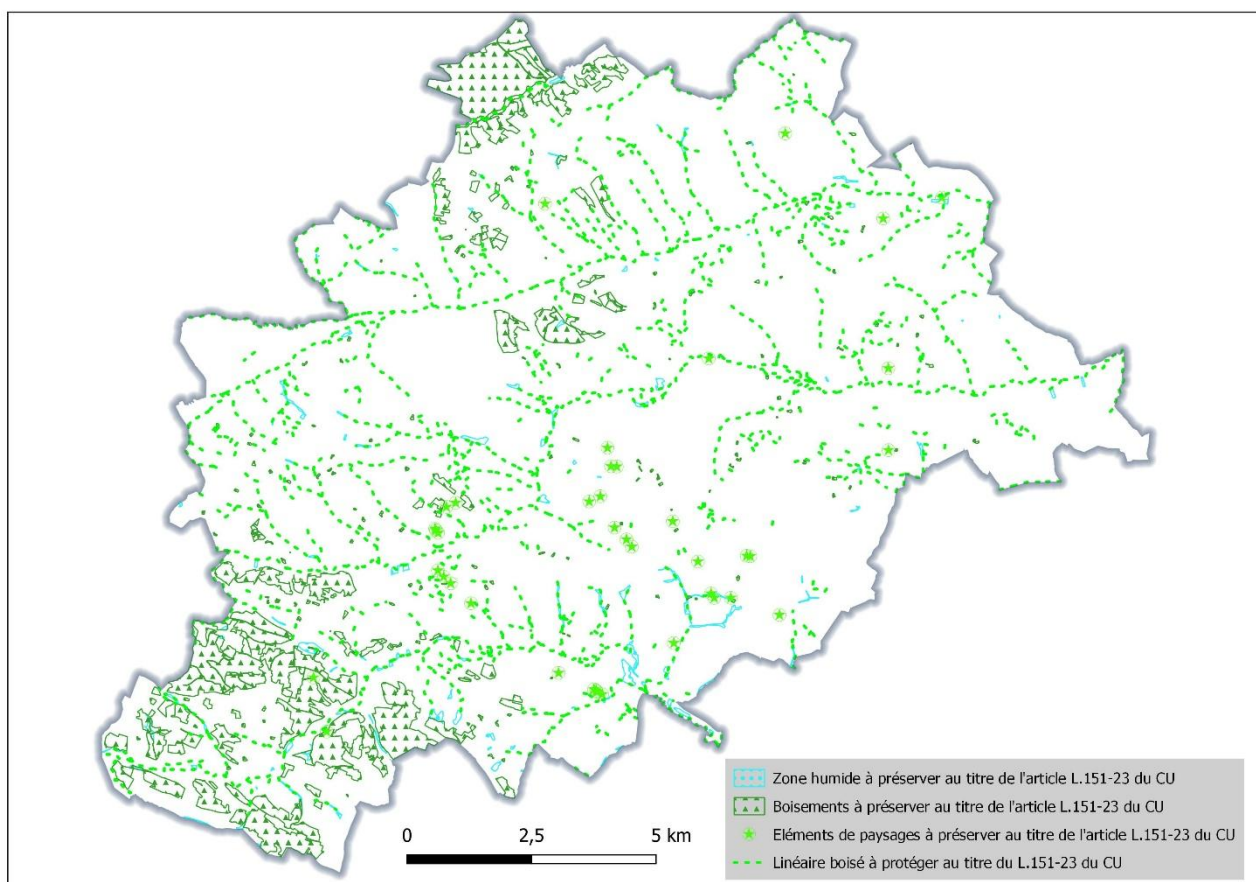


Figure 33- Eléments de paysage identifié au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

2.2.6. 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 22 changements de destination sur le territoire des Terres d'Aurignac.

Communes	Nombre de changements de destination
Alan	/
Aulon	2
Aurignac	/
Bachas	/
Benque	3
Boussan	1
Bouzin	/
Cassagnabère-Tournas	2
Cazeneuve-Montaut	4
Eoux	1
Esparron	2
Latoue	/
Montoulieu-Saint-Bernard	1
Peyrissas	1
Peyrouzet	1
Saint-André	4
Saint-Elix-Seglan	/
Samouillan	/
Terrebasse	/
TOTAL	22

Figure 34- Tableau récapitulant les changements de destination mis en place au sein du règlement graphique

Chaque changement de destination est dûment justifié à l'aide d'une fiche présente en annexe du rapport de présentation : pièce 1Gb.

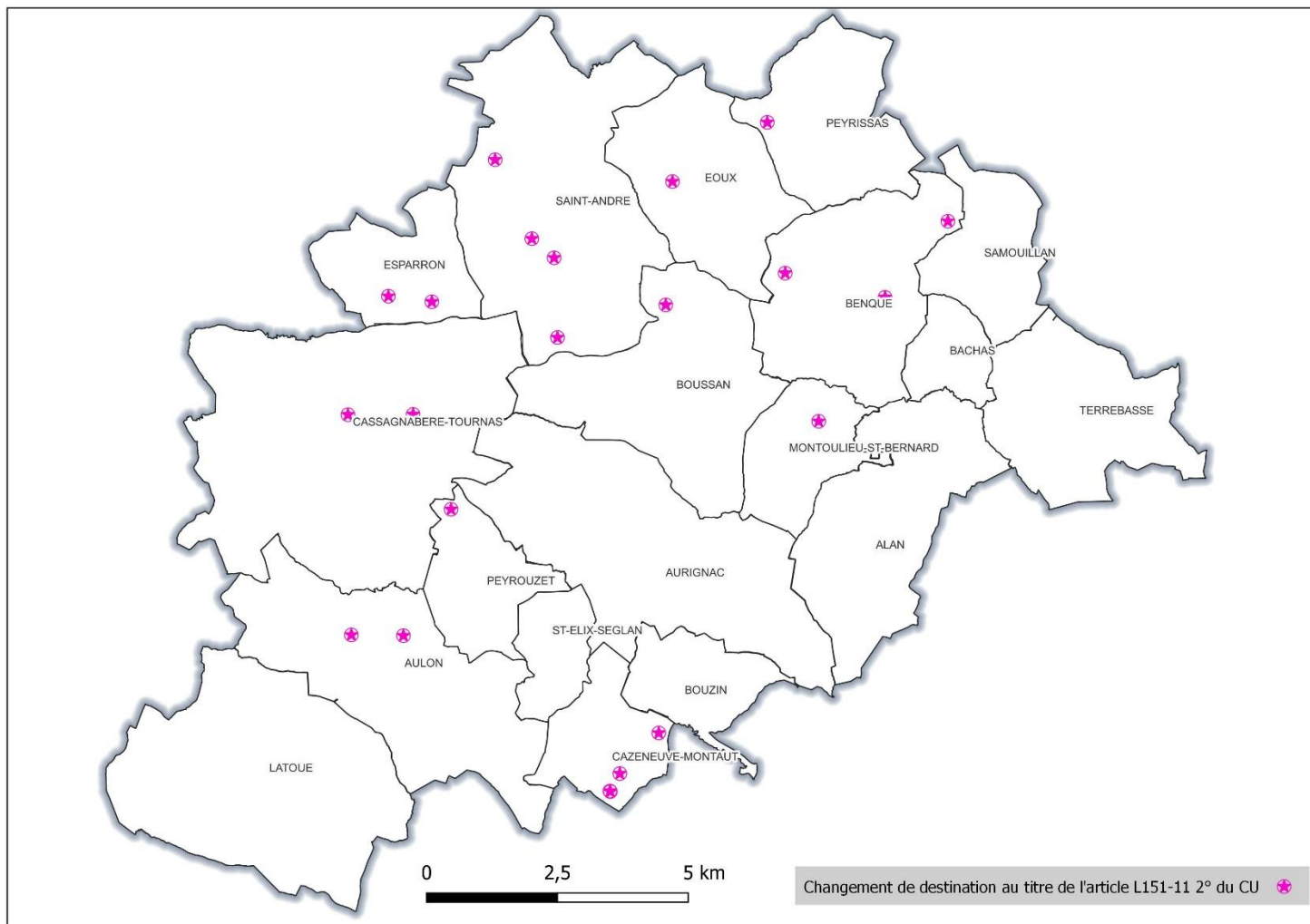


Figure 35- Localisation des changements de destination à l'échelle du territoire des Terres d'Aurignac

3. UN PROJET FAVORISANT UNE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

3.1. METHODE UTILISEE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (NAF)

L'article L151-4 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers générés 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 d'une superficie supérieure à 2 500 m² 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.

3.1.1. 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.

L'ensemble de ce travail a fait l'objet de plusieurs séries de permanences communales dont sont retracés les différents choix/ échanges au travers des fiches communes par communes annexées au rapport de présentation : pièce 1Ga.

3.1.2. Le potentiel générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

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 îlots 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.

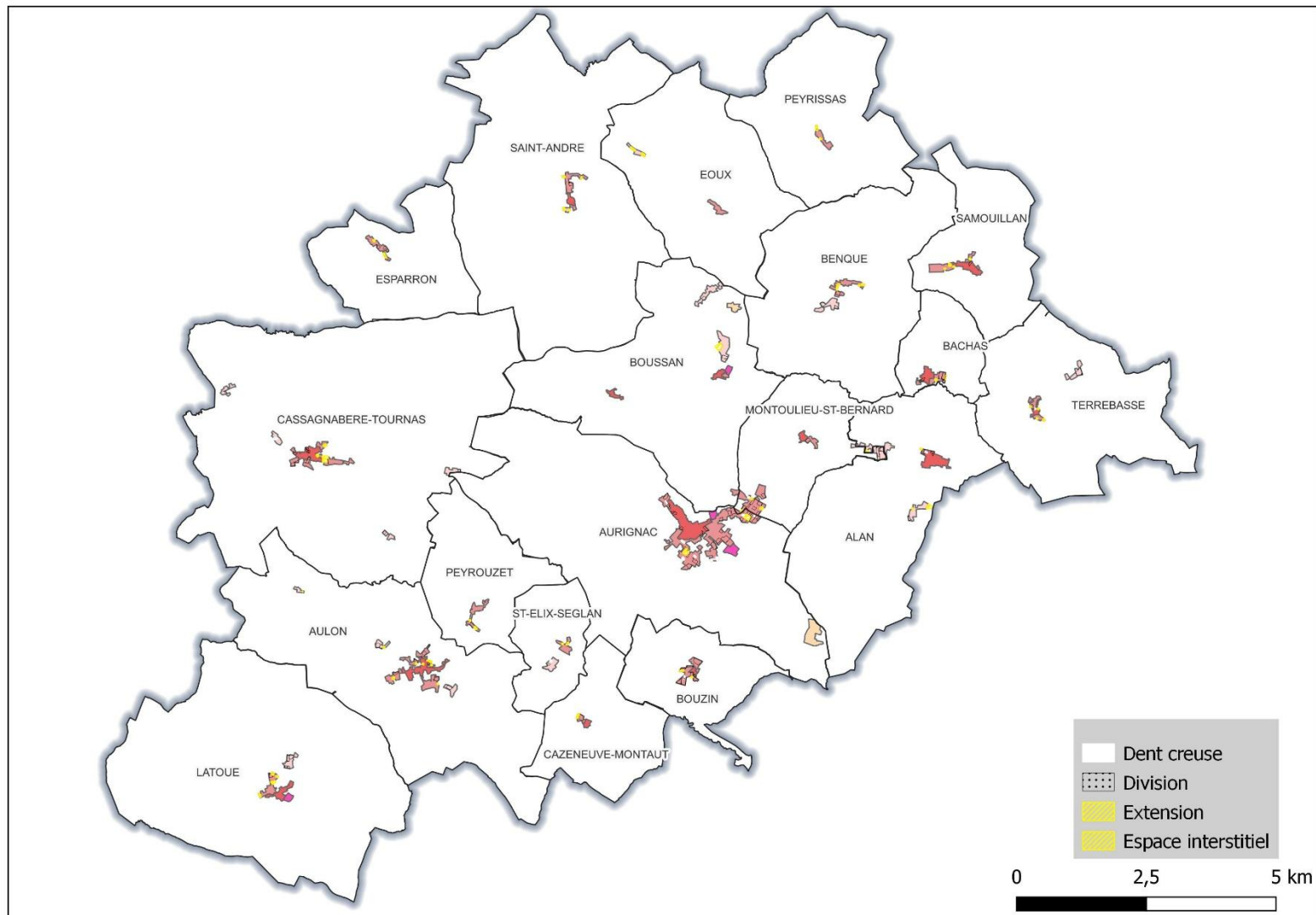


Figure 36- Bilan à l'échelle du PLUi des secteurs en consommation d'espace et en densification

3.2. UNE COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

3.2.1. Rappel du PADD

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

- Offrir un potentiel d'environ 190 à 220 logements (dont environ 8 à 9 % du potentiel projeté lié à une remobilisation des logements vacants) permettant un accueil maximum de 400 à 450 habitants supplémentaires en dix ans entre 2025 et 2035 en cohérence avec les tendances affichées par le PLH,
- Une répartition du potentiel de logements en cohérence avec l'armature territoriale :
- Entre 20 et 25% du potentiel dans le pôle structurant,
- Entre 75 et 80 % du potentiel sur les 18 communes rurales,
- Poursuivre la rénovation du parc de logement ancien et dégradé prioritairement dans le centre ancien d'Aurignac,
- Une consommation d'espace comprise **entre 9 et 14 hectares toutes fonctions confondues**

3.2.2. Une production de logements envisagée compatible avec les orientations définies dans le PADD

3.2.2.1. Une répartition du potentiel entre densification et extensions urbaines

Le potentiel offert par le PLUi est le suivant :

- **81 logements en densification du tissu urbain (39% 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 :**
 - **13 logements en dents creuses retenus (17)**
 - **30 divisions parcellaires retenues (90)**
 - **18 logements vacants mobilisés**
 - **20 changements de destination**
- **127 logements en consommation d'espace ou comblement d'espaces interstitiels (61% du total), sans application de rétention foncière,**

Dès lors, le potentiel global offert par le PLUi peut être estimé à **208 logements**.

La densification a été ajustée en fonction des spécificités du territoire et des pratiques actuelles en ce qui concerne le phénomène de densification des espaces actuellement urbanisés. Les chiffres bruts et nets ont fait l'objet de la mise en place d'un taux de rétention.

En effet sur le territoire le phénomène de diviser le terrain pour accueillir une seconde construction se pratique très peu (le territoire est très rural dans son ensemble). Les dents creuses sont des parcelles nues de toutes constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (-2500m²), elles sont très peu utilisées au sein des bourgs car sur le territoire Cœur Coteaux Comminges se sont les parcelles isolées qui sont recherchées, la densification est très peu pratiquée voir pas du tout. Elles font offices de respiration dans les bourgs, utilisées pour infiltrer les eaux pluviales, elles sont considérées comme des enclaves vertes pour aérer le tissu bâti existant.

3.2.2.2. Un potentiel de remobilisation de vacants représentant 9% du potentiel de logements

Sur les 208 logements recensés dans le potentiel offert par le PLUi, 18 soit environ 8,5% sont liés à de la remobilisation de logements vacants. Cette remobilisation est priorisée sur la commune d'Aurignac, engagées dans des démarches de revitalisation des cœurs de bourgs.

Le PLUi estime que 11 logements seront remobilisés sur 10 sur la commune d'Aurignac et 7 autres répartis sur les communes rurales.

3.2.2.3. Une répartition des logements projetés compatible avec les orientations définies en matière d'armature territoriale

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

- Environ 21% du potentiel offert sur le pôle structurant,
- Environ 79% du potentiel offert dans les communes rurales.

3.2.2.4. 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	12,6 logements/ha
<i>Ensemble des communes rurales</i>	7 à 10 logements/ha	7,5 logements/ha

3.2.3. Un développement économique recentré sur la densification des zones d'activités existantes

Sur le territoire des Terres d'Aurignac, la stratégie vise notamment à mobiliser le foncier disponible dans la zone d'activités d'Aurignac.

Les disponibilités offertes dans le cadre du PLUi concernant les activités économiques se font exclusivement en densification, sur des espaces compris dans des zones d'activités déjà aménagées ; aucun secteur générant de la

consommation foncière n'est délimité. Des STECAL ont été mis en place pour conserver des activités isolées déjà présentes également et ne générant pas de consommation d'espace.

3.2.4. Un recentrage du développement des équipements (UE et AUE)

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 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 0,08 ha à l'échelle du territoire des Terres d'Aurignac sur une seule commune Cazeneuve-Montaut avec une zone AUE.

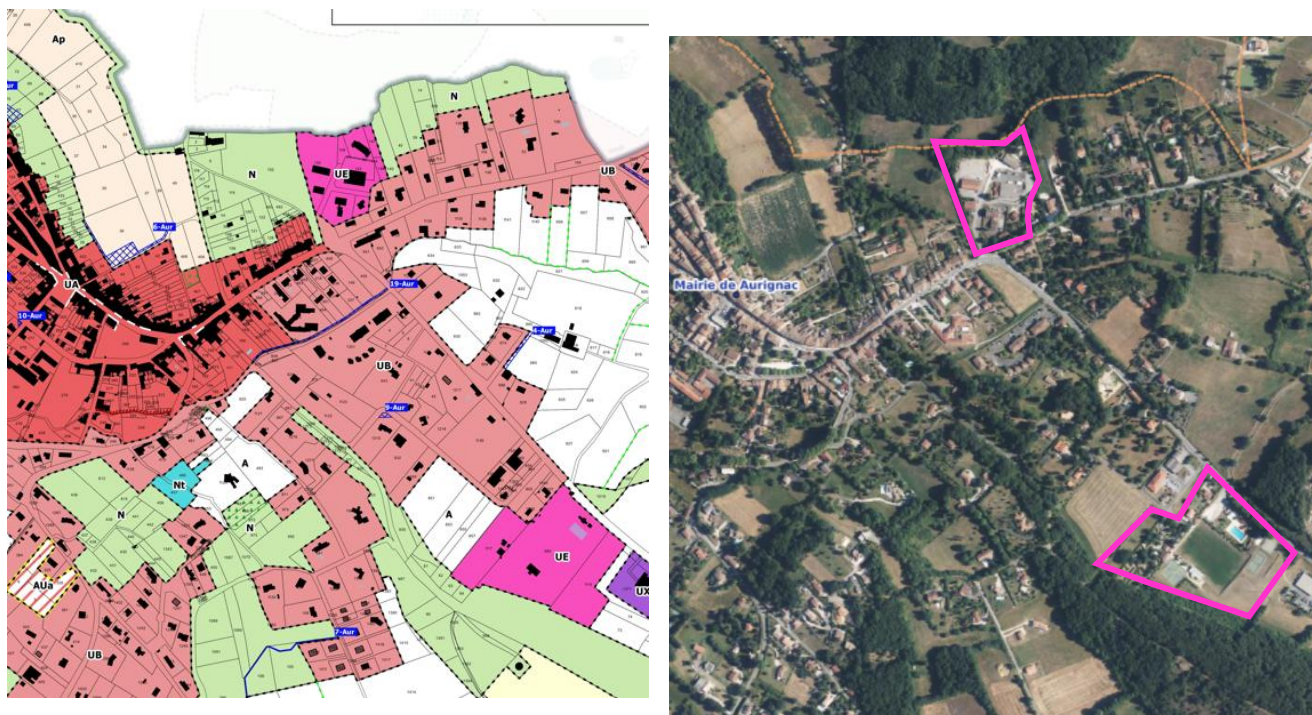


Figure 37- Zones UE sur Aurignac



Figure 38- Zone UE sur Boussan

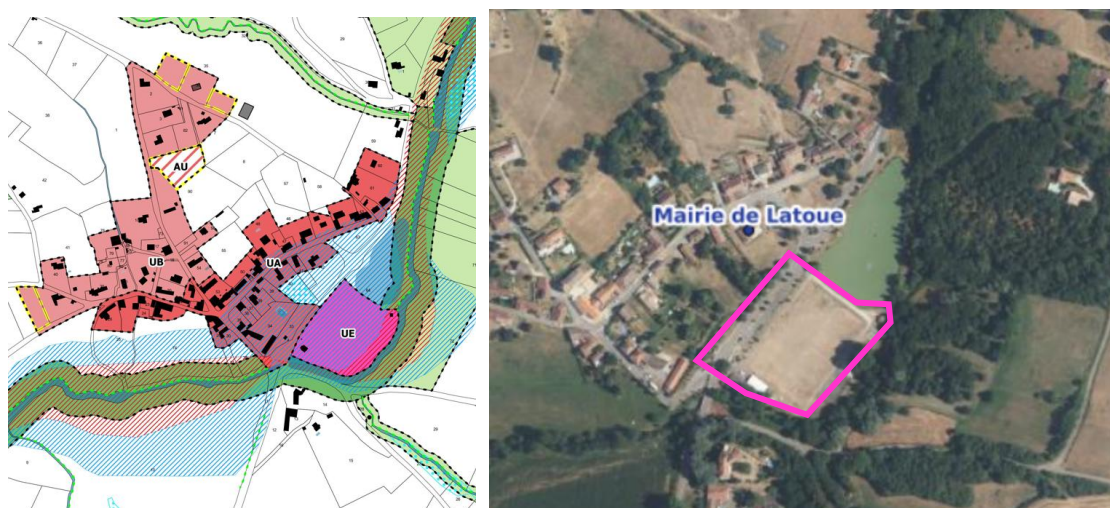


Figure 39- Zone UE sur Latoue



Figure 40- Zone AUE de Cazeneuve-Montaut

3.2.5. Une réduction globale de la consommation d'espace par rapport à deux temporalités

L'ensemble des chiffres passés présentés sont issus de deux méthodologies :

- Celle appliquée par le bureau d'étude avec une spatialisation de la consommation d'espace issu de l'OCS GE avec mise à jour par une photo interprétation, et analyse via les autorisations d'urbanisme commune par commune.
- Celle consultable via le portail de l'artificialisation du CEREMA.

La méthodologie du bureau d'étude relate la consommation réelle qui peut être spatialisée au même titre que le projet mis en œuvre pour les 10 prochaines années dans le PLUi entre 2025 et 2035.

Les chiffres du CEREMA sont issus d'une méthodologie à grande échelle où la donnée est difficilement justifiable et localisable. Ces chiffres sont tous de même une base de données officielle à la portée de tous que nous mettons en lumière pour démontrer la compatibilité du projet de la révision du PLUi des Terres d'Aurignac avec le contexte réglementaire (loi climat et résilience et code de l'urbanisme).

La prise en compte des chiffres du CEREMA outre le fait que cette donnée n'est pas localisée donc difficilement vérifiable, elle aurait conduit à une surestimation de la consommation 2011-2021 car comme atteste les chiffres ci-après les données CEREMA établissent une consommation d'espace presque deux fois plus importante que celle constatée par la méthodologie employée par Artelia.

3.2.5.1. 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 :

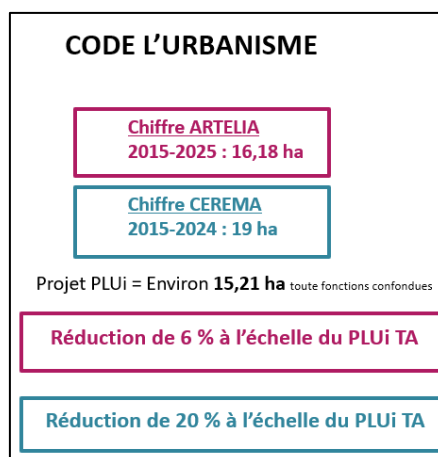
Zones du PLUi	Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLUi
Zones résidentielles	Environ 13,18 ha
Zones d'activités	/
Zone dédiée aux équipements, services et loisirs (ER)	Environ 2,03 ha
Total de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générés par le PLUi	Environ 15,21 ha

Ainsi, le PLUi projette une consommation de moins de 1,52 ha/an sur 10 ans pour l'ensemble des fonctions urbaines soit une réduction de 6% par rapport à l'artificialisation observée entre 2015 et 2025 (1,62 ha/an).

3.2.5.2. Analyse de la consommation d'espace observée sur les 10 dernières années (2015-2025 --- 2025-2035)

Cette analyse a été réalisée sur la base des éléments suivants : OCS GE 2013 et actualisation via photo-interprétation à partir de 2020 et autorisations d'urbanisme délivrées pour la période post 2021.

La consommation d'espace observée sur la période 2015-2025 (10 dernières années) s'élève à **16,18 ha**.



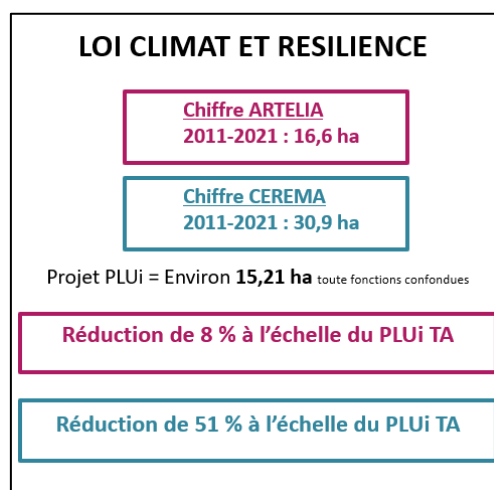
La réduction de la consommation d'espace sur les 10 prochaines années 2025-2035 est de 6% à l'échelle des Terres d'Aurignac.

La conso 2015-2025 était déjà très faible parce que le territoire était déjà engagé dans une démarche de sobriété foncière dans le 1^{er} PLUi, ce qui laisse une marge de progression réduite pour les 10 ans à venir 2025-2035 mais la trajectoire depuis 2015 est bien celle d'une réelle réduction de la consommation d'espace. De plus les chiffres ont été calculé depuis le PADD commun à l'échelle des 4 PLUi Infracommunautaire.

3.2.5.3. Analyse de la consommation d'espace observée sur la temporalité Loi Climat et Résilience (2011-2021 --- 2021-2031)

Sur la même base que la temporalité du code de l'urbanisme 10 ans avant l'arrêt du projet, l'analyse a été réalisée sur la base des éléments suivants : OCS GE 2013 et actualisation via photo-interprétation à partir de 2020 et autorisations d'urbanisme délivrées pour la période post 2021.

La consommation d'espace observée sur la période 2011-2021 s'élève à **16,60 ha**.



La réduction de la consommation d'espace sur 2021-2031 est de 8% à l'échelle des Terres d'Aurignac.

La révision du PLUi des Terres d'Aurignac poursuit l'effort de modération de la consommation d'espace déjà engagé lors de l'élaboration du 1er PLUi.

Les Terres d'Aurignac ont déjà fourni un effort notable de sobriété foncière par rapport aux documents d'urbanisme communaux lors de l'élaboration du 1er PLUi approuvé en 2017.

La prise en compte des chiffres du CEREMA outre le fait que cette donnée n'est pas localisée donc difficilement vérifiable, elle aurait conduit à une surestimation de la consommation 2011-2021 car comme atteste les chiffres ci-dessus les données CEREMA établissent une consommation d'espace presque deux fois plus importante sur le territoire des Terres d'Aurignac que celle constatée par la méthodologie employée par Artelia.

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

3.3.1. Au regard de la loi Climat Résilience

3.3.1.1. A l'échelle du PLUi

La consommation d'espace observée toutes fonctions urbaines confondues sur la période 2011-2021 s'élève à 16,6 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. **La conso 2011-2021 était déjà très faible, ce qui laisse une marge de progression réduite pour les 10 ans à venir 2021-2031 mais la trajectoire depuis 2017 (approbation du PLUi des Terres d'Aurignac) est bien celle d'une réelle réduction de la consommation d'espace. Cette consommation était déjà faible depuis 2015 (voir chiffre sur la temporalité code de l'urbanisme).**

Le PLUi, projeté à horizon 10 ans, prévoit une consommation d'espace d'environ 15,21 ha, soit une réduction de 8% par rapport à la période 2011-2021.

Si la modération de la consommation d'espace reste faible à l'échelle du PLUi infracommunautaire des Terres d'Aurignac, la réflexion menée à l'échelle de la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges permet de s'inscrire dans la trajectoire de la loi Climat Résilience (cf. ci-après), avec une réduction de la consommation d'espace de **33%** entre les projets des 4 PLUi de la Communauté de communes et la période 2011-2021.

Pour mémoire, la réduction d'espace à l'échelle des 3 PLUi récemment approuvé (Cœur et Plaine de Garonne, Coteaux Sud, Coteaux Nord) est de **45%** par rapport à la décennie précédente (2014-2024).

3.3.1.2. A l'échelle de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges

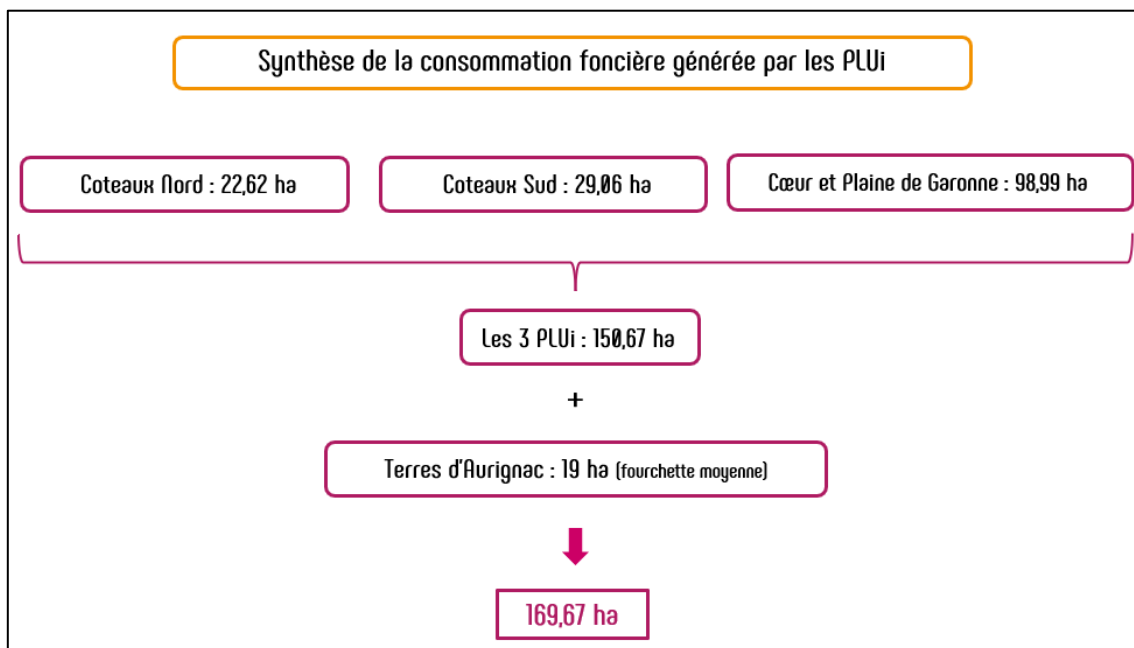
Pour rappel, 4 PLUi ont été menés conjointement dès 2020, correspondant aux 4 secteurs géographiques suivants : Cœur et Plaine de Garonne, Coteaux Nord, Coteaux Sud et les Terres d'Aurignac.

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.

Au sein du PADD commun et des PADD infra, il est prévu 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* ».

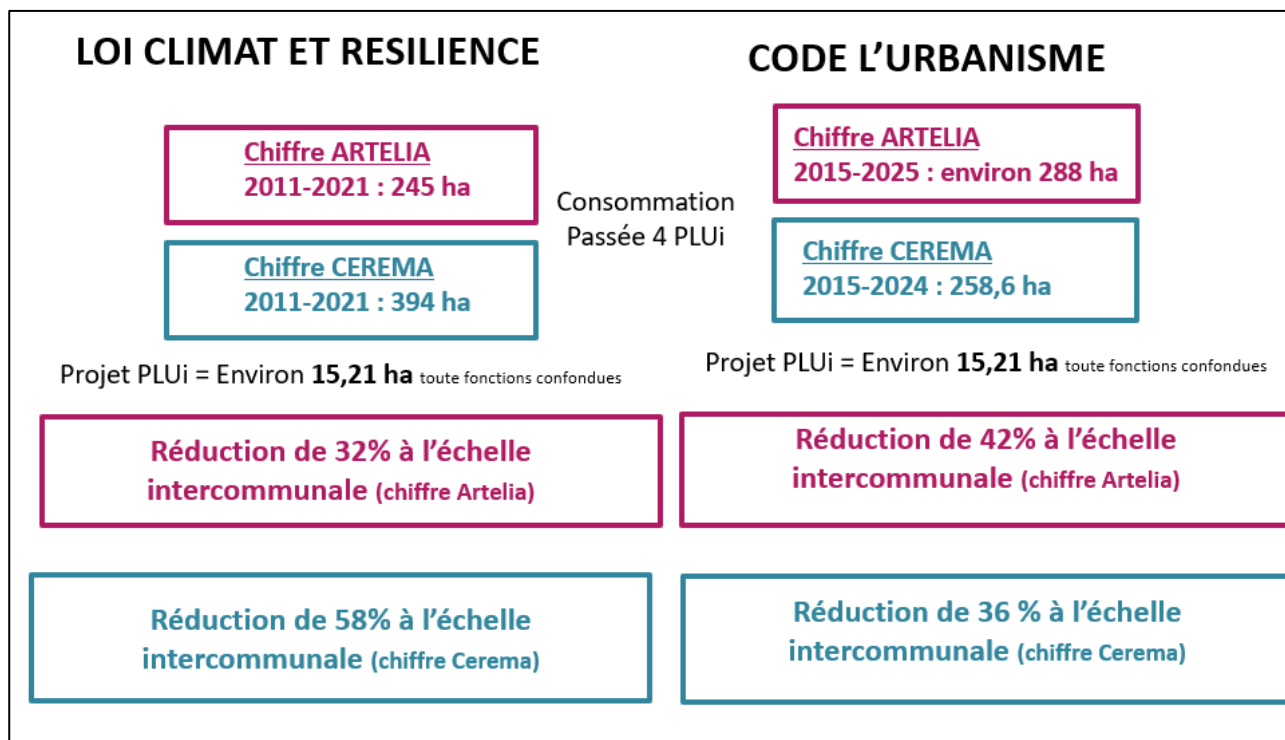
Les schémas ci-après synthétisent les bilans de la consommation d'espace générés par les projets de PLUi de Cœur et Plaine de Garonne, Coteaux Nord et Coteaux Sud et estimé pour Terres d'Aurignac à l'époque de l'élaboration des 3 PLUi récemment approuvés. L'objectif de modération atteint par rapport 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.



Aujourd'hui au sein de la révision du PLUi des Terres d'Aurignac le projet a été ajusté en fonction de la décennie précédente à l'échelle du PLUi infra des Terres d'Aurignac. Le projet n'est plus de 19 ha comme estimé mais revu à la baisse avec 15,21 ha de consommation d'espace pour les 10 prochaines années.

En ajustant le projet des Terres d'Aurignac la réduction de la consommation d'espace est la suivant à l'échelle de la communauté de communes Cœur Coteaux Comminges :



3.3.2. Au regard des objectifs chiffrés du Schéma de Cohérence Territoriale

3.3.2.1. A l'échelle du PLUi

La consommation d'espace observée sur le territoire infracommunautaire des Terres d'Aurignac sur la période 2015-2025 (10 dernières années) s'élève à **16,18 ha** (Cf. chapitre 3.2.5.2).

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 15,21 ha, soit une réduction d'environ 6% par rapport à la tendance passée.

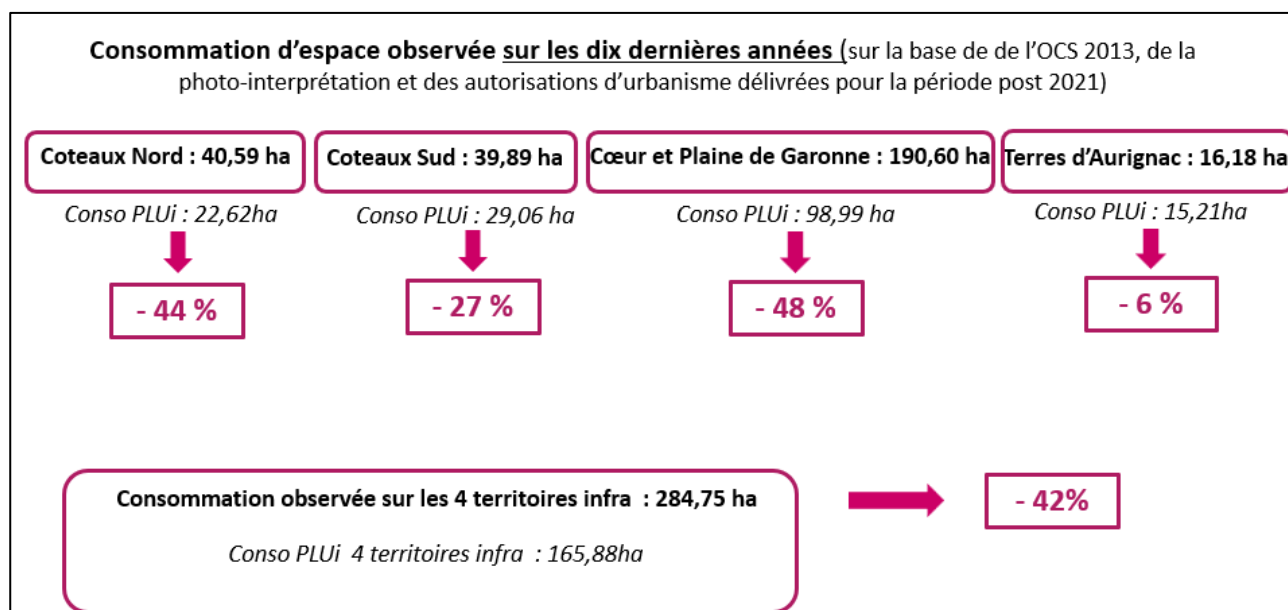
Si la compatibilité au SCoT n'est pas atteinte à l'échelle du PLUi infracommunautaire des Terres d'Aurignac, elle l'est, à l'échelle des 4 PLUi infra-communautaire de la Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges avec une réduction de 43% à l'échelle des 4 documents (voir ci-dessus chapitre 3.3.1.2).

3.3.2.2. A l'échelle des 3 PLU infracommunautaires

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 et la révision des 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 vient préciser et stabiliser les chiffres.



Cette cohérence à l'échelle des 4 PLUi permet d'être compatible avec le SCoT avec une modération de la consommation d'espace de 42% par rapport à la dernière décennie demandée à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.

3.4. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Le tableau ci-après synthétise la superficie des zones du PLUi. Les superficies disponibles correspondent aux espaces générant de la consommation d'espace.

Zones à vocation d'habitat

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
AU	5,35		5,28
UA	90,39	0,09	0,3
UB	186,68	2,06	6,33
UC	78,09	0,46	1,27
Uh	2,97		
Total à vocation d'habitat	363,48	2,61	13,18

Figure 41 – Superficies des zones d'habitat

Zones d'équipement et de loisirs

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UE	14,68		1,54
UA (Alan)			0,07
UB (St-Elix-Seglan)			0,06
A (Bachas, Samouillan)			0,28
Ut	1,78		
AUE	0,08		0,08
Total à vocation d'équipements	16,54		2,03

Figure 42 – Superficies des zones d'équipements et de loisirs

Zones d'activités

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UX	3,03	0,18	
Total à vocation d'activités	3,03	0,18	

Figure 43 – Superficies des zones d'activités

Zones agricoles

Zone	Superficie totale (ha)
A	12 814 ,80
Ace	177,58
Ap	205,84
Total à vocation Agricole	13 198,32

Figure 44 – Superficies des zones agricoles

Zones naturelles

Zone	Superficie totale (ha)
N	4 938,09
Nce	718,28
Na	0,91
Nc	43,18
Nh	0,69
Npvf	1,84
Nt	2,8
Nt1	7,37
Nt2	0,08
Total à vocation Naturelle	5 722,51

Figure 45 – Superficies des zones naturelles

3.4.1. Bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

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	5,95	0,24	3,57	10,96
UA	0,46	/	0,22	0,68
UB	5,57	0,43	4,91	10,65
UC	1,14	0,17	3,25	4,56
Total	13,12	0,84	11,95	25,91