# HORIZON 2030

Demain, notre territoire

# Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire :

## TERRES D'AURIGNAC

## PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

**Pièce1B : Diagnostic**

PROJET DE PLUI ARRETE LE 11 DECEMBRE 2025

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

ARTELIA e2d Bureau d'Etudes Urbanisme Habitat systémys PAYS&PAYSAGES

Cœur & Coteaux COMMINGES Communauté de communes

# SOMMAIRE

PRÉAMBULE ..... 10

A. CONTEXTE GÉNÉRAL ..... 11

1. LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES COEUR & COTEAUX COMMINGES ..... 12

2. LES PLUI INFRACOMMUNAUTAIRES ..... 13

3. LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR ..... 15

3.1. Le SCoT Pays Comminges Pyrénées ..... 15

3.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) ..... 16

4. LE PÉRIMÈTRE DU PLUI INFRACOMMUNAUTAIRE SECTEUR « TERRE AURIGNAC » ..... 17

B. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... 18

1. UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE STABLE ..... 19

1.1. Un territoire fragile ..... 19

1.2. Une évolution différenciée selon les communes ..... 21

1.3. Une structure de la population conforme aux territoires ruraux ..... 22

UN NOMBRE D'OCCUPANTS PAR MÉNAGE QUI NE CESSE DE BAISSER ..... 22

UN RAJEUNISSEMENT QUI TENDS À S'ESTOMPER ..... 22

UNE NETTE AUGMENTATION DES PETITS MÉNAGES ..... 23
LES « RETRAITÉS », UNE POPULATION BIEN REPRÉSENTÉE ..... 24
DES MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES ..... 24
1.4. Contexte et Principaux ENJEUX ..... 26
2. UN PARC DE LOGEMENTS CARACTÉRISTIQUE DES TERRITOIRES RURAUX ..... 28
2.1. Une augmentation limitée du parc de logements ..... 28
2.2. Une évolution de la structure du parc en lien avec la dynamique démographique ..... 30
UNE PRODUCTION EN LOGEMENTS NEUFS QUI RESTE MODESTE ..... 30
LE BESOIN EN RÉSIDENCES PRINCIPALES À LA BAISSE. ..... 30
UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ..... 31
LA RÉSIDENCE SECONDAIRE RÉELLE SUR LES VILLAGES RESTE STABLE ..... 31
2.3. La résidence principale, un parc monolithe et ancien ..... 32
UN PARC LOCATIF SOUS REPRÉSENTÉ ..... 32
Le locatif communal ..... 33
Le locatif HLM, un parc insuffisant et concentré à Aurignac ..... 33
Une offre hébergement limitée à l'accueil de personnes âgées autonomes. ..... 33
LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER ..... 34
La demande en terrains à bâtir ..... 34
Transactions immobilières ..... 34
La demande/l'offre locative ..... 34
2.4. Contexte et Principaux ENJEUX ..... 35
3. EQUIPEMENTS ET SERVICES ..... 38
3.1. Niveau d'équipements et services (bassin de vie, organisation territoriale) ..... 38

3.2. Offre scolaire, jeunesse et petite enfance ..... 43
3.3. Offre en équipements sportifs ..... 45
3.4. Offre en équipements socio-culturels et de loisirs ..... 47
3.5. Offre en matière de santé et d'action sociale ..... 49
3.6. Principaux ENJEUX ..... 52
4.ECONOMIE ..... 53
4.1 Une économie locale principalement résidentielle ..... 53
4.1.1. UN TERRITOIRE POURVOYEUR D'EMPLOI ..... 53
4.2 Répartition et caractéristiques des emplois ..... 53
4.2.1 UNE POPULATION ACTIVE EN ÉVOLUTION ..... 54
4.2.2 LA RÉPARTITION SECTORIELLE DES EMPLOIS ..... 54
4.2.3 UNE POLARISATION DES EMPLOIS SUR AURIGNAC ..... 54
4.2.4 MOBILITÉ DES ACTIFS ..... 54
4.3 Répartition et Caractéristiques des emplois ..... 55
4.4 Les secteurs d'activité ..... 57
4.5 Principaux ENJEUX ..... 58
5. L'AGRICULTURE ..... 60
5.1 OCCUPATION DES SOLS ET SYSTEMES AGRICOLES ..... 60
5.1.1 LA SURFACE AGRICOLE UTILE (SAU) ..... 61
5.1.2 LES SYSTÈMES DE PRODUCTION ..... 62
5.1.3 LES INFRASTRUCTURES AGRICOLES ..... 63
5.2 CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS ..... 64

5.2.1 ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITANTS ..... 65
5.2.3 ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ..... 67
5.3 PRINCIPAUX ENJEUX ..... 69
6. TOURISME ..... 71
5.2 DYNAMIQUE TOURISTIQUE ..... 71
5.3 HEBERGEMENTS TOURISTIQUES ..... 73
5.4 Principaux ENJEUX ..... 77
7. LES MOBILITÉS ..... 79
7.1 Situation et accessibilité ..... 79
7.2 Les principales infrastructures routières ..... 81
7.3 Les transports collectifs ..... 83
7.3.1 LE TRANSPORT FERROVIAIRE ..... 85
7.3.2 LE BUS ..... 87
7.3.2.1 Une offre en transports interurbains et scolaires régionale ..... 87
7.3.2.2 Une offre bus /navette à l'échelle intercommunale ..... 88
7.4 Le co-voiturage ..... 90
7.5 Les modes actifs ..... 92
7.5.1 LES ITINÉRAIRES CYCLABLES ..... 92
7.5.1.1 Le Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V) ..... 92
7.5.1.2 Les itinéraires cyclables sur le territoire ..... 92
7.5.2 LES ITINÉRAIRES PIÉTONS ..... 94
7.5.2.1 Des cheminements de balades et randonnée destinés à la pratique de loisirs ..... 94
7.5.2.2 Des aménagements piétonniers peu présents en dehors des communes polarités ..... 96

7.6 Les usages sur le territoire ..... 103
7.6.1 DES FLUX DOMICILE-TRAVAIL IMPORTANTS MAIS PRINCIPALEMENT INTERNES AU TERRITOIRE ..... 103
7.6.2 DES PRATIQUES DE DÉPLACEMENTS DOMINÉES PAR LA VOITURE ..... 106
7.7 L'offre en stationnement ..... 108
7.8 Les bornes de recharges éléctriques ..... 110
7.9 Synthèse et enjeux ..... 111
8 LES RESEAUX NUMÉRIQUES ..... 113
8.1 Le Schéma directeur d'aménagement numérique (SDAN) ..... 113
8.2 Le réseau mobile ..... 114
8.3 Réseau Internet ..... 116
8.4 Synthèse et enjeux ..... 118
C. STRUCTURE URBAINE ET PATRIMOINE BÂTI ..... 120
1. SPÉCIFICITÉS URBAINES DU TERRITOIRE ..... 121
9 LES IMPLANTATIONS URBAINES ..... 122
9.1 L'implantation topographique des villages ..... 123
9.1.1 LE VILLAGE DE PLAINE (OU EN TERRASSE) ..... 123
9.1.2 LE VILLAGE EN HAUTEUR ..... 124
9.1.2.1 Le village sur versant ou en promontoire ..... 124
9.1.2.2 Le village de crête ..... 124
9.2 La morphologie urbaine ..... 125
9.2.1 LES BOURGS STRUCTURÉS ..... 125

9.2.1.1 La forme linéaire ou le village rue ..... 125
9.2.1.2 La forme groupée ..... 125
9.2.1.3 Les Bastides ..... 126
9.2.2 LES BOURGS ÉPARS ..... 127
9.3 Aurignac, bourg centre ..... 129
9.4 Les évolutions urbaines ..... 130
10 PATRIMOINE HISTORIQUE ET BÂTI ..... 132
10.1 Des édifices protégés au titre des monuments historiques ..... 134
10.1.1 LES MONUMENTS CLASSÉS ..... 134
10.1.1.1 Palais épiscopal d'Alan ..... 134
10.1.1.2 Grottes d'Aurignac ..... 135
10.1.1.3 Thermes gallo-romains de Montoulieu-Saint-Bernard ..... 135
10.1.2 LES MONUMENTS INSCRITS ..... 135
10.1.2.1 Église Notre-Dame-de-la-Nativité d'Alan ..... 135
10.1.2.2 Hôpital Notre-Dame-de-Lorette à Alan ..... 137
10.1.2.3 Château d'Aurignac ..... 138
10.1.2.4 Église Saint-Pierre-aux-Liens d'Aurignac ..... 139
10.1.2.5 Tour de Savoie à Aurignac ..... 139
10.1.2.6 Château de Boussan ..... 139
10.1.2.7 Croix de Cassagnabère-Tournas ..... 140
10.1.2.8 Eglise Saint Germier à Eoux ..... 140
10.1.2.9 Château de Latoue ..... 141
10.1.2.10 Lavoir Abreuvoir à Latoue ..... 142
10.1.2.11 Eglise Notre Dame de Peyrissas ..... 142

10.1.2.12 Château de Saint-Élix-Séglan ..... 142
10.1.2.13 Eglise Saint Martin de Samouillan ..... 144
10.1.2.14 Eglise d'Aulon ..... 144
10.2 Le Patrimoine paysager des Terres d'Aurignac ..... 145
10.2.1 ALAN, UN SITE INSCRIT ..... 145
10.3 Au-delà des protections, un petit patrimoine remarquable ..... 145
10.4 Des spécificités architecturales marquées sur le territoire ..... 148
10.4.1 LE BÂTI DES BOURGS ET DES CŒURS VILLAGEOIS ..... 148
10.4.2 LA FERME COMMINGEOISE ..... 148
10.4.3 LES MATÉRIAUX ..... 149
10.4.4 L'ARCHITECTURE DE L'HABITAT CONTEMPORAIN ..... 149
10.5 L'espace public ..... 150
10.5.1 LA RUE ..... 150
10.5.2 LES PLACES ..... 150
SYNTHÈSE ET ENJEUX ..... 151
CONSOMMATION D'ESPACES ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTABILITÉ ..... 153
1. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ..... 154
10.6 Methodologie d'analyse de la consommation d'espace ..... 154
10.7 Consommation foncière sur les 10 dernières années (code de l'urbanisme) et sur la période 2011-2021 (loi climat et résilience) ..... 155
10.7.1 CONSOMMATION 2015-2025 ..... 155
10.7.2 CONSOMMATION 2011-2021 ..... 156

2. BILAN DU POTENTIEL DE MUTABILITÉ ET DE DENSIFICATION ..... 157
10.7.3 MÉTHODOLOGIE ..... 157
10.7.3.1 Définition de la tache urbaine ..... 157
10.7.3.2 Définition du potentiel de densification/mutabilité ..... 160
10.8 le potentiel en terme d'habitat ..... 161
10.8.1 BILAN CHIFFRÉ ET SPATIALISÉ ..... 165
10.9 le potentiel en terme d'activités économiques ..... 169
10.9.1 BILAN CHIFFRÉ ET SPATIALISÉ ..... 169

## TABLEAUX

Tableau 1- Titre du tableau ..... Erreur ! Signet non défini.

## PHOTOS

Photo 1- Légende de la photo ..... Erreur ! Signet non défini.

## FIGURES

Figure 1- Titre de la figure ..... Erreur ! Signet non défini.

# PREAMBULE

Corps de texte

# A. CONTEXTE GENERAL

# 1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR & COTEAUX COMMINGES

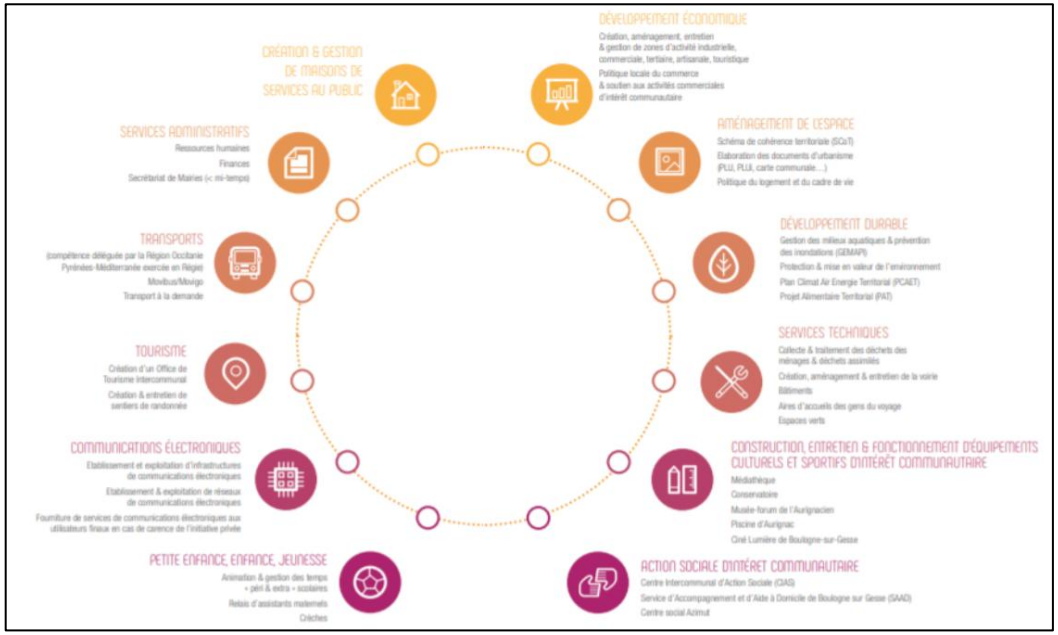
Situé dans le département de la Haute-Garonne en limite des départements du Gers et des Hautes-Pyrénées, la Communauté de Communes Cœur & Coteaux du Comminges, dont le territoire s'étend sur 985,48 km², est composée de 104 communes et accueille près de 45 000 habitants. Traversé par l'A64, le territoire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

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

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

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

Les compétences et services de la Communauté de Communes sont les suivants :



# 2. LES PLUI INFRACOMMUNAUTAIRES

La Communauté de Communes est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu et de carte communale, depuis le 1er janvier 2017. A ce titre, elle met en œuvre pour le compte des 73 communes dotées d'un document d'urbanisme (PLU / PLUi ou carte communale), sur les 104 qui la compose, les procédures d'élaboration et d'évolutions de ces documents.

Au regard de la disparité de situation en matière de documents d'urbanisme et l'ancienneté de la plupart des PLU et afin de mettre en œuvre un projet global à l'échelle du territoire, la Communauté de Communes a décidé de se doter de documents de planification intercommunaux permettant une couverture cohérente du territoire, en phase avec les dernières législations en matière d'urbanisme et compatible avec les documents de rang supérieur (SCoT, PLH, …).

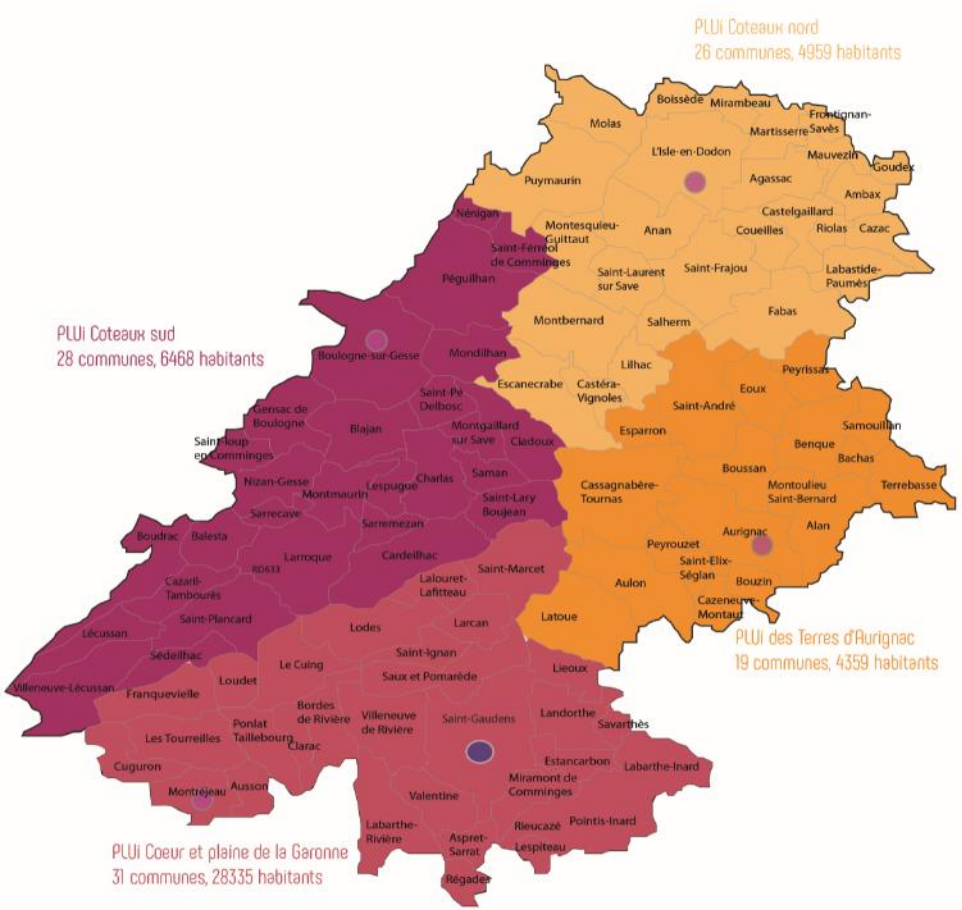
La loi offre la possibilité aux intercommunalités d'au moins cinquante communes de couvrir le territoire de Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) dits infracommunautaires par une dérogation accordée par le Préfet de Département.

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

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

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

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



Cette démarche se situe notamment dans le prolongement :

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

- ***Plan Local de l'Habitat*** actuellement en cours d'élaboration,

- ***…***

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

- ***Le SCoT Comminges Pyrénées*** approuvé en comité syndical le 4 juillet 2019 et est exécutoire depuis le 11 septembre 2019,

- ***Le Plan Climat* Air Energie Territorial** comprenant un plan d'actions sur 2019-2024 et qui définit trois grands axes :

  - Un territoire qui s'engage pour un habitat et une mobilité durable,

  - Un territoire qui développe des filières ENR à fort potentiel,

  - Un territoire résistant face aux changements climatiques.

- ***Le Projet Alimentaire Territorial (PAT) Comminges Pyrénées.***

-

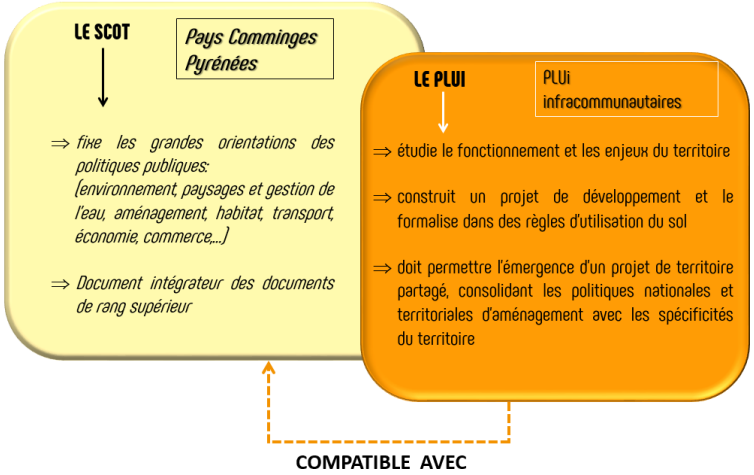
# 3. LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

## 3.1. LE SCOT PAYS COMMINGES PYRENEES

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

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

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




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

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

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

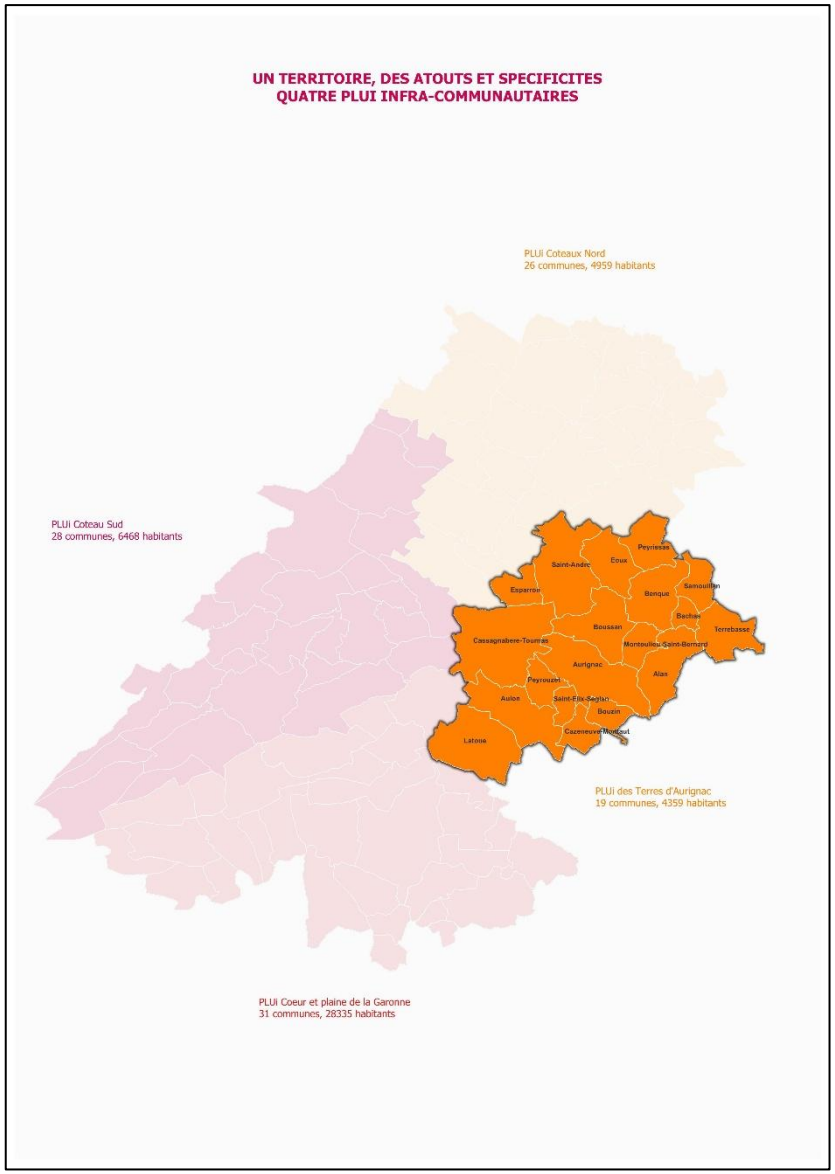
## 3.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

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

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

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

# 4. LE PERIMETRE DU PLUI INFRACOMMUNAUTAIRE SECTEUR « TERRE AURIGNAC »



# B. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

# 1. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE STABLE

## *1.1. UN TERRITOIRE FRAGILE*

En 2022, selon l'Insee, 4 377 habitants vivent sur les 19 communes du secteur Terres d'Aurignac, pesant pour 10% sur la population globale du territoire de la communauté de communes Coteaux et Cœur de Comminges.

Après une perte régulière du nombre d'habitants, le secteur Terres d'Aurignac semble avoir trouvé une nouvelle dynamique à partir de de 1999, le territoire reconquiert en moyenne annuelle de 35 habitants par an), depuis 2011, la croissance s'atténue sensiblement.

Les communes du territoire ne connaissent pas toutes la même dynamique de développement. Selon les élus la crise sanitaire a apporté des dynamiques récentes, notamment avec l'arrivée de ménages (actifs et retraités) cependant Alan, Boussan, Bouzin, Esparron, Latoue Peyrouzet, Samouillan voient leur population baisser.

| Territoires | Population 2022 | Taux de variation annuel moyen | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1999-2006 | 2006-2011 | 2011-2016 | 2016-2022 |
| **Secteur Terres d'Aurignac** | 4377 | + 0,92% | + 1,37% | +0,18 % | +0,87% |
| **CC Coteaux et cœur de Comminges**<br>***Dont solde naturel***<br>***Dont solde migratoire*** | 44243 | + 0,77%<br>*-0,5%*<br>*+1,3%* | + 0,72%<br>*-0,4%*<br>*+1,2%* | + 0,15 %<br>*-0,4%*<br>*+0,6* | 0 %<br>*-0,7%*<br>*+0,7%* |
| **Dpt Haute Garonne**<br>***Dont solde naturel***<br>***Dont solde migratoire*** | 1456261 | + 1,81 %<br>*+0,5%*<br>*+1,3%* | + 1,22 %<br>*+0,6%*<br>*+0,6%* | + 1,36 %<br>*+0,6%*<br>*+0,8%* | +1,3 %<br>*+0,4%*<br>*+0,9%* |

Ce n'est qu'à partir de 1999 que l'arrivée de nouveaux ménages permet de compenser le solde naturel continuellement négatif (le nombre de naissance ne suffit pas neutraliser le nombre de décès).

Depuis 2006, la balance entre le solde migratoire et le solde naturel est positive. Toutefois, l'écart entre ces deux composantes s'est progressivement réduit au fil des années, jusqu'à devenir nul en 2022.

En comparaison, à l'échelle de la communauté de communes Coteaux et cœur de Comminges, pour la dernière période intercensitaire (2016-2022) on enregistre un solde naturel négatif (-0,4%) mais un solde des entrées-sorties plus soutenu (+0,6%)

Les valeurs de croissance du secteur Terres d'Aurignac, sont proches de celles de la CC Coteaux et Cœur du Comminges, elles sont représentatives d'un territoire rural situé aux franges de plusieurs pôles d'emploi.

La croissance positive du territoire de la 5C est essentiellement due à l'accueil de nouvelles populations.

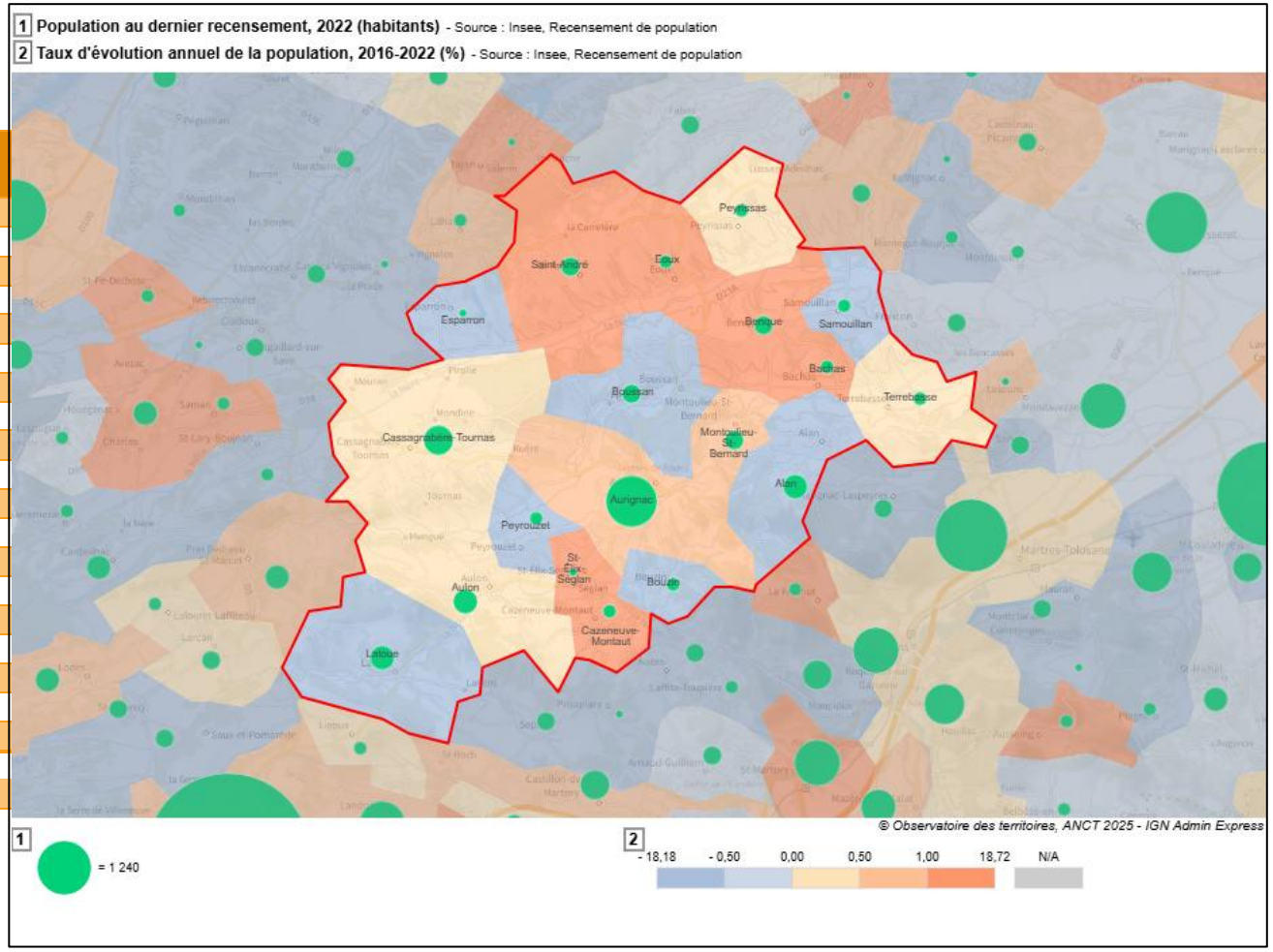
Le département de la Haute Garonne, porté par l'aire métropolitaine, affiche une croissance démographique très soutenue stimulée à la fois par une forte dynamique migratoire et par un solde naturel positif.

## 1.2. UNE EVOLUTION DIFFERENCIEE SELON LES COMMUNES

Le secteur Terres d'Aurignac est surtout composé de petites communes (7 sur 19 comptent moins de 100 habitants). 11 d'entre elles totalisent entre 100 et 407 habitants, seule commune de plus de 100 habitants, Aurignac avec 1240 habitants en 2022 concentre 28% de la population du secteur.

Le tableau ci-dessous, précise, pour chaque commune, les variations de population pour une période de 6 ans (2016-2022), ainsi, on constate que si le territoire connait une augmentation du nombre d'habitants, quelques communes enregistrent une perte, telles Latoue, Bouzin et Esparron; d'autres comme le pôle d'Aurignac, Bachas, Cazeneuve-Montaut et Saint-Elix-Séglan connaissent un fort développement.

| Communes | Population 2022 | Population 2016 | Evolution (Nb) | Evolution (%) |
|---|---|---|---|---|
| **Alan** | 289 | 296 | -7 | -2,4% |
| **Aulon** | 313 | 310 | 3 | +1,0% |
| **Aurignac** | 1240 | 1185 | 55 | +4,6% |
| **Bachas** | 89 | 76 | 13 | +17,1% |
| **Benque** | 175 | 164 | 11 | +6,7% |
| **Boussan** | 230 | 234 | -4 | -1,7% |
| **Bouzin** | 81 | 92 | -11 | -12,0% |
| **Cassagnabère-Tournas** | 467 | 463 | 4 | +0,9% |
| **Cazeneuve-Montaut** | 90 | 79 | 11 | +13,9% |
| **Eoux** | 131 | 125 | 6 | +4,8% |
| **Esparron** | 42 | 52 | -10 | -19,2% |
| **Latoue** | 306 | 320 | -14 | -4,4% |
| **Montoulieu-Saint-Bernard** | 223 | 213 | 10 | +4,7% |
| **Peyrissas** | 83 | 82 | 1 | +1,2% |
| **Peyrouzet** | 81 | 83 | -2 | -2,4% |
| **Saint-André** | 241 | 227 | 14 | +6,2% |
| **Saint-Élix-Séglan** | 47 | 42 | 5 | +11,9% |
| **Samouillan** | 110 | 118 | -8 | -6,8% |
| **Terrebasse** | 139 | 135 | 4 | +3,0% |
| **Secteur Terres d'Aurignac** | **4377** | **4296** | **81** | **+1,9%** |
| ***Territoire 5 C*** | *44243* | *44182* | *61* | *0,14%* |



## 1.3. UNE STRUCTURE DE LA POPULATION CONFORME AUX TERRITOIRES RURAUX

### Un nombre d'occupants par ménage qui ne cesse de baisser

En 2022, selon l'Insee, le secteur Terres d'Aurignac accueille 2002 ménages, soit 7 ménages supplémentaires/an pour 14 nouveaux habitants par an sur les 6 dernières années.

L'évolution des populations se traduit par une baisse de la taille des ménages. Depuis les années 70, sur l'ensemble du territoire national, la taille des ménages diminue, du fait d'abord du vieillissement de la population mais aussi par les changements des modes de vie (augmentation des séparation, diminution des familles nombreuses, décohabitation...).

Le nombre d'occupants moyen par ménage sur les Terres d'Aurignac (2,2) est sensiblement égal à la taille des ménages du territoire de la communauté de communes et celle du département (2,2).

De manière générale, le territoire présente une population moins âgée que le reste du territoire, puisque 36 % de la population est âgée de plus de 60 ans même si cette catégorie a augmenté sur la dernière période intercensitaire (+3pts). L'arrivée de jeunes ménages a contribué à un rajeunissement visible de la population, malgré un ralentissement de cette tendance puisque la part des tranches d'âge plus jeunes a reculé en 2017(-13% pour la tranche des 30-44 ans et -2% pour les moins de 14 ans) on remarque depuis 2022 une légère augmentation notamment pour la tranche des 30-44 ans (+3%) .

L'indice de vieillissement (rapport entre le nombre d'habitants âgés de + de 65 ans pour 100 habitants de moins de 20 ans) est de 139 en 2022 sur le secteur Terres d'Aurignac, par comparaison, cet indice est de 159 à l'échelle de la 5C et 72 pour le département de la Haute Garonne.

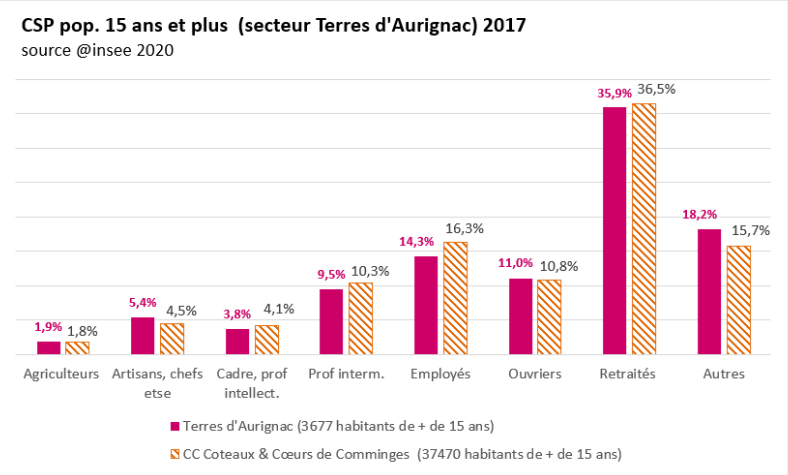
42,5 % des personnes âgées de + de 75 ans vivent seules (240 personnes), une proportion bien plus importante qu'à l'échelle de l'intercommunalité (37,9%) ou du Département (36,1%).

## Une nette augmentation des petits ménages

| Composition des ménages | Secteur Terres d'Aurignac | | CC Cœur et Coteaux du Comminges | | Secteur Terres d'Aurignac | | CC Cœur et Coteaux du Comminges | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nb (2022) | % | Nb (2022) | % | Nb (2017) | % | Nb (2017) | % |
| **Mén. 1 pers** | 724 | 36,2 % | 8403 | 39,5 % | 689 | 34,6 % | 7611 | 37,1 % |
| **Couple sans enfants** | 611 | 30,5 % | 6379 | 30 ,0 % | 624 | 31,4 % | 6260 | 30 ,5 % |
| **Couples avec enfants** | 450 | 22,5 % | 4175 | 19,6 % | 455 | 22,9 % | 4275 | 20,8 % |
| **Familles monoparentales** | 177 | 8,8 % | 1973 | 9,3 % | 185 | 9,3 % | 1992 | 9,7 % |
| **Autres mén. (Sans famille)** | 40 | 2 ,0 % | 331 | 1,6 % | 36 | 1,8 % | 402 | 2,0 % |
| **TOTAL** | **2002** | **100 %** | **21261** | **100 %** | **1989** | **100 %** | **20540** | **100 %** |

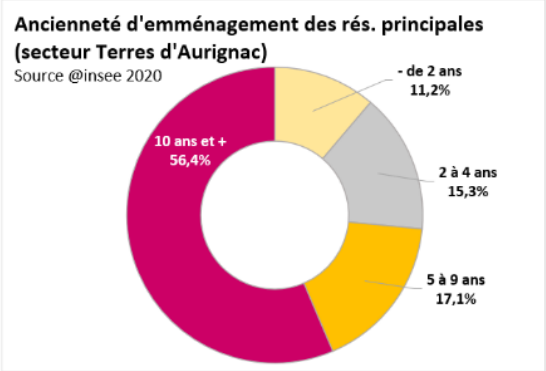
La proportion de ménages composé d'une seule personne a augmenté de 5% des ménages entre 2017et 2022 (+35 ménages) signe d'un vieillissement de la population et d'une moindre attractivité des ménages avec enfants (22,5 %). Au niveau de la 5C, la proportion de ménages avec enfants est de 19,6 % ; elle est à 22,4 % à l'échelle de la Haute Garonne.

## Les « retraités », une population bien représentée




En cohérence avec l'âge de la population, les retraités sont largement représentés dans la population des plus de 15 ans, ce dans une proportion légèrement plus faible que la 5C. On notera également la forte part des CSP « autres » qui comprend les chômeurs, étudiants, ... cette catégorie a doublé lors du dernier recensement.

Plus de 56% des ménages habite le territoire depuis plus de 10 ans, On peut souligner la récente attractivité 26,5 des habitants ont emménagé il y a moins de 5 ans. Ces taux de mobilité résidentielle sont comparables à celui de la CC cœur et coteaux du Comminges et soulignent montrer la multipolarisation du secteur Terres d'Aurignac dans le territoire élargi.




## Des ménages aux revenus modestes

| Communes | Médiane du revenu disponible par UC et par an, en 2021 (€) |
|---|---|
| **Alan** | 23 630 € |
| **Aulon** | 19 670 € |
| **Aurignac** | 20 520 € |
| **Bachas** | nr |
| **Benque** | 23 820 € |
| **Boussan** | 21 850 € |
| **Bouzin** | nr |
| **Cassagnabère-Tournas** | 19 470 € |
| **Cazeneuve-Montaut** | nr |
| **Eoux** | 20 590 € |
| **Esparron** | nr |
| **Latoue** | 21 890 € |
| **Montoulieu-Saint-Bernard** | 23 840 € |
| **Peyrissas** | nr |
| **Peyrouzet** | nr |

Le secteur terres d'Aurignac est assez bien renseigné sur le niveau de vie des ménages.

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

Cependant, on peut voir que les valeurs indiquées (*1 986 € mensuels pour la plus haute et 1 485 € mensuels pour la plus basse)* sont globalement proches que le revenu médian de la communauté de communes (± 1 579 €). En revanche, ces valeurs sont distinctement plus faibles que la moyenne départementale (2 019 €/mois).

On remarque que le revenu médian de la commune d'Aurignac (1 710 €) se situe clairement dans la fourchette haute.

| | |
|---|---|
| **Saint-André** | 19 320 € |
| **Saint-Élix-Séglan** | Nr |
| **Samouillan** | 17 830 € |
| **Terrebasse** | 22 280 € |
| **CC Cœur et coteaux du Comminges** | **20 890 €** |
| ***Dpt Haute Garonne*** | *24 230 €* |

***Source @insee2021- fichier Filosofi***

## 1.4. CONTEXTE ET PRINCIPAUX ENJEUX

**CONTEXTE, CHIFFRES CLES ET ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES (SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DU PLH)**

Le territoire de la communauté de communes Cœur et Coteaux de Comminges, connait une croissance démographique récente (depuis 1999).

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

- Avec un âge moyen relativement élevé (47,4 ans) le potentiel de renouvellement démographique est faible.
- La taille des ménages (moyenne de 2,1 occupants par ménage) témoigne entre autres d'un vieillissement global des populations (décohabitation, veuvage). De plus les ménages au profil familial sont sous représentés (21% à l'échelle de la communauté de communes).

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

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

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

Le revenu médian par unité de consommation s'établi à 1 575 € (15% inférieur au revenu médian départemental) et correspond à la forte proportion de retraités mais également d'actifs ouvriers et employés.

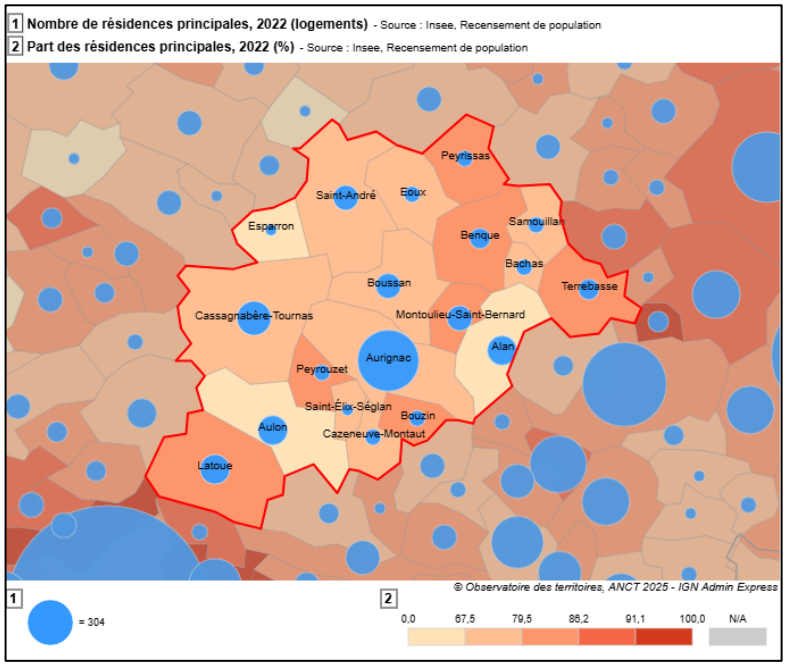
Ainsi, au regard de ces constats démographiques, sociaux et territoriaux, plusieurs enjeux majeurs se dégagent pour la communauté de communes :

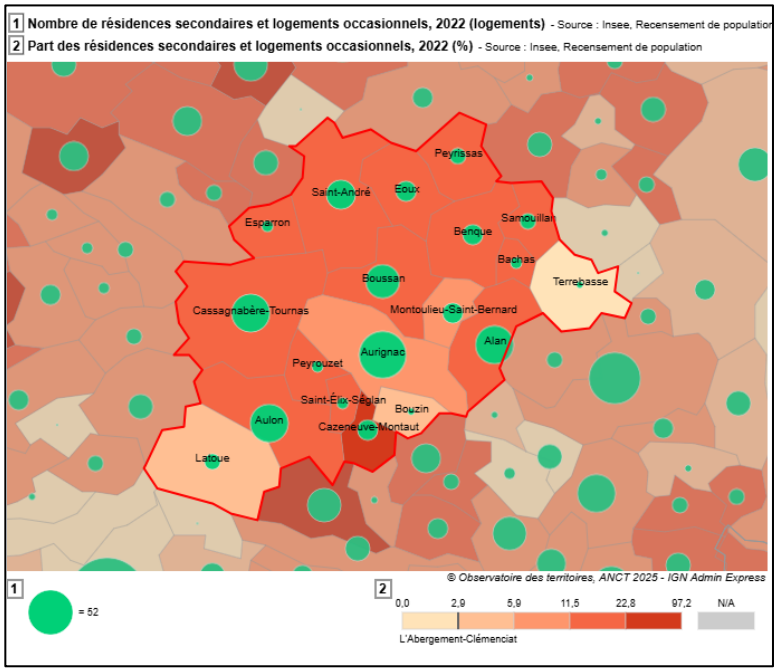
- Anticiper les besoins liés au vieillissement important de la population (santé, services à la personne, mobilité adaptée).
- Adapter l'offre de services et d'équipements à l'arrivée de jeunes ménages et de jeunes enfants.
- Prendre en compte l'installation croissante de ménages retraités dans les bourgs centres.
- Faire face au solde naturel négatif et au faible potentiel de renouvellement démographique.

| ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR TERRE AURIGNAC |
| --- |
| L'analyse des dynamiques démographiques et sociales du secteur Terres d'Aurignac met en évidence plusieurs enjeux déterminants pour préserver l'équilibre territorial,<br><br>soutenir l'attractivité résidentielle et anticiper les évolutions à venir :<br><br>• Un enjeu majeur lié à la **faible taille des communes** et à la forte centralité d'Aurignac, qui concentre près de 28 % de la population du secteur. Cette configuration nécessite de consolider le rôle de bourg centre, tout en garantissant une offre de services minimale dans les communes périphériques afin d'éviter un renforcement des déséquilibres internes.<br><br>• Un enjeu de **stabilisation démographique** dans un territoire où la population a très peu évolué depuis 50 ans, malgré la croissance d'Aurignac et des communes proches. La nécessité est d'accompagner cette dynamique modérée, de soutenir le renouvellement de population et d'assurer un développement résidentiel maîtrisé à l'échelle du secteur.<br><br>• Un enjeu de **pérennisation de l'attractivité** auprès des jeunes ménages, alors même que le solde migratoire connaît un léger repli. Le maintien de cette attractivité apparaît essentiel pour contrebalancer le déficit naturel et garantir la présence de jeunes enfants, indispensable au maintien des services, en particulier scolaires et périscolaires.<br><br>• Un enjeu fort concernant la **jeunesse relative du territoire**, confrontée cependant à un recul des tranches d'âge les plus jeunes. Ce phénomène nécessite d'anticiper une éventuelle baisse des effectifs scolaires à moyen terme et de renforcer l'offre de services et d'activités pour les familles.<br><br>• Un enjeu social marqué par la **présence de ménages retraités aux revenus modestes**, qui implique une vigilance particulière quant à l'accès aux services de santé, aux commerces et aux dispositifs de soutien à l'autonomie. Le développement de solutions de mobilité adaptées, de services de proximité et d'une offre résidentielle accessible constitue un levier essentiel pour répondre à ce profil de population.<br><br>• Un enjeu transversal visant à **renforcer la cohésion territoriale** et la capacité du secteur Terres d'Aurignac à maintenir une offre équilibrée entre ses différents villages. Cela suppose de consolider les centralités secondaires, d'améliorer la desserte et d'accompagner les dynamiques résidentielles afin de préserver l'attractivité de ce territoire rural. |

# 2. UN PARC DE LOGEMENTS CARACTERISTIQUE DES TERRITOIRES RURAUX

## 2.1. UNE AUGMENTATION LIMITEE DU PARC DE LOGEMENTS



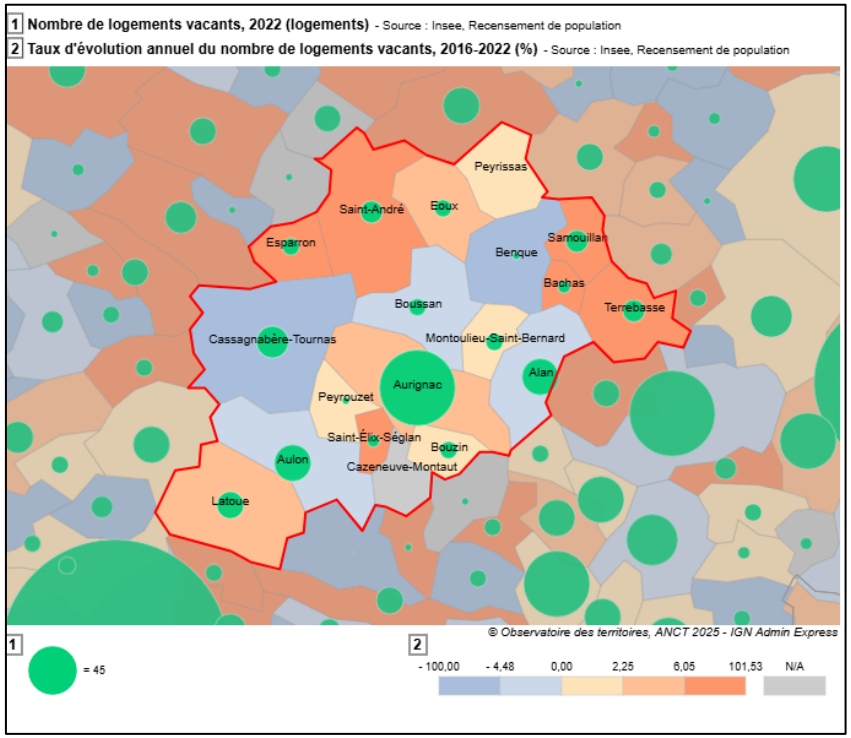

En 2022, le territoire compte 2 644 logements, soit 34 logements de plus qu'en 2016 (pour rappel, dans le même temps, le territoire a gagné 81 habitants).

Ce sont des logements de grande taille, 51% comportent 5 pièces et plus (43 % à l'échelle de la 5C).

En 2022, le parc est composé à :

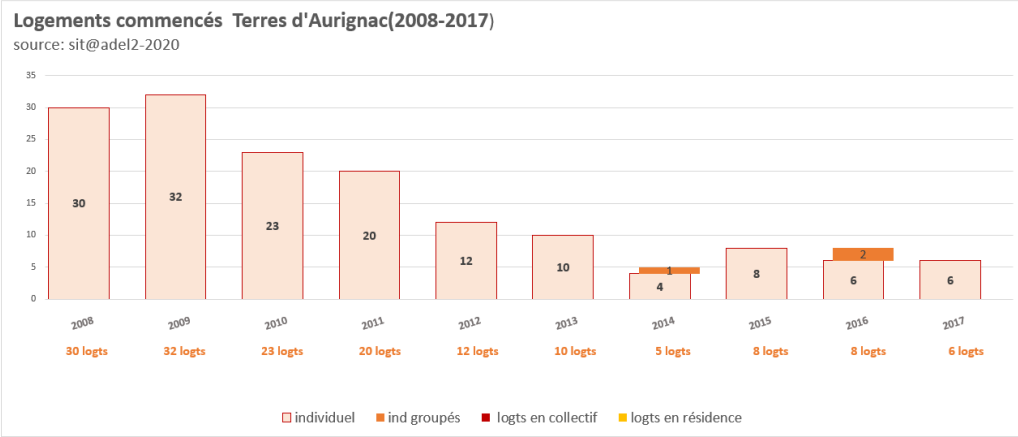
- 75,7 %, de résidences principales (80,5% pour la 5C),
- 13,1% de résidences secondaires ou logements occasionnels, (7,1% pour la 5C),
- 11,2 % de logements vacants (12,4% pour la 5C).

Comme pour la population, une grande partie du parc (28%) est concentrée sur la seule commune d'Aurignac.


1 Nombre de logements vacants, 2022 (logements) - Source : Insee, Recensement de population
2 Taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants, 2016-2022 (%) - Source : Insee, Recensement de population
Peyrissas
Saint-André
Eoux
Esparron
Samouillan
Benque
Bachas
Boussan
Terrebasse
Cassagnabère-Tournas
Montoulieu-Saint-Bernard
Aurignac
Alan
Peyrouzet
Saint-Élix-Séglan
Bouzin
Aulon
Cazeneuve-Montaut
Latoue
© Observatoire des territoires, ANCT 2025 - IGN Admin Express
1
= 45
2
- 100,00
- 4,48
0,00
2,25
6,05
101,53
N/A

## 2.2. UNE EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC EN LIEN AVEC LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

### Une production en logements neufs qui reste modeste




A l'analyse des données sit@del (nombre de logements commencés/an, selon la typologie), on peut voir, que le nombre de logements construits est modeste ce nombre s'amenuise encore à partir de 2014 (la moyenne annuelle est passée de 23 logts neufs/an entre 2008 et 2012 à 7 logts/an entre 2013 et 2017.

La production de logements neufs est uniquement centrée vers l'individuel pur.

Durant cette période, l'activité du secteur s'est concentrée sur 3 communes :

- Aurignac 17% des logements commencés,
- Cassagnabère-Tournas 15%,
- Montoulieu St Bernard 12%.

### Le besoin en résidences principales à la baisse.

La structure du parc s'est un peu modifiée sur la période récente (2016-2022). Ainsi on peut voir une nette augmentation de la vacance (+ 32 logements vacants, soit une hausse de 12%) tandis que le volume de résidences secondaires reste stable.

Sur cette même période on enregistre une augmentation du parc de résidences principales (+ 43 logts) qui correspond aux évolutions des ménages du secteur (augmentation des petits ménages).

## Une augmentation du nombre de logements vacants

En 2022, le secteur Terres d'Aurignac comptait 297 logements vacants. Le taux de vacance a augmenté il est passé de 10,1% en 2016 à 11,2 % en 2022.

C'est sur la commune d'Aurignac que la progression de vacants est la plus forte (+ 22 logts) . On trouve ensuite de plus petites communes comme Samouillan ( + 10 logts vacants) ; Terrebasse (+ 7 logts vacants ) ; Saint-André (+ 7 Logts vacants) et Esparron (+ 5 logts vacants).

C'est logiquement sur la commune d'Aurignac que le volume de logements vacants est le plus important (111 logements vacants en 2022, selon l'Insee), mais le nombre décroit régulièrement. Le bâti du cœur historique (maisons de ville en tissu dense) répond plus difficilement aux aspirations des ménages qui souhaitent s'installer à la campagne.

La vacance touche souvent le bâtiment dans son intégralité : le manque d'espaces privatifs, l'exiguïté de la parcelle, la vétusté, la configuration du bâti comme à Aurignac, les nuisances du trafic routier, qui constituent autant de freins à l'occupation du logement dans un secteur où le marché immobilier est distendu.

Les élus regrettent le désintéressement des propriétaires et le peu de moyens dont dispose la collectivité comme à Samouillan ou à Latoue.

À Aurignac la vacance concerne essentiellement les logements situés dans des maisons de ville qui comportent des rez-de-chaussée commerciaux (coûts de rénovation importants, problématique d'accès aux étages).

.

## La résidence secondaire réelle sur les villages reste stable

Représentant presque 13 ,1 % du parc en 2022 (345 logements) les logements de villégiature participent à l'économie du territoire. Ce segment du parc semble se réduire sur la plupart des villages notamment sur le bourg-centre d'Aurignac (-32 logements occupés occasionnellement).

La résidence secondaire est très présente sur certains villages : Alan (19,4 % de résidences secondaires), Aulon (19,7 % de résidence secondaires), Eoux (17,7 % de résidences secondaires), Esparron (17,1 % de résidence secondaires) et Saint-André (17,3 % des résidences secondaires) . Certaines communes dépassent même les 20% (Boussan et Cazeneuve-Montaut).

Le parc de résidences secondaires est constitué, pour le secteur Terres d'Aurignac, de maisons isolées (62,9% des résidences secondaires) et d'un bâti ancien (57,8% des résidences secondaires date d'avant 1919). Selon les élus, un certain nombre de résidences secondaires mutent vers la résidence principale.

## 2.3. LA RESIDENCE PRINCIPALE, UN PARC MONOLITHE ET ANCIEN

| Secteurs | Nb rés principales (2022) | % de RP type « maison » | Nb moyen de pièces par rés. principales | % de propriétaires occupants |
|---|---|---|---|---|
| **Secteur Terres d'Aurignac** | 2002 | 89,5% | 4,6 | 75,2% |
| **CC Cœur et Coteaux du Comminges** | 21206 | 79,4% | 4,5 | 68,1% |
| **Dpt Haute Garonne** | 695318 | 49,6% | 3,8 | 52,4% |

*Source @insee2020*

Comme pour la majorité des territoires ruraux, le parc de résidences principales du secteur terres d'Aurignac est monolithe, constitué pour sa grande majorité de maisons (89,5%), de grande taille (4,6 pièces en moyenne) et majoritairement occupées par leur propriétaires (75,2%), ainsi ce parc offre des possibilités limitées en termes de parcours résidentiel.

Pour rappel, presque 35% des ménages du secteur Terres d'Aurignac sont composé d'une seule personne et seulement 22% du stock de résidences permanentes sont des petits logements (3 pièces et moins).

A l'inverse des autres secteurs ruraux, le parc de résidences permanentes est récent puisque presque un logement sur 3 a moins de 30 ans (27,3% pour la 5C), mais présente un socle daté d'avant 1919 important (41%).

### Un parc locatif sous représenté

| Secteurs | Nb rés principales (2022) | Logements locatifs | *Dont % locatifs HLM* | Logés gratis |
|---|---|---|---|---|
| **Secteur Terres d'Aurignac** | 2002 | 415<br>*21,1%* | *69*<br>*3,5%* | 73<br>*3,7 %* |
| **CC Cœur et Coteaux du Comminges** | 21206 | 5870<br>*28,7%* | *989*<br>*4,8%* | 698<br>*3,4%* |
| **Dpt Haute Garonne** | 695318 | 287618<br>*45,5%* | *67541*<br>*10,6%* | 13096<br>*2,1%* |

*Source @insee2020*

En 2017, le secteur Terres d'Aurignac proposait 415 logements locatifs (soit presque 21% du parc de résidences principales), une offre faible qui reste au regard des territoires de référence. La relative insuffisance de ce segment du parc peut justifier le faible taux de mobilité des ménages.

Cette offre est localisée pour l'essentiel à Aurignac (18,2% du parc de résidences principales, soit 218 logts)

La densité de locatifs est peu importante sur les autres communes, pour les principales on peut citer Cassagnabère- Tournas (42 locatifs mais de locatifs HLM), saint André (21 locatifs exclusivement du secteur privé) Aulon et Alan respectivement 20 et 19 locatifs là aussi appartenant à des bailleurs privés).

### *Le locatif communal*

| Communes | Nb locatifs communaux | Projets à l'étude |
|---|---|---|
| **Samouillan** | 3 | |
| **Saint André** | 5 | |

*Source : retours questionnaires et ateliers janvier 2021*

Les informations concernant ce parc sont incomplètes mais montrent que le parc communal participe à la diversification du parc de résidences principales et notamment à travers une offre de locatifs à loyers modérés sur l'ensemble du territoire.

A Saint André, les élus rapportent le fort taux de rotation du parc communal, à l'inverse de Samouillan.

### *Le locatif HLM, un parc insuffisant et concentré à Aurignac*

Avec 15,2 logements sociaux pour 1 000 habitants le secteur Terres d'Aurignac est le territoire le moins bien couvert en nombre de logements sociaux. A titre de comparaison cette proportion est de 26,8 ‰ à l'échelle de la CC cœur et coteaux du Comminges (64,4‰ pour le département de la Haute Garonne et 49,1 pour la Région Occitanie).

Le RPLS (répertoire du parc locatif social) recense au 1er janvier 2019, 67 locatifs sociaux, répartis sur 2 communes et réalisés entre 1962 et 2010 :

- Aurignac 66 logements répartis sur 6 opérations (dont 36 pavillons individuels construits entre 2004 et 2006 rue du Pountil),
- Montoulieu saint Bernard (1 locatif réalisé en 2010).

Le type de logements est assez peu varié puisque plus de 62% des logements HLM du secteur Terres d'Aurignac sont des logements de grande taille (4 pièces et plus).

*Construite en 1962, la Résidence les Hérédous à Aurignac totalise 6 logements (propriété OPH31)*

*La résidence de la Merci à Aurignac (7 logts) 2001 Propriété OPH 31*

### *Une offre hébergement limitée à l'accueil de personnes âgées autonomes.*

Le secteur comporte un seul établissement d'hébergement en direction des séniors, la MARPA les Cazalères comporte 18 logements pour 20 places pour personnes âgées autonomes.

Ainsi le secteur Terres d'Aurignac ne dispose d'aucune place pour personnes âgées dépendantes. Le taux d'équipement en place d'hébergement (*) pour personnes âgées de 75 ans et plus est de 132,8‰ à l'échelle de la communauté de communes et de 113 ‰ pour le département de la Haute Garonne, il de 119 ‰ pour la région Occitanie).

*(*) Cet indicateur représente le nombre de places en établissement d'hébergement rapporté à l'ensemble de la population résidant sur le secteur, âgée de 75 ans et plus. Les établissements considérés sont les EHPAD, les EHPA, les logements en résidence autonome, les places d'hébergement temporaire et les lits de soins longue durée.*

## Les tendances du marché immobilier

*(Informations issues des échanges en ateliers (janvier 2021)*

Le territoire présente de nombreux atouts : tranquillité, espaces, proximité de Toulouse en voiture ou en train par Boussens... Une commune comme Aurignac présente une gamme de services qui attirent les urbains. Les ménages qui s'installent sur le territoire des terres d'Aurignac, sont des ménages retraités qui ambitionnent un cadre de vie rural et un cout à l'accession raisonnable. Le territoire peut intéresser des ménages actifs (30/40 ans) en quête de tranquillité à condition qu'il y ait une bonne couverture numérique (Alan Samouillan) pour le télétravail.

### *La demande en terrains à bâtir*

La demande en terrain à bâtir s'est très nettement tassée, elle n'est plus très importante (Peyrissas, Bouzin). Aujourd'hui les ménages qui veulent faire construire recherchent un terrain avec vue sur les Pyrénées (coteaux) ou encore de l'espace pour des animaux (Benque, Montoulieu), ce sont des ménages aisés.

### *Transactions immobilières*

La vente de maison individuelles a progressé (Latoue, Cassagnabère-Tournas) les maisons se vendent facilement si les prix sont raisonnables. Les nouveaux acquéreurs se tournent vers l'ancien à rénover Les résidences secondaires connaissent une période de mutation, les étrangers du nord de l'Europe partent et vendent à des ménages retraités qui viennent de la Région Occitanie.

### *La demande/l'offre locative*

La demande en locatif est faible. Les locatifs sont le plus souvent occupé par des ménages fragiles qui se découragent vite face aux problèmes de mobilités, d'accès aux services et commerces... il y a beaucoup de rotation.

## 2.4. CONTEXTE ET PRINCIPAUX ENJEUX

### CONTEXTE, CHIFFRES CLES ET ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES (SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DU PLH)

#### 1. STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

On dénombre 25 553 logements en 2016 sur la communauté de communes Cœur et Coteaux de Garonne, entre 2011 et 2016 on constate que le parc de logements a progressé plus vite que les besoins (0,7% / an pour l'évolution du parc contre 0,16%/an pour la population). Sur la période 2011-2016, la proportion de résidences principales tend à baisser (-1%) sur le territoire de la communauté de communes tandis le taux de résidence secondaires augmente (+1%) tout comme la proportion de vacants (+1%).

La construction de nouveaux logements a connu une forte activité entre 2003 et 2006 avec plus de 2 000 logements commencés. Cette dynamique a cependant été limitée au secteur Cœur et Plaine de Garonne et plus particulièrement Saint Gaudens (effets des mesures de défiscalisation de Robien). Sur une période récente, après une chute brutale, la construction neuve semble se stabiliser autour de 60 logements /an, dont 90% porte sur la production d'individuel pur.

- Le parc de Résidences principales (20426 logements)

Le parc de résidences principales est globalement ancien (la moitié de ce parc est âgé de plus de 50 ans) même si le secteur Cœur et Plaine de Garonne se distingue par un bâti plus récent.

- Le parc locatif ((4881 locatifs privés 987 locatifs HLM)

  Concernant le statut d'occupation, les propriétaires de leurs logements sont majoritaires (68,2%) tandis la part des logements du secteur libre compte pour 23,7% (avec une concentration sur Saint Gaudens et Montréjeau). Le parc locatif est globalement insuffisant en volume et peu qualitatif.

  Le locatif social représente 4,9 % du parc des résidences permanentes, ce parc est relativement récent (64% du parc a été construit après 1991).47% du locatif HLM est localisé sur la commune de St Gaudens et 19% sur Montréjeau.

- Les logements en copropriétés

  L88 copropriétés sont recensées sur le territoire de la communauté de communes, la plupart sont situées sur les communes de Saint Gaudens et Montréjeau... Une vingtaine sont évaluées comme fragiles (5 représentants 95 logements) ou en difficulté 15 pour 520 logements).

- Le parc vacant (3136 logements)

12,2% du parc de logements est vacant : 310 vacants supplémentaires ont été dénombré sur la période 2011-2016, ce nombre équivaut à un tiers du nombre des nouveaux logements apparus sur la même période intercensitaire. La moitié du volume de vacants est concentrée sur les communes de Saint Gaudens et Montréjeau (il faut là souligner la forte représentation de logements de petite taille construits entre 2006 et 2011), pour autant, 70% des vacants sont des logements de type « maison ».

Si la vacance concerne prioritairement le parc très ancien (21% du bâti construit avant 1946 est vacant) le dernier recensement montre que la vacance a notablement augmenté et particulièrement dans le parc construit entre 1946 et 1990.

L'ensemble des bourgs-centres du territoire sont particulièrement affectés par la vacance les taux varient entre 11,8% (l'Isle en Dodon) à 23,8% (Montréjeau), les appartements construits avant 1970 et les « maisons de ville » anciennes sont les segments les plus impactés.

- La résidence secondaire (2191 logements)

La résidence secondaire est présente sur tous les secteurs du territoire et particulièrement sur les communes bourgs-centres (Saint Gaudens, l'Isle en Dodon, Boulogne, Aurignac) Ce parc concerne des maisons individuelles (69,4%), plutôt de construction ancienne (avant 1919), sauf pour le secteur Cœur et Plaine de Garonne dans lequel la résidence secondaire s'est établie dans le parc plus récent.

## 2. LES DYNAMIQUES DE PEUPLEMENT

- Les transactions

Le marché dans l'ancien est relativement dynamique (avec une vente moyenne de 600 maisons/an entre 2014 et 2018), mais avec des prix unitaires bas (128K€ en moyenne) au regard des prix moyens des transactions opérées sur le département 233K€ pour la Haute Garonne). Les prix varient selon la localisation des biens (le volume des échanges reste faible bourgs-centres) et la surface des terrains (la maison de ville s'échange à des prix particulièrement bas).

En revanche le volume des transactions concernant le produit type « appartement » est modérée est limité au secteur Cœur et Plaine de Garonne.

- L'offre dans le parc ancien

Le parc ancien constitue la principale cible pour l'installation des emménagés récents : jeunes ménages (31,1% ont entre 25 et 29 ans) mais également ménages plus « mûrs » (28,2% ont entre 40 et 54 ans), souvent des personnes seules, actives occupés, s'orientent vers ce parc qui offre des logements locatifs en maison.

Ce sont aussi les emménagés récents qui contribuent au rajeunissement des bourgs-centres, lesquels proposent dans le tissu dense des petits logements locatifs.

## 3. LES ENJEUX

- Lutter contre la vacance structurelle, particulièrement dans les bourgs-centres et dans le parc d'avant 1970, pour éviter la dégradation urbaine, la perte d'attractivité et la reproduction de spirales de dévalorisation.
- Requalifier le parc ancien, notamment les maisons de ville et les copropriétés fragiles, aujourd'hui dégradées et peu attractives.
- Adapter et diversifier l'offre locative, afin de répondre aux trajectoires résidentielles variées (jeunes, actifs seuls, ménages modestes, familles).
- Renforcer et rééquilibrer la production de logements neufs, dans un contexte de très faible construction depuis 2010, tout en maîtrisant l'étalement urbain.
- Améliorer la qualité du parc locatif privé, souvent vieillissant et peu qualitatif, qui joue pourtant un rôle essentiel dans l'accueil des nouveaux ménages.
- Conforter l'attractivité et la revitalisation des bourgs-centres, en mobilisant le parc vacant, en améliorant le cadre bâti et en diversifiant l'offre résidentielle.

| ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR TERRE AURIGNAC |
| --- |
| D'après l'analyse des caractéristiques résidentielles et des dynamiques propres au secteur « Terres d'Aurignac », plusieurs enjeux majeurs se dégagent pour adapter durablement l'offre de logements et renforcer l'attractivité du territoire :<br>▪ **Maintenir et renforcer l'attractivité démographique**, en particulier dans les petites communes où la vacance progresse.<br>▪ **Équilibrer la répartition de la population** à l'échelle du secteur, en évitant la concentration sur Aurignac et la déprise des villages.<br>▪ **Maîtriser la vacance croissante**, notamment dans les petites communes, et prévenir la dégradation du parc ancien.<br>▪ **Stimuler une production de logements plus diversifiée**, la construction neuve étant aujourd'hui très limitée et quasi exclusivement tournée vers de l'individuel pur.<br>▪ **Renforcer le renouvellement urbain**, en privilégiant la revalorisation des centres-bourgs et la mobilisation du parc existant.<br>▪ **Diversifier le parc de résidences principales**, essentiellement constitué de grandes maisons anciennes peu adaptées aux besoins actuels.<br>▪ **Développer l'offre locative**, nettement sous-représentée dans le parc privé comme dans le parc social.<br>▪ **Créer une offre de petits logements**, nécessaire pour attirer jeunes ménages, personnes seules et actifs modestes.<br>▪ **Favoriser des logements adaptés aux personnes âgées**, en l'absence d'hébergement spécialisé sur le secteur.<br>▪ **Accompagner la rénovation et l'adaptation du parc ancien**, afin de répondre aux enjeux de performance énergétique, d'accessibilité et d'évolution des besoins résidentiels. |

# 3. EQUIPEMENTS ET SERVICES

*La partie services et équipements, rédigée au début de l'année 2020 a été réalisée à partir de la base de données BPE (Base Permanente des Equipements) 2018, mise en ligne sur le site de l'INSEE en juin 2019. Les tableaux détaillés des données figurent en annexe, par thématique.*

## 3.1. NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET SERVICES (BASSIN DE VIE, ORGANISATION TERRITORIALE)

**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

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

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

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

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

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

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

Au sein de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, le secteur Des Terres d'Aurignac qui représente 15% de la population du territoire communal ne dispose que de 14 % des services et équipements de l'intercommunalité.

Au total, 44 équipements et services pour 1000 habitants sont présents dans ce secteur, dont 7 % de ceux de gamme supérieure (école de formation sanitaire et sociale, centre de formation d'apprentis agricoles, etc.), 8 % de gamme intermédiaire et 17 % de proximité.

Le ratio de 44 pour 1000 correspond à un niveau d'équipement habituel pour un territoire rural (à titre de comparaison, 41 pour 1 000 dans le Gers. *Source Scot de Gascogne, BPE 2017*). Aussi il est particulièrement important de considérer plus en détail où se trouvent les services et équipements disponibles pour les habitants.

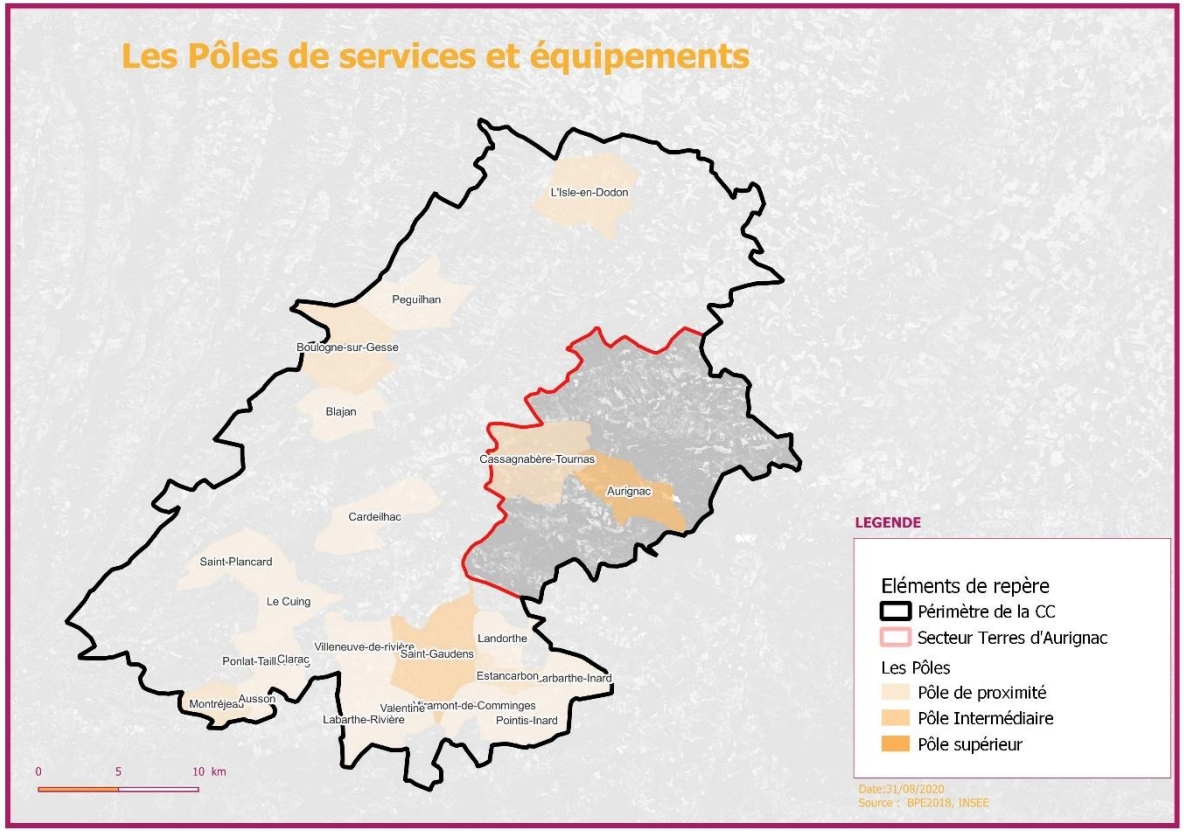
Parmi l'ensemble des équipements et services du secteur, on constate une très forte représentation des services aux particuliers qui constituent un peu plus de la moitié du total. La présence de nombreux artisans, de vente et réparation de matériel agricole et automobile, ainsi que de services de restauration, explique cette répartition.

Les équipements de sports et de loisirs, les commerces et les services de santé sont également présents à un degré moindre. L'action sociale, le tourisme et les transports sont les domaines les moins développés à l'échelle du secteur.

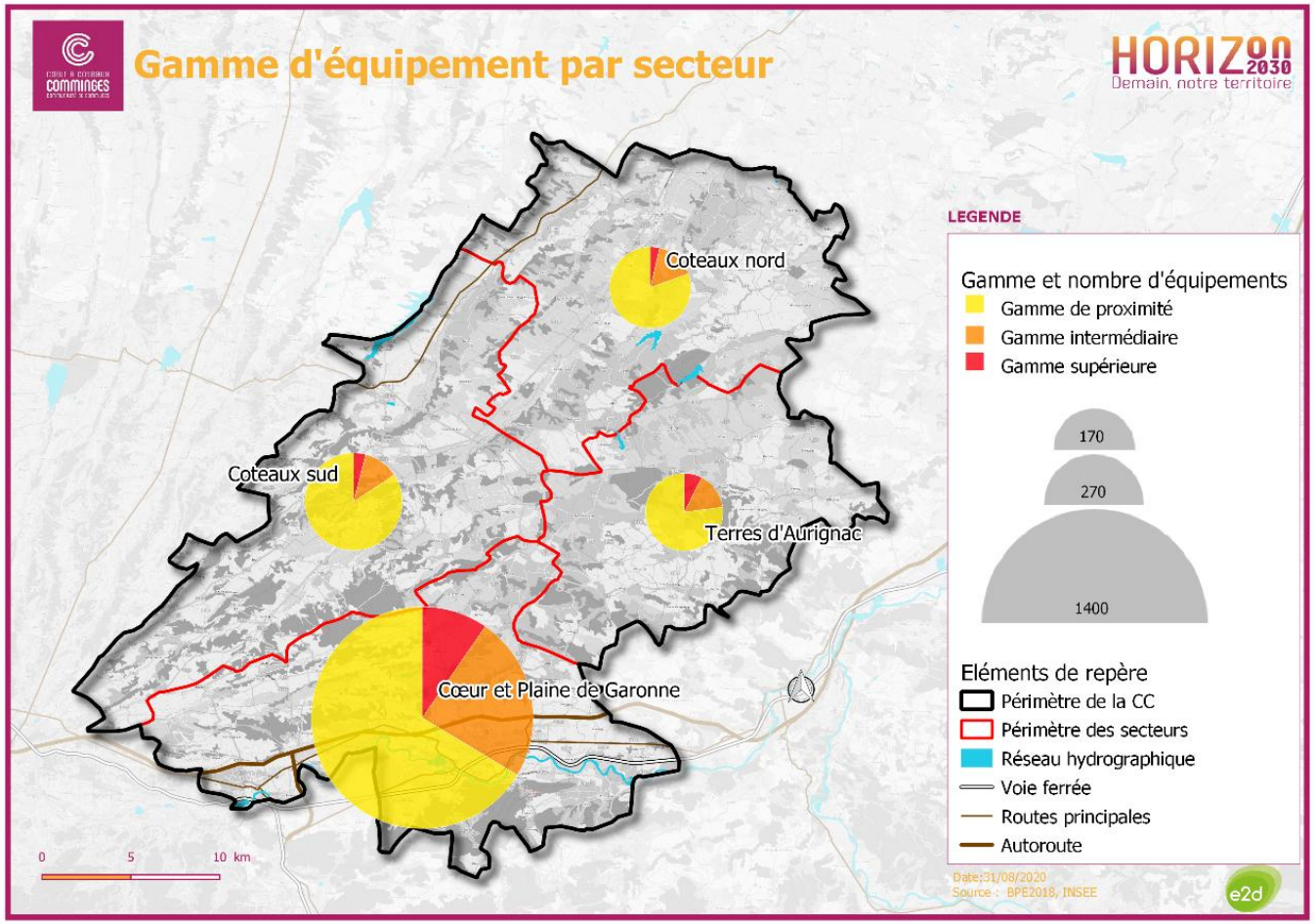
Ce secteur dispose d'un pôle de services intermédiaire plutôt bien équipé, Boulogne-sur-Gesse, qui réunit la majorité des services et équipements des Coteaux Sud.

Situé au nord du secteur, ce pôle ne permet pas un accès équilibré en termes de temps d'accès pour tous les habitants du secteur. Néanmoins, la présence de 4 pôles de proximité, répartis sur l'ensemble du secteur permet de contrebalancer cette situation.

Par ailleurs, l'offre est complétée par la présence des communes bien équipées en services et équipements de proximité, autour de Saint-Gaudens.

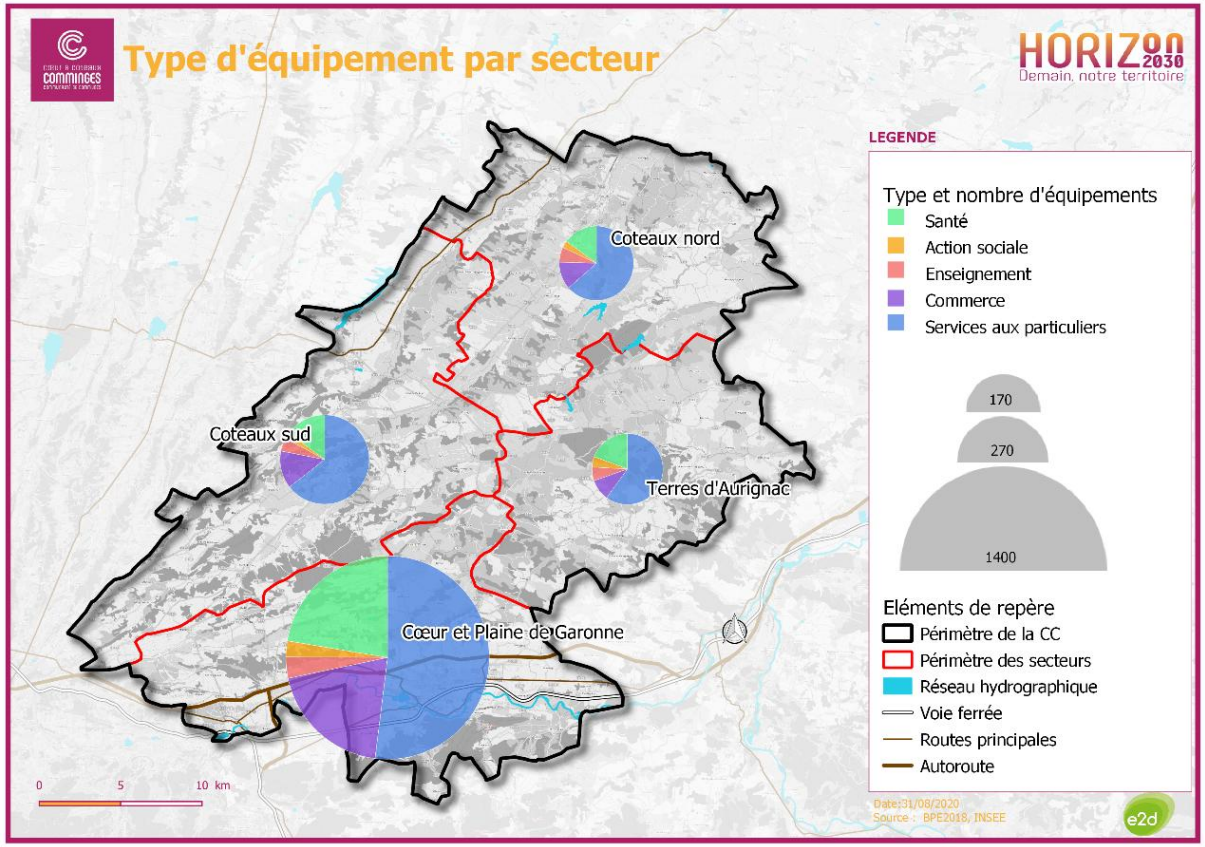



Ce secteur dispose d'un pôle de services intermédiaire plutôt bien équipé, Aurignac, qui réunit la majorité des services et équipements des Terres d'Aurignac ainsi qu'un pôle intermédiaire Cassagnabère-Tournas.




Avec peu d'équipements de gamme supérieure (13 %) mais de nombreux services et équipements de proximité (60 %), on y remarque une concentration de commerces et équipements de première nécessité essentiels à la vie quotidienne.

Par ailleurs, une analyse plus globale à l'échelle d'Aurignac, unique pôle intermédiaire du secteur, met en exergue une surreprésentation des équipements et services de proximité et une fragilité de ceux de la gamme supérieure impliquant de nécessaires déplacements pour l'accès à certains d'entre eux, notamment en termes d'enseignement et de santé. On note également une répartition des types de services et équipements caractérisée par une forte représentation des services aux particuliers.




De manière générale, ce secteur semble divisé en trois parties :

- La partie centre et nord qui gravite autour d'Aurignac,
- Les communes les plus au sud également polarisées par Saint-Gaudens et ses alentours.
- Les communes situées à l'ouest également polarisées par les territoire de coteaux Nord et Coteaux Sud

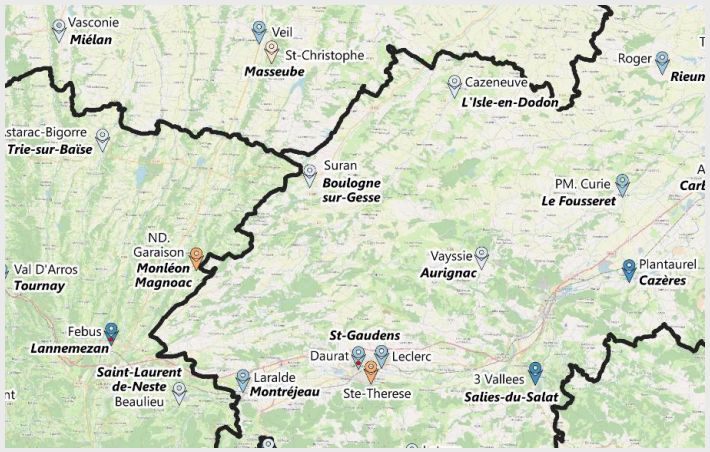
Cela permet de renforcer l'accessibilité des habitants aux équipements essentiels et nécessaires au quotidien.

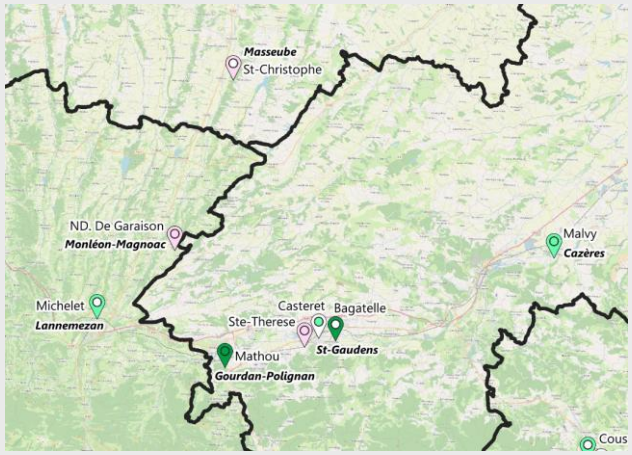
## 3.2. OFFRE SCOLAIRE, JEUNESSE ET PETITE ENFANCE

### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

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

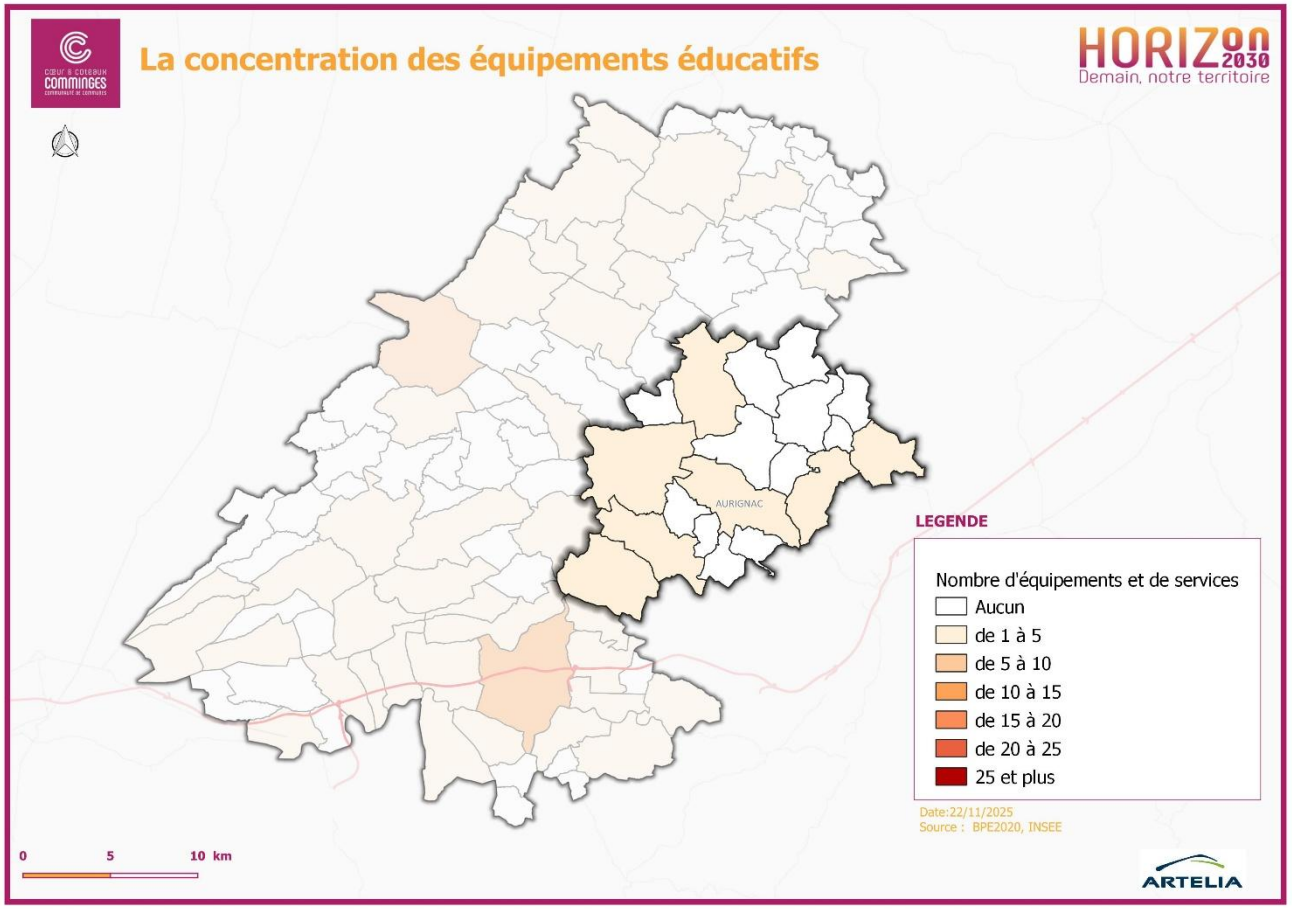
Concernant l'enseignement secondaire, le territoire compte un collège sur Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon, Aurignac, Montréjeau et deux à Saint-Gaudens, les lycées se font plus rares sur le territoire. On constate une concentration à Saint-Gaudens.




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

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




Le secteur des Terres d'Aurignac, dispose d'une offre fragile de services et équipements à destination de la jeunesse et de la petite enfance. Il compte 11 % des équipements de l'intercommunalité (soit 10 en tout) avec des écoles maternelles, élémentaires et un collège.

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

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

- Ecole primaire d'Aurignac (160 élèves),

- Ecole primaire de Saint André (32 élèves)
- Ecole primaire de Cassagnabère-Tournas (34 élèves)
- RPI dispersé : école maternelle d'Alan (23 élèves), école élémentaire de Terrebasse(22 élèves) et école élémentaire de Francon (16 élèves),
- RPI dispersé : école maternelle d'Aulon (10 élèves), école élémentaire de Lieoux (18 élèves) et école élémentaire de Latoue (18 élèves).

Le territoire compte un collège sur Aurignac : le Collège Emile-Paul Vayssie qui regroupe environ 220 élèves en 2024-2025.

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

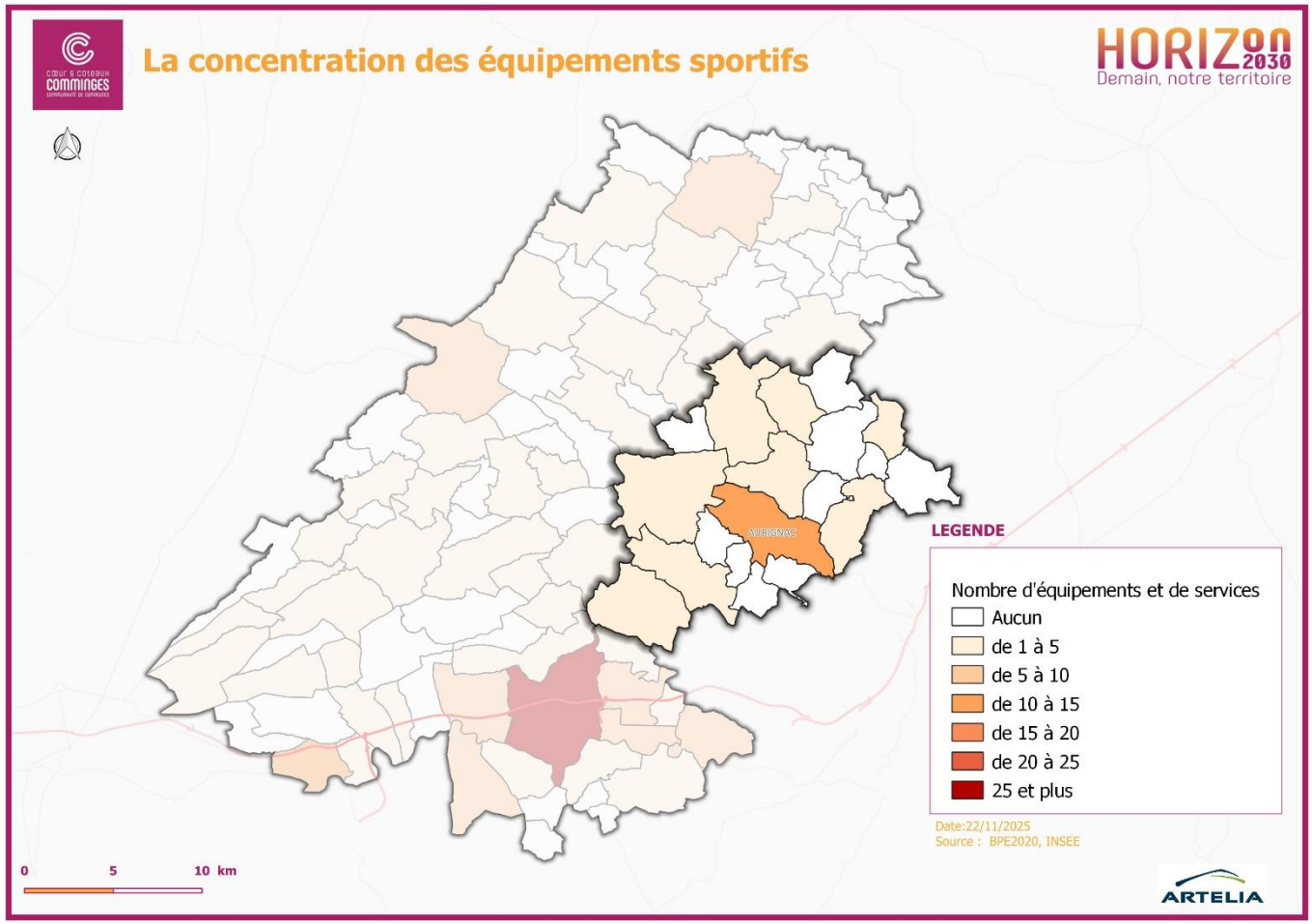
## 3.3. OFFRE EN EQUIPEMENTS SPORTIFS

**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

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

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

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




Les services et équipements sportifs du secteur des Terres d'Aurignac sont essentiellement localisés sur la commune d'Aurignac. La carte de leur répartition illustre de leur polarisation autour du seul pôle intermédiaire de son territoire.

Ces derniers sont répartis autour d'Aurignac. Il y a un centre équestre et un bassin de natation. Le territoire ne dispose pas d'équipement de gamme supérieure et compte principalement des équipements basiques, à l'image de nombreux territoires ruraux.

On y retrouve ainsi des boulodromes, des terrains de tennis, et des salles de sport.

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

## 3.4. OFFRE EN EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS ET DE LOISIRS

**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

L'intercommunalité dispose d'une offre diversifiée et divisée en trois types d'équipements, ceux relatifs à l'offre touristique, une offre de loisirs et une offre culturelle. L'offre de loisirs est celle qui semble la plus développée et la plus diversifiée, bien que principalement tournée vers les loisirs de plein air, soumis à une dynamique de saisonnalité.

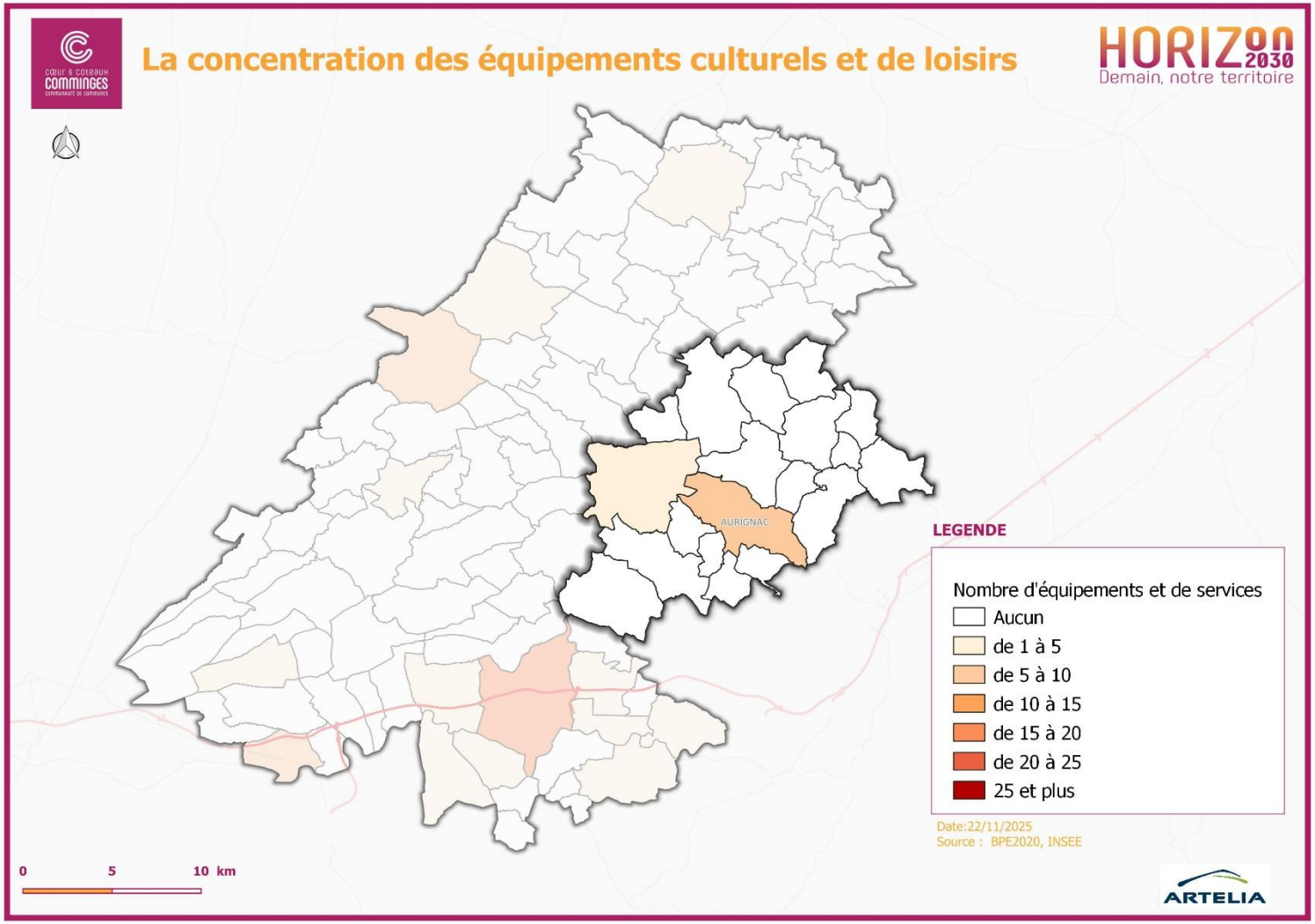
On constate en parallèle une offre assez faible et déséquilibrée dans le domaine culturel. Les équipements sont peu diversifiés et peu nombreux et en grande majorité localisés à Saint-Gaudens.

En complément des équipements culturels, il convient de noter l'importance des évènements culturels qui animent le territoire (festivals).

La Communauté de Communes gère 6 équipements culturels intercommunaux : le cinéma de Boulogne-sur-Gesse, le Musée de l'Aurignacien, le Conservatoire Guy Laffite, la médiathèque et la Maison Garonne. A ceux-là s'ajoute la médiathèque de Boulogne-sur-Gesse, ouverte en septembre 2021.

Le secteur des Terres d'Aurignac dispose d'un centre d'information touristique, d'un cinéma et d'un musée. Cette offre semble assez faible au regard de la demande, malgré le caractère rural du territoire.

Le cinéma, seul équipement de gamme supérieure, est situé à Aurignac, à l'image de tous les équipements de ce domaine, mis à part les terrains de grands jeux.

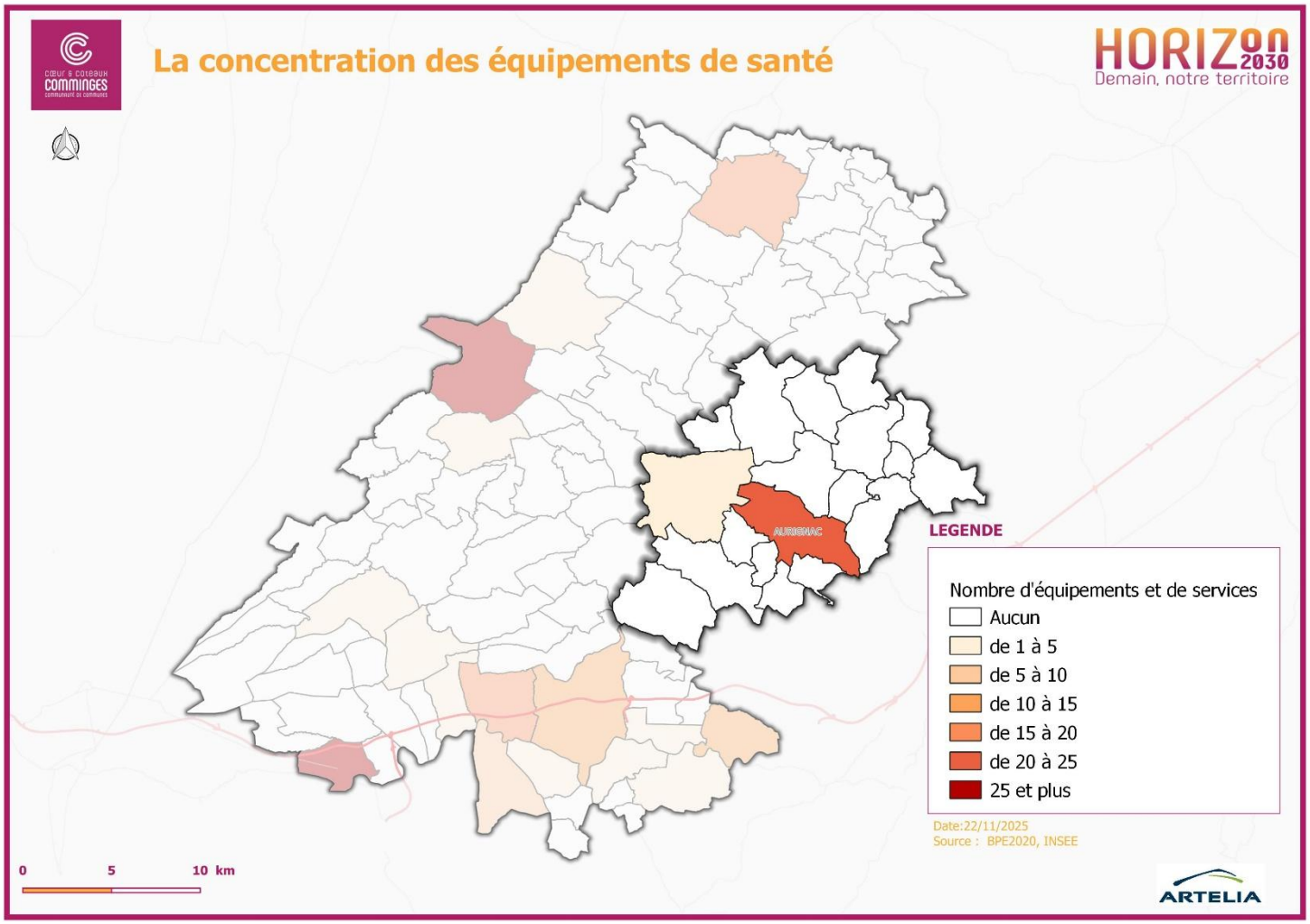

La concentration des équipements culturels et de loisirs
HORIZON 2030
Demain, notre territoire
COMMINGES
AURIGNAC
LEGENDE
Nombre d'équipements et de services
Aucun
de 1 à 5
de 5 à 10
de 10 à 15
de 15 à 20
de 20 à 25
25 et plus
Date:22/11/2025
Source : BPE2020, INSEE
0
5
10 km
ARTELIA

## 3.5. OFFRE EN MATIERE DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

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

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


La concentration des équipements de santé
HORIZON 2030
Demain, notre territoire
COMMINGES
AURIGNAC
LEGENDE
Nombre d'équipements et de services
Aucun
de 1 à 5
de 5 à 10
de 10 à 15
de 15 à 20
de 20 à 25
25 et plus
Date:22/11/2025
Source : BPE2020, INSEE
0
5
10 km
ARTELIA

Au sein de la Communauté de Communes, le secteur Terres d'Aurignac est un des secteurs qui compte le moins d'équipement de santé.

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

Cette offre, alors davantage tournée vers les services de santé du « quotidien » et permet de répondre aux besoins réguliers des personnes âgées mais ne semble pas répondre aux besoins de tous les habitants du territoire. En amorce de diversification, elle semble aujourd'hui peu spécialisée.

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

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

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

- pour personnes âgées et 2 de services d'accompagnement (soins à domicile, services d'aide).
- 1 Association Aurignac Santé : intervenants libéraux ou associatifs dans les domaines médicaux, médico-sociaux et sociaux répondant aux besoins de soins de la population des Terres d'Aurignac. Interlocuteur de l'ARS (agence régionale de santé) et de la 5C (communauté de commune) dans son domaine

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

## 3.6. PRINCIPAUX ENJEUX

**ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

L'analyse des services et équipements de l'intercommunalité témoigne de plusieurs enjeux qu'il est nécessaire de prendre en compte pour le développement du territoire et pour répondre aux besoins des habitants actuels et à venir :

- Un enjeu de renforcement de l'accessibilité aux équipements en dehors du pôle urbain central qui concentre les principaux équipements nécessaires à la population : par le biais de l'offre mais aussi par l'organisation des mobilités et l'appui à des services innovants (numériques, itinérants, …) afin de réduire les déséquilibres territoriaux liés à la forte polarisation du Sud de l'intercommunalité.

- Un enjeu de diversification de l'offre d'équipements pour répondre à davantage de besoins et conforter les polarités existantes, notamment les pôles de proximité et les pôles intermédiaires.

- Un enjeu de confortement des 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.

**ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR TERRE AURIGNAC**

L'analyse de l'offre d'équipements et de services sur le secteur des Terres d'Aurignac met en évidence plusieurs enjeux majeurs pour maintenir l'attractivité du territoire, garantir l'accès aux services essentiels et renforcer la qualité de vie des habitants, en particulier dans un contexte rural et dispersé.

- Les enjeux spécifiques sont notamment :
  - Renforcer l'accessibilité et la proximité des équipements publics, pour répondre aux besoins quotidiens des habitants dans un secteur marqué par l'éloignement et la dispersion de la population.
  - Conforter les services et équipements structurants situés à Aurignac, centre-bourg moteur du territoire, afin de maintenir une offre diversifiée (culture, sport, petite enfance, santé, services administratifs).

- Améliorer la desserte et la sécurisation des accès aux équipements, notamment scolaires, sportifs ou culturels, dans les villages comme Cassagnabère-Tournas ou Peyrissas.
- Adapter et moderniser les équipements existants, pour répondre à l'évolution des besoins démographiques et aux attentes des habitants (mobilités douces, accessibilité, qualité d'usage).
- Soutenir la présence d'équipements et services de proximité dans les petites communes, afin de limiter les déplacements obligés et renforcer la cohésion territoriale.
- Développer des équipements et services adaptés au vieillissement de la population, notamment en matière de santé, de mobilité et d'accompagnement au domicile.

# 4.ECONOMIE

## *4.1 UNE ECONOMIE LOCALE PRINCIPALEMENT RESIDENTIELLE*

### 4.1.1. Un territoire pourvoyeur d'emploi

En 2022, la commune d'Aurignac comptait 648 emplois au lieu de travail, regroupant salariés et non-salariés. La structure de l'emploi local reste largement dominée par le salariat, qui représente 78,8 % des postes, témoignant d'une base économique formelle et relativement stable.

Malgré cette offre d'emplois, le taux de chômage des 15-64 ans s'élève à 8,4 %, révélant que certains actifs peinent à s'insérer durablement dans l'emploi local. Cette situation traduit une tension entre les compétences disponibles et les besoins des entreprises locales, mais elle souligne aussi l'attractivité des pôles d'emploi extérieurs, notamment Saint-Gaudens et Toulouse, pour les habitants de la commune.

Aurignac conserve donc un rôle de pôle d'emploi local, mais son profil reste majoritairement résidentiel, avec une partie importante de la population active travaillant hors de la commune.

## *4.2 REPARTITION ET CARACTERISTIQUES DES EMPLOIS*

### 4.2.1 Une population active en évolution

La population des 15-64 ans à Aurignac atteint 732 personnes en 2022, avec un taux d'activité de 64,3 %. Parmi elles, 55,9 % ont un emploi, reflétant un dynamisme modéré de l'emploi local.

La structure des inactifs révèle que 11,8 % sont étudiants et 4,4 % sont préretraités ou retraités, indiquant que la population active reste majoritairement en âge de travailler, mais que le territoire doit anticiper le renouvellement des générations d'actifs dans les prochaines années.

### 4.2.2 La répartition sectorielle des emplois

L'analyse des catégories socioprofessionnelles montre que :

- Les employés représentent 32 % des emplois,
- Les ouvriers 19 %,
- Les professions intermédiaires 11,9 %,
- L'agriculture reste présente mais minoritaire.

Cette répartition reflète un mix entre économie présentielle et productive, avec une dominance des services et activités de proximité, caractéristiques d'un territoire rural à forte vocation résidentielle.

### 4.2.3 Une polarisation des emplois sur Aurignac

Aurignac concentre près de 64 % des emplois du secteur, confirmant son rôle de pôle central pour l'activité économique locale. La majorité des emplois présents sur la commune est liée aux services, commerces et administrations, tandis que le secteur industriel et agricole reste limité.

Le territoire offre 1 emploi pour 4,3 habitants, ce qui traduit une légère progression par rapport à 2016 (1 emploi/4,2 habitants), et confirme la tendance à une vocation résidentielle croissante.

### 4.2.4 Mobilité des actifs

Près de 47 % des déplacements domicile-travail des actifs résidant sur le territoire restent internes au secteur, avec 733 navetteurs locaux. Néanmoins, le territoire est déficitaire de 485 actifs, la majorité se rendant vers les pôles d'emploi extérieurs, ce qui traduit une forte dépendance aux bassins d'emploi voisins et une mobilité importante des habitants pour accéder à l'emploi.

## 4.3 REPARTITION ET CARACTERISTIQUES DES EMPLOIS

### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX DU COMMINGES

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

- Indicateur de concentration d'emplois : 108,5.
- 16 954 emplois pour 18 106 actifs, dont 15 623 occupés.
- La Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges s'illustre par une répartition contrastée des emplois liée à la présence d'une commune constituant le pôle économique principal dans un territoire globalement rural.
- 48% des emplois se trouvent sur la commune de St Gaudens. Quatre autres communes réunissent également un volume significatif d'emplois : Montréjeau (6,7% des emplois intercommunaux), Boulogne sur gesse (4,9% des emplois intercommunaux), l'Isle en Dodon (4,3% des emplois intercommunaux) et Estancarbon (4,2% des emplois intercommunaux).

En 2022 :

- Le secteur Terre d'Aurignac compte 1 018 emplois, dont 64% sur la commune d'Aurignac, et une perte de 13 emplois par rapport à 2016. La fermeture d'établissements sociaux ou socio-éducatifs explique l'essentiel du recul des emplois observés sur le secteur (départ de l'ESAT vers Saint-Gaudens, départ de l'association Tremplin, prochain départ du foyer Le Comtal d'Aurignac vers Boussens).

- Le territoire offre 1 emploi pour 4,3 habitants, soit une très légère augmentation par rapport à 2016 (1 emploi/4,2 habitants), confirmant la tendance à l'évolution vers une vocation résidentielle du territoire.

- La catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des employés (32%) suivie de près par les professions intermédiaires (11,9%), puis celle des ouvriers (19%).

- Le territoire regroupe 209 demandeurs d'emplois soit 11,7 % de la population active. Le nombre de demandeurs d'emplois a donc augmenté depuis 2010, date à laquelle 130 demandeurs d'emplois étaient recensés.

- 47% des déplacements domicile/travail des actifs résidant sur le territoire sont internes au secteur des Terres d'Aurignac (733 « navetteurs »). Le bilan entrées / sorties d'actifs lié aux mobilités domicile-travail met en avant que le territoire des Terres d'Aurignac est déficitaire de 485 actifs (347 actifs viennent de l'extérieur pour travailler sur le territoire des Terres d'Aurignac et 832 actifs résidants sur le territoire des Terres d'Aurignac travaillent à l'extérieur).

- Représentant les ¾ des emplois (comme en 2010), l'économie présentielle[1] domine largement le tissu économique du territoire compensant le déclin du secteur production (-65 emplois entre 1999 et 2016). L'augmentation de la part de l'économie présentielle se stabilise néanmoins depuis 2010.

[1] L'économie dite présentielle représente la production et la consommation d'une population sur un territoire donné ; cela inclut également la population non résidente et donc cela intègre la sphère touristique.

## 4.4 LES SECTEURS D'ACTIVITE

**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX DU COMMINGES**

- 39% des emplois dans l'administration/enseignement/santé/social, 37% dans le commerce et les services, 10% dans l'industrie, 8% dans la construction, 6% dans l'agriculture.
- Le territoire intercommunal est un territoire rurbain contrasté avec une forte tradition agricole et industrielle, deux secteurs particulièrement fragilisés au cours des dernières décennies. L'économie est très concentrée sur l'axe Montréjeau / Saint-Gaudens / Landorthe mais le territoire bénéficie malgré tout d'un certain maillage économique grâce à un tissu de TPE/PME dans les secteurs de l'artisanat notamment.
- 75% des emplois dans la sphère présentielle.
- 5 028 établissements recensés dont 72% n'ont aucun salarié et seulement 0,9% (45 établissements) ont plus de 50 salariés.
- Près d'1/3 des établissements sont localisés à Saint Gaudens et plus globalement, plus de la moitié des établissements sont situés en proximité de l'axe autoroutier et des routes départementales proches, D34/D817.
- 54% des établissements dans le secteur du commerce et des services, 15% dans l'administration, 14% dans l'agriculture, 10% dans la construction, 6% dans l'industrie.
- Le secteur de l'administration – enseignement - santé- social, ainsi que celui du commerce et des services sont majoritaires et regroupent 87% des emplois, dépassant le niveau intercommunal. Ainsi, Le secteur regroupe de nombreux emplois dans le domaine du social, notamment avec l'ADMR installée à Aurignac, la Maison des Assistantes Maternelles à Terrebasse, le SSIAD, le foyer le Comtal dont une partie devrait rester sur Aurignac.
- Par contre, le secteur Terres d'Aurignac se distingue du territoire intercommunal par une moindre importance des secteurs de l'industrie et de la construction. Enfin, le secteur de l'agriculture est également davantage représenté qu'au niveau de la Communauté de communes
- En 2015, le territoire comportait 490 établissements actifs selon l'INSEE, soit environ 9,7% des établissements de l'intercommunalité. Le secteur Terres d'Aurignac s'illustre par la prédominance du secteur agricole, soulignant le caractère rural de la zone : 105 établissements, soit 21% des établissements du territoire contre 13,6% au niveau de l'intercommunalité. Le secteur du commerce / services est également bien représenté avec 221 établissements, soit 45 % des établissements du secteur, mais de manière moins prononcée qu'au niveau intercommunal (54% des établissements).
- Le secteur commercial compte 13 établissements, dont 12 sont situés à Aurignac, et représente 41 salariés (Base Acoss). Concernant les commerces de centre-bourg (hors grande surface), la moyenne est de 2,2 salariés / commerce, contre 3,8 au niveau intercommunal.

- Le territoire Terre d'Aurignac compte un peu moins d'une trentaine d'entreprises de l'artisanat (Base Acoss), soit une moyenne de 6 entreprises artisanales pour 1000 habitants, contre 8,1 au niveau intercommunal. Depuis 2007, le nombre d'entreprises artisanales du territoire est globalement resté relativement stable. La répartition sectorielle montre une forte représentation du secteur du bâtiment (71% des entreprises) et une moindre représentation du secteur de l'alimentaire (12%) et des services (17%). Le nombre moyen de salariés par entreprise a progressivement baissé depuis 2007, passant de 3,3 à 2,8, alors qu'il est globalement resté assez stable à l'échelle du territoire intercommunal.

## 4.5 PRINCIPAUX ENJEUX

**ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

- L'activité industrielle des Terres d'Aurignac génère seulement 56 emplois en 2016 et compte 30 établissements sur le territoire

L'analyse des services et équipements de l'intercommunalité témoigne de plusieurs enjeux qu'il est nécessaire de prendre en compte pour le développement du territoire et pour répondre aux besoins des habitants actuels et à venir :

- Structurer le développement économique dans le cadre d'une réflexion globale dans une logique de complémentarité entre les territoires tout en étant compatible avec les orientations du SCoT
- Permettre le développement de quelques activités artisanales/services hors des zones d'activités sur les communes rurales
- Réfléchir à une stratégie sur l'évolution de certaines friches industrielles et des ZAE non remplies
- Favoriser le développement des communications numériques (internet, téléphone mobile) pour faciliter le développement économique
- Favoriser le développement du télétravail
- Permettre le maintien des commerces en centre-bourg et éviter les concurrences avec les zones d'activités économiques
- Développer une économie locale
- Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes
- Prendre en compte la présence du commerce ambulant en complément de l'offre commerciale « traditionnelle »

| ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR TERRE AURIGNAC |
| --- |
| L'analyse de la dynamique économique du territoire met en évidence plusieurs enjeux déterminants pour consolider l'activité locale, accompagner les mutations en cours et<br><br>limiter la dépendance croissante envers les pôles d'emplois extérieurs :<br><br>• Un enjeu majeur de réduction de la vocation résidentielle du territoire, illustrée par un déficit important d'actifs (–505 actifs dans les mobilités domicile-travail) et un ratio emploi/habitant en baisse de performance. Le renforcement de l'offre d'emploi locale, l'accueil d'activités nouvelles et la structuration d'espaces économiques adaptés apparaissent indispensables pour limiter l'exode quotidien vers Saint-Gaudens et Toulouse, réduire la dépendance à l'A64 et maintenir l'équilibre sociodémographique.<br><br>• Un enjeu de consolidation de l'économie présentielle, qui représente déjà plus des trois quarts des emplois, mais dont la répartition est très contrastée entre les secteurs. Le secteur central bénéficie d'une forte polarisation des services, tandis que les secteurs Nord de la Nère et A64 restent davantage tournés vers l'économie productive. L'objectif est de renforcer les services de proximité, soutenir les commerces, consolider les centralités secondaires et sécuriser les activités indispensables au quotidien des habitants.<br><br>• Un enjeu de maintien et de diversification des activités productives, essentielles pour l'équilibre économique mais en recul significatif depuis 1999. L'industrie, désormais centrée sur l'extraction de matériaux, demeure fragile et peu génératrice d'emplois. Des actions de soutien à la modernisation, à la diversification, ainsi qu'à la valorisation du potentiel industriel (notamment via la reconversion d'anciens sites) sont nécessaires pour éviter une disparition progressive de ce tissu productif.<br><br>• Un enjeu fort d'accompagnement et de pérennisation du tissu artisanal, particulièrement dense dans le bâtiment mais vulnérable face à la dépendance aux cycles de construction et aux évolutions démographiques. Le territoire doit encourager la montée en compétences, la diversification des métiers (services, production), et soutenir la transition écologique des entreprises pour assurer la durabilité de ce secteur structurant.<br><br>• Un enjeu essentiel de sauvegarde et de transmission du secteur agricole, pilier économique et identitaire de nombreuses communes, mais fragilisé par la baisse du nombre d'exploitants, la pression foncière et les contraintes de la PAC. La sécurisation du foncier, la préservation des espaces agricoles et l'appui aux filières locales (élevage, céréales, diversification) constituent des leviers indispensables pour maintenir une agriculture vivante et active dans ce territoire rural.<br><br>• Un enjeu de rééquilibrage territorial de l'emploi, Aurignac concentrant aujourd'hui près des deux tiers des postes, au détriment de communes moins dotées. Le développement économique devra favoriser une meilleure répartition géographique des activités afin de renforcer la cohésion territoriale et de limiter les déplacements imposés.<br><br>• Un enjeu d'adaptation de l'économie locale aux nouvelles mobilités et pratiques de travail, notamment en matière de télétravail, aujourd'hui limité par la couverture numérique et la localisation des services. Le développement d'espaces de coworking, de tiers-lieux ou d'infrastructures numériques performantes pourrait réduire les déplacements pendulaires et accroître l'attractivité du territoire pour les actifs.<br><br>• Un enjeu de valorisation du potentiel touristique et patrimonial, encore sous-exploité par rapport aux richesses culturelles, naturelles et historiques du territoire. Le renforcement des hébergements, l'amélioration de l'accueil et la mise en réseau des sites pourraient diversifier l'activité économique, soutenir les commerces et consolider l'économie présentielle. |

# 5. L'AGRICULTURE

*Remarque : le nouveau recensement agricole n'étant pas finalisé et les données n'étant pas encore disponibles, l'actualisation s'appuie sur des données agrégées par la DRAAF Occitanie. Toutefois, certaines données ne sont pas accessibles hors recensement et ne peuvent donc être actualisées.*

## 5.1 Occupation des sols et SYSTEMES AGRICOLES

**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX DU COMMINGES**

- L'activité agricole marque encore très fortement le paysage intercommunal, les surfaces agricoles représentant aujourd'hui environ 60 à 65 % du territoire selon les dernières données consolidées du registre parcellaire graphique. Cette part demeure stable depuis 2016 et confirme le rôle structurant de l'agriculture dans l'occupation du sol.

- Le parcellaire agricole reste caractérisé par un morcellement important. Les données du RPG 2022 montrent que la structure foncière demeure comparable aux constats de 2010 : une part significative des îlots agricoles présente une superficie inférieure à 5 ha, et une proportion non négligeable reste inférieure à 1 ha. Ce morcellement, particulièrement marqué dans les secteurs de coteaux, constitue toujours un facteur de vulnérabilité, car il accroît les risques d'abandon des petites parcelles situées loin du siège d'exploitation ou difficiles d'accès.

- Les prélèvements d'eau pour l'irrigation continuent de diminuer, confirmant une tendance durable. Au niveau du bassin Adour-Garonne, dont dépend le territoire, les volumes prélevés ont chuté d'environ 40 à 45 % entre 2010 et 2020. En 2018, environ 3,8 millions de m³ étaient encore prélevés sur 147 points de captage.
  La surface irriguée représente désormais entre 7 et 8 % de la SAU, un niveau cohérent avec la moyenne du bassin mais en retrait par rapport aux années 2000.

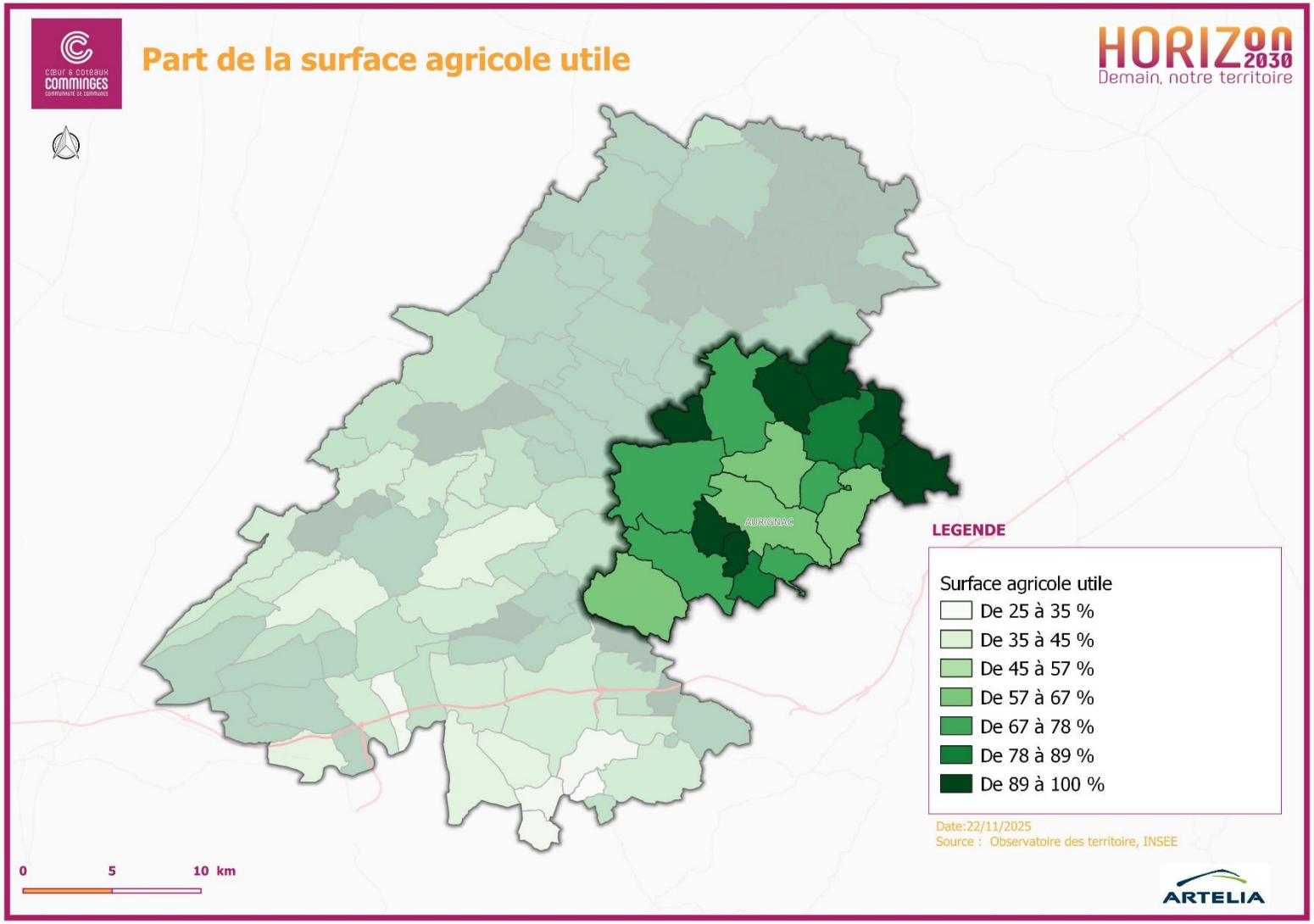
- L'agriculture de la Communauté de communes reste spécialisée, dominée par deux grands systèmes de production confirmés par le dernier Recensement Agricole 2020 :
  - Les grandes cultures, qui mobilisent environ 45 à 50 % des surfaces agricoles,
  - L'élevage bovin viande, représentant près de 80 % du cheptel bovin.
    Ce double système demeure la colonne vertébrale agricole du territoire.

- La faible diversité des modèles agricoles est toujours un facteur de fragilité.
  Selon la DRAAF Occitanie (RA 2020), la majorité des exploitations combinent grandes cultures et atelier d'élevage, tandis que moins de 5 % des exploitations pratiquent des productions plus diversifiées (maraîchage, horticulture, arboriculture, apiculture, etc.), un niveau comparable à celui observé en 2010. Cette faible diversification limite la résilience face aux aléas climatiques et économiques.

- Le cheptel poursuit sa diminution, avec une baisse d'environ 15 à 20 % depuis 2000 selon les données Agreste.

### 5.1.1 La Surface Agricole Utile (SAU)

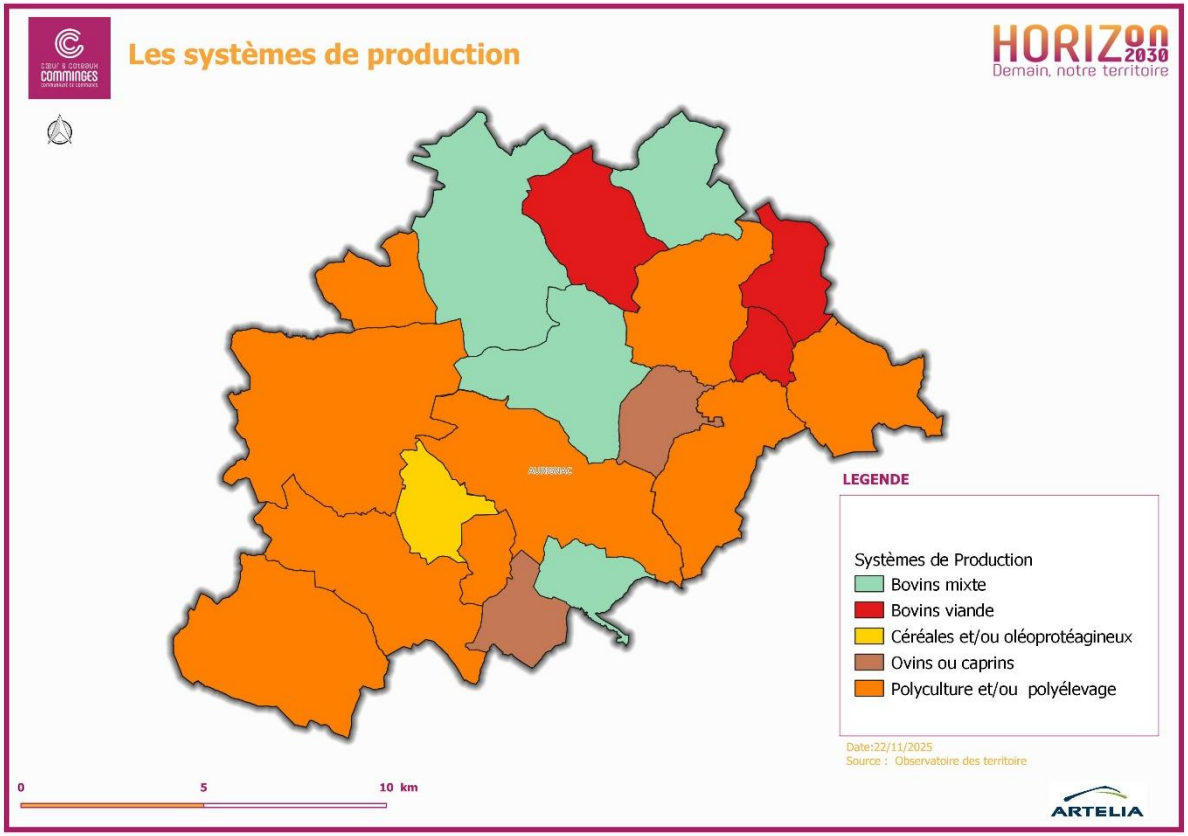
En 2020, la SAU du secteur des Terres d'Aurignac est estimée à 10 227 ha, représentant 79 % du territoire, légèrement supérieure à la moyenne de la Communauté de communes (77 %) et bien au-dessus de la moyenne départementale (63 %). Cette emprise montre l'importance des terres agricoles pour le paysage et l'économie locale.



### 5.1.2 Les systèmes de production

L'agriculture du territoire des Coteaux Nord est principalement organisée autour d'un système agricole de polyculture élevage. Cette orientation est conforme à la configuration géographique du territoire dans la mesure où elle permet de valoriser au mieux les terres agricoles selon leur différence de potentiel agronomique. En effet, le système polyculture élevage nécessite : ▪ Des pâturages permanents, lesquels correspondent aux terres en pente, peu fertiles, et temporaires sur les sols un peu plus fertiles ; ▪ Des surfaces cultivables pour les céréales, protéagineux et oléagineux, sur les terres plus planes, donc facilement mécanisables, et plus fertiles.

Ainsi, ce système agricole assure une utilisation optimale des espaces agricoles dans un territoire vallonné tel que celui du secteur des Coteaux Nord. Toutefois, il repose sur une complémentarité des différents espaces agricoles avec une interdépendance forte. En conséquence, et en considérant que le système agricole actuel reste majoritaire, la préservation de l'agriculture sur ce territoire est, en partie, conditionnée par le maintien de cet équilibre entre espaces cultivables et pâturages. Une diminution importante des terres cultivables impacterait certainement les terres en pâturages en générant un phénomène de déprise agricole. De plus, ce modèle agricole est fragilisé par les évolutions liées au changement climatique : succession de sécheresse, allongement des périodes d'affouragement, etc. Enfin, la tendance à l'enfrichement des terres de coteaux est effective sur le territoire.



### 5.1.3 Les infrastructures agricoles

Le recensement des bâtiments agricoles indique 72 structures : prédominance des bâtiments de stockage (47 %) et d'élevage (40 %). Une dizaine de projets intègrent des toitures photovoltaïques, démontrant une transition vers des pratiques durables.

## 5.2 CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS

### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX DU COMMINGES

- Le territoire comptabilise 822 exploitations agricoles pour 916 exploitants. Conformément à la tendance nationale, le territoire intercommunal affiche une diminution du nombre d'exploitations agricoles de -37% entre 2010 et 2016, soit 488 exploitations en moins.

- La moyenne d'âge des exploitants agricoles est de 51,1 ans et la part des agriculteurs âgés de plus de 60 ans est de 22% en 2016, soit environ 200 exploitants agricoles en situation de transmettre leur exploitation dans les 5 prochaines années. En parallèle, le rythme des installations de nouveaux agriculteurs au cours des 10 dernières années est en moyenne d'une 30aine / an, ne permettant de compenser les départs à la retraite à venir.

- L'emploi agricole représente 6% de l'emploi total du territoire dont 137 emplois dans les exploitations agricoles, 253 emplois dans le secteur agricole amont (matériels agricoles, intrants, alimentation animale, …) et 2 026 dans le secteur agricole aval (négociants, grossistes, transformation agro-alimentaire, …).

### 5.2.1 Évolution du nombre d'exploitants

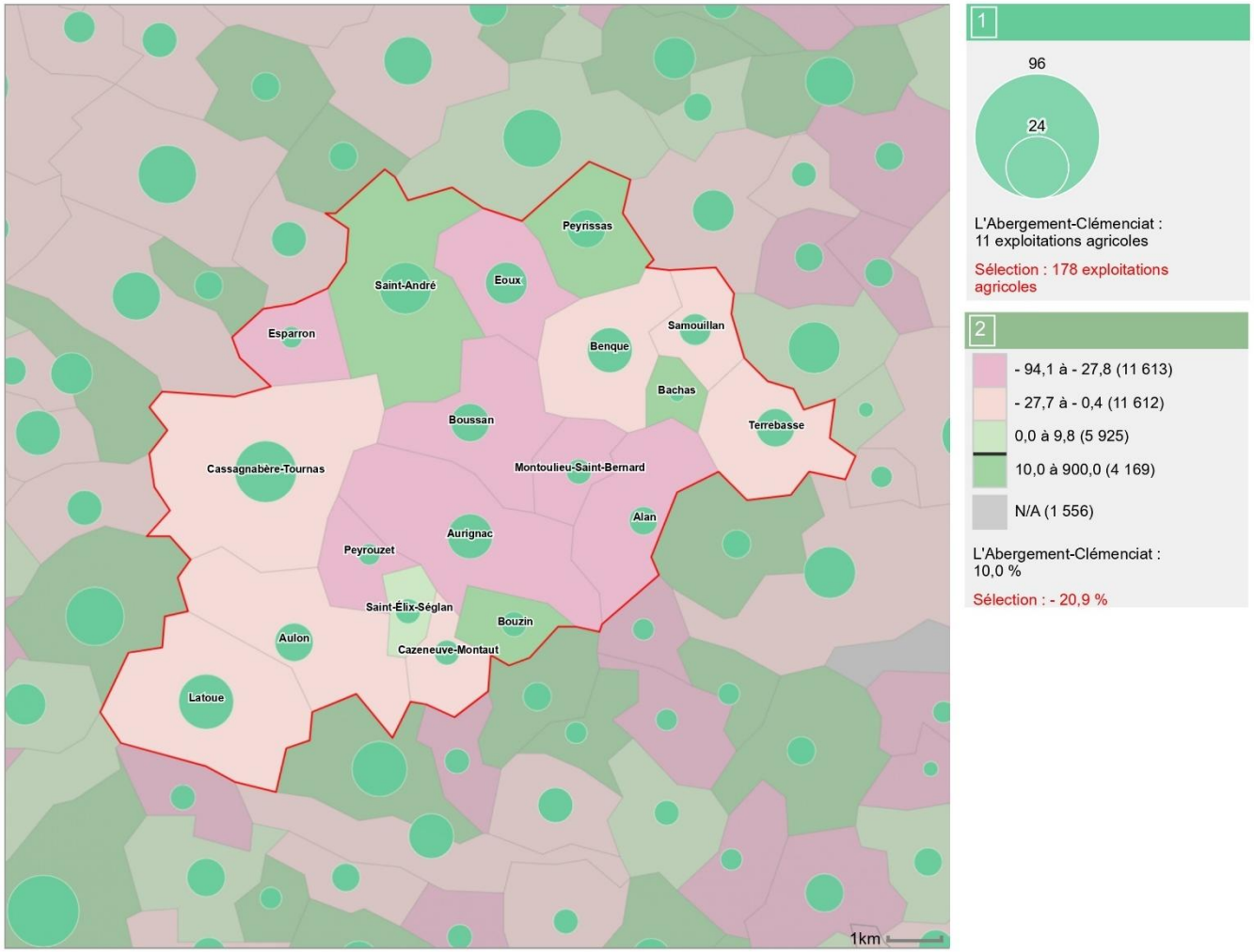
- Toujours sur la base des données DRAAF / enquête agricole locale actualisée :
  - En 2022, le secteur des Terres d'Aurignac dénombre 178 exploitations agricoles, en baisse de 21 % par rapport à 2010. Le nombre d'exploitants est de 152. Cette baisse structurelle traduit la difficulté de maintien d'exploitations nombreuses dans un contexte rural.
  - Près de 34,7 % des exploitants sont pluriactifs, ce qui montre un renforcement de l'activité non agricole parmi les agriculteurs, probablement pour assurer des revenus complémentaires.
  - L'âge moyen des chefs d'exploitation est de 50 ans, très proche de la moyenne départementale. Par ailleurs, environ 21 % des exploitants ont plus de 60 ans, un chiffre équivalent à la moyenne intercommunale. Cela laisse présager un enjeu de transmission : une trentaine d'agriculteurs pourrait envisager de céder leur exploitation dans les prochaines années.
  - Le mode de propriété des terres complique souvent la reprise : « une grande partie des surfaces est en fermage », ce qui peut rendre la transmission plus difficile, notamment pour les jeunes installés.
  - En termes de statut juridique, 72 % des exploitations sont individuelles, un taux en baisse par rapport à 2010, signe peut-être d'une évolution vers des structures plus formalisées (sociétaires).
  - La SAU moyenne d'exploitation sur le territoire est d'environ 63,45 ha, bien inférieure à la moyenne de la Haute-Garonne (≈ 91 ha) et légèrement inférieure à l'échelle intercommunale (≈ 72 ha), soulignant la prédominance de petites à moyennes exploitations.
  - Le travail salarié dans l'agriculture est limité : l'équivalent de 22 ETP (équivalents temps plein) est mobilisé par les exploitations du secteur, soit environ 0,15 ETP par
  - exploitation en moyenne.

**1 Nombre d'exploitations agricoles (exploitations agricoles) 2020**

Source : Agreste - Recensement agricole 2020

**2 Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020 (%) 2020**

Source : Agreste - Recensement agricole 2020 et 2010




1

96

24

L'Abergement-Clémenciat :
11 exploitations agricoles

Sélection : 178 exploitations agricoles

2

- 94,1 à - 27,8 (11 613)
- 27,7 à - 0,4 (11 612)
0,0 à 9,8 (5 925)
10,0 à 900,0 (4 169)
N/A (1 556)

L'Abergement-Clémenciat :
10,0 %

Sélection : - 20,9 %

*© Observatoire des territoires, ANCT 2025 - IGN Admin Express*

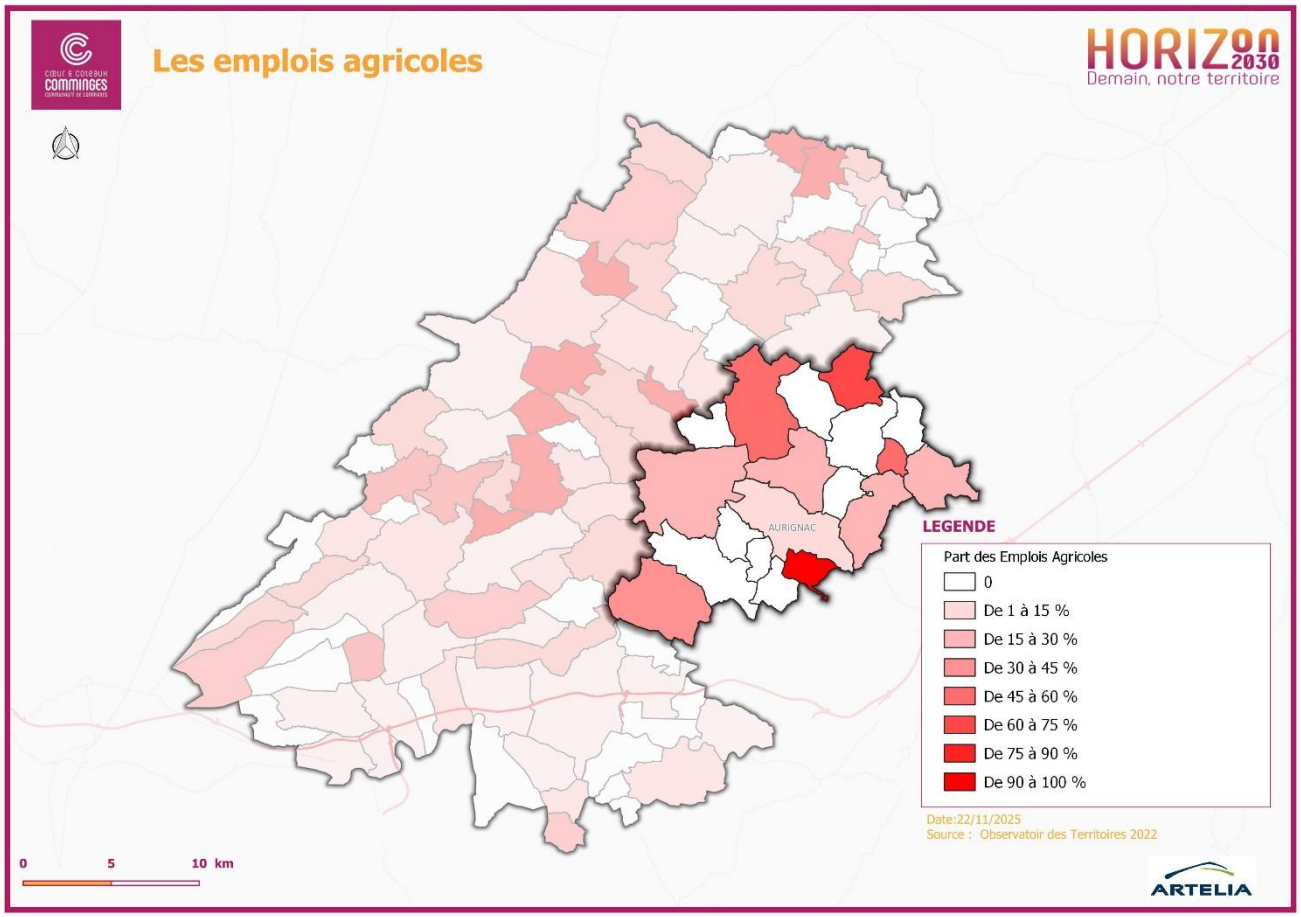
### 5.2.3 Évolution de la taille des exploitations agricoles

Entre 2010 et 2020, les exploitations agricoles des Terres d'Aurignac ont connu une augmentation progressive de leur taille moyenne, traduisant une tendance générale à la concentration foncière. Selon le Recensement Agricole 2020, la Surface Agricole Utile (SAU) moyenne par exploitation atteint désormais environ 63 ha, contre un niveau estimé à près de 50 ha en 2010. Cette croissance s'explique par la baisse continue du nombre d'exploitations (–21 % entre 2010 et 2020), conduisant à des reprises par agrandissement plutôt que par nouvelles installations. Cette dynamique, similaire aux tendances observées au niveau intercommunal et départemental, reflète un modèle agricole fondé sur la recherche de viabilité économique par l'augmentation des surfaces. Toutefois, la taille moyenne des exploitations du secteur demeure inférieure à la moyenne départementale (≈ 91 ha) et à celle observée au niveau communautaire (≈ 72 ha), ce qui met en évidence une agriculture plus morcelée, souvent installée sur des terrains de coteaux moins propices à la grande culture. Cette évolution pose également la question de la transmission des exploitations et de la pérennité des petites structures, particulièrement vulnérables dans un contexte de vieillissement des chefs d'exploitation.

### 5.2.4 L'emploi agricole à Aurignac

L'agriculture joue un rôle limité mais bien présent dans l'économie d'Aurignac : les établissements "agriculture, sylviculture et pêche" représentent 1,7 % du total des établissements dans la commune.

En 2020, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège à Aurignac a fortement diminué : il était d'environ 14 exploitations, contre 27 en 2010 selon le recensement agricole. Compte tenu de cette petite taille du cheptel d'exploitations, la main-d'œuvre agricole sur la commune semble modeste ; les ETP agricoles sont difficilement quantifiables précisément à l'échelle communale, mais le département de la Haute-Garonne montre une baisse de 15 % du volume de travail agricole (ETP) entre 2010 et 2020 selon Agreste.



## 5.3 Principaux ENJEUX

**ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

L'analyse des services et équipements de l'intercommunalité témoigne de plusieurs enjeux qu'il est nécessaire de prendre en compte pour le développement du territoire et pour répondre aux besoins des habitants actuels et à venir :

- Accompagner l'évolution de l'agriculture en lien avec les réflexions menées dans le cadre du PAT* (circuits-courts – label « Comminges »)
- Faciliter la diversification de l'agriculture (ex : tourisme)
- Préserver les terres à forte valeur agronomique
- Concilier développement urbain et activités agricoles
- Mener des réflexions sur les secteurs agricoles aujourd'hui délaissées (enfrichement des coteaux notamment)

| ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR TERRE AURIGNAC |
| --- |
| L'analyse de la dynamique agricole sur le secteur des Terres d'Aurignac met en lumière plusieurs enjeux majeurs pour conforter le rôle structurant de l'agriculture, préserver les paysages ruraux et accompagner la transition des exploitations dans un contexte de fragilités et de mutations rapides.<br>• Engager une réflexion approfondie sur les espaces agricoles en déprise, notamment les coteaux en cours d'enfrichement, afin de limiter la perte de terres productives et la fermeture des paysages.<br>• Intégrer pleinement le potentiel agricole des sols et la pérennité des exploitations dans les choix d'aménagement, pour éviter les conflits d'usage et soutenir une agriculture durable.<br>• Assurer la protection et la valorisation des terres bénéficiant d'investissements structurants, comme les parcelles irriguées, essentielles au maintien d'une agriculture performante.<br>• Faciliter le maintien des agriculteurs sur le secteur, en agissant sur l'accès au foncier, l'habitat agricole et les conditions de transmission des exploitations.<br>• Encourager la diversification des activités agricoles et la valorisation des productions locales, afin de renforcer la résilience économique des exploitations et de dynamiser l'identité rurale des Terres d'Aurignac. |

# 6. TOURISME

## 5.2 DYNAMIQUE TOURISTIQUE

### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

La promotion du tourisme et la gestion de l'office de tourisme sont des compétences intercommunales obligatoires depuis 2017 (Loi NOTRe). La Communauté de communes dispose de l'Office de Tourisme Intercommunal situé à Saint-Gaudens et de 4 bureaux d'information touristique à Aurignac, Boulogne-sur-Gesse, L'Isle-en-Dodon et Montréjeau.

La CC a établi **une stratégie touristique qui s'appuie sur les atouts et valeurs du territoire : tourisme culturel et patrimonial, agritourisme, sports et nature**. Un segment à développer : la gastronomie.

Deux traits dominants caractérisent la dynamique touristique en Comminges : **la forte saisonnalité** avec un pic de visites concentrées en juillet et août, et le **caractère familial** de la clientèle touristique.

Trois principaux sites émergent nettement en termes d'attraction touristique : la villa Gallo-romaine de Montmaurin, la base de loisirs de Montréjeau, ainsi que Saint-Bertrand de Comminges, labellisé Grand Site d'Occitanie qui bien que n'étant pas situé sur le territoire de la Communauté de Communes participe à l'attractivité touristique. Le territoire dispose également d'une diversité de produits touristiques répartis entre les différents secteurs.

L'offre culturelle est particulièrement importante, constituée par un riche patrimoine, mais aussi par des évènements tels que Pronomade(s), festival d'arts de rue ou encore Jazz en Comminges et des équipements culturels tels que le Cinéma et le théâtre de Saint-Gaudens, le Centre d'Art, les Musées, dont le Musée d'Aurignac classé Musée de France : ces évènements et équipements ont un rayonnement qui dépasse largement le Comminges.

Deux grandes voies d'itinérance: le chemin de Saint Jacques de Compostelle, voie du piémont pyrénéen et la Vélo route Vallée de la Garonne et de nombreuses boucles plus locales offrent environ 1 000 km d'itinéraires de randonnée.

## CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNE TERRE AURIGNAC

La commune d'Aurignac occupe une place particulière dans l'offre touristique du Comminges en raison de son patrimoine préhistorique majeur, de son bourg médiéval préservé et de la présence du Musée d'Aurignac, classé *Musée de France*, qui constitue l'un des pôles culturels les plus identifiés du territoire. Aurignac bénéficie également d'un bureau d'information touristique (BIT), intégré au réseau intercommunal géré par l'Office de tourisme Cœur et Coteaux Comminges, ce qui lui assure une visibilité renforcée et une place reconnue dans la stratégie touristique intercommunale.

L'attractivité d'Aurignac repose principalement sur trois volets :

- Tourisme culturel et patrimonial, structuré autour du musée, du château comtal, du bourg médiéval et du site préhistorique d'Aurignac, mondialement connu ;
- Tourisme sportif et de pleine nature, appuyé sur la diversité des sentiers de randonnée du secteur, notamment les boucles locales connectées aux itinéraires intercommunaux ;
- Tourisme familial, fidèle à la dynamique générale du Comminges, marqué par une fréquentation apaisée et multi-générationnelle.

Comme ailleurs dans le Comminges, Aurignac connaît une forte saisonnalité : la majorité des visites et des animations culturelles se concentrent entre juillet et août, période durant laquelle le musée et le bourg accueillent l'essentiel des touristes. Hors saison, la fréquentation est plus modérée mais demeure portée par les publics scolaires, les amateurs de patrimoine et la randonnée.

Le territoire aurignacais se distingue également par une offre culturelle riche, dont le rayonnement dépasse largement l'échelle communale. Le Musée d'Aurignac, rénové et scénographié autour des origines de l'Homme moderne en Europe, attire à la fois des touristes, des chercheurs et un public scolaire important. À cela s'ajoutent des événements locaux et intercommunaux qui contribuent à la notoriété du secteur : programmations culturelles itinérantes, expositions, animations patrimoniales et actions de médiation.

Aurignac est par ailleurs traversée par plusieurs itinéraires de randonnée structurants, qui s'inscrivent dans le maillage intercommunal des 1 000 km de sentiers du territoire. Si la commune n'est pas directement située sur la voie principale du chemin de Saint-Jacques, elle bénéficie de connexions indirectes avec les itinéraires du piémont pyrénéen, ainsi que d'un réseau de boucles locales attractives pour le public familial et sportif.

Enfin, la commune dispose d'une offre d'hébergement diversifiée mais de petite capacité (gîtes, chambres d'hôtes, hébergements saisonniers), reflétant un tourisme à la fois calme, culturel et nature. L'un des axes de développement identifiés pour Aurignac, dans le prolongement de la stratégie intercommunale, concerne la valorisation gastronomique, en lien avec les productions agricoles locales et les circuits courts, encore sous-exploités dans l'offre touristique du bourg.

## 5.3 HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

L'hébergement touristique comprend deux catégories de logements :

- Les résidences secondaires : elles font partie du parc global de logements (voir chapitre Logement) mais elles contribuent clairement à l'économie touristique du territoire, grâce aux dépenses de services (artisans, restauration, culture…) effectuées sur le territoire ;

- L'hébergement marchand : il regroupe les logements qui font l'objet de transactions financières : cela va des hôtels, campings, résidences touristiques, aux gites et chambres d'hôtes.

L'offre d'hébergement marchand est constituée par un nombre important de chambres d'hôtes, gites et meublés (26% de la capacité totale en nombre de personnes), ainsi que de 8 hôtels, 10 campings, 3 aires de camping-car. La capacité d'accueil de l'offre locative pour l'hébergement touristique est estimée à près de 3500 personnes. On dénombre 61 restaurants indépendants (hors chaines).

Le territoire de la CC compte, toutes catégories confondues, **132 équipements pour l'hébergement touristique marchand** (hôtels, campings, meublés et gites, chambres d'hôtes, villages de vacances, hébergement familial et de groupe). La présence des **résidences secondaires est notable, 8,5% du parc total de logements**, sans être toutefois caractéristique d'un territoire à vocation touristique marquée. Globalement à l'échelle intercommunale, le parc hôtelier est relativement modeste, constitué de 9 hôtels classés 2 ou 3 étoiles (source OTI), aucun 4 ou 5 étoiles. Aux capacités de l'hébergement marchand s'ajoutent les résidences secondaires qui contribuent à la fréquentation du territoire tout au long de l'année par des résidents essentiellement issus de Midi-Pyrénées, voire de l'agglomération toulousaine.

A titre de comparaison, à l'échelle du PETR Comminges Pyrénées, incluant la partie montagneuse de la Haute-Garonne, la part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements est de 25% (source : SCOT).

**Eléments de comparaison des capacités d'accueil touristiques**

| Intercommunalité | Nombre de communes | Population 2016 | densité moyenne (hab/km2) | Part des résidences secondaires | Capacité hôtelière | | Hébergements collectifs (hébergement familial, villages vacances) | | chambres d'hôtes, gîtes, meublés | Campings | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | nbre hôtels | nb chambres | nombre | nb de lits | nombre | nombre | nb places |
| CC Cœur & Coteaux de Comminges | 104 | 44 182 | 44,8 | 8,50% | 8 | 182 | 6 | 418 | 118 | 10 | 544 |
| PETR Comminges Pyrénées (2017) | 235 | 77 468 | 36 | 25,00% | 61 | . | 65 | . | 771 | 25 | |
| CC Couserans-Pyrénées | 94 | 29 825 | 18,2 | 38% | 14 | 190 | 9 | 1233 | . | 21 | 1157 |
| CC du Plateau de Lannemezan | 57 | 17 866 | 41,6 | 15,70% | 10 | 243 | 1 | 190 | . | 4 | 260 |
| CC Cagire Garonne Salat | 55 | 17 746 | 34,3 | 19,3% | 6 | 78 | 3 | 502 | . | 4 | 114 |

*Source : INSEE, dossier complet 2020, SCOT (PETR), OTI, CRT. Traitement e2d*

## CONTEXTE ET CHIFFRES CLES L'ECHELLE DE LA COMMUNE TERRE AURIGNAC

L'hébergement touristique d'Aurignac se compose, comme à l'échelle intercommunale, de deux grandes catégories :

▪ **Les résidences secondaires.**
Elles représentent une part significative du parc de logements de la commune (environ 10 % du parc total). Bien qu'elles ne relèvent pas de l'hébergement marchand, elles contribuent clairement à l'économie touristique locale : entretien des biens, consommation dans les commerces du bourg, fréquentation des restaurants, participation aux activités culturelles et événements du musée. Leur présence traduit une attractivité résidentielle et patrimoniale forte, en particulier auprès de ménages urbains et périurbains.

▪ **L'hébergement marchand.**
À Aurignac, l'offre est dominée par les gîtes, meublés de tourisme et chambres d'hôtes, souvent installés dans le bourg ancien ou dans les hameaux environnants. La commune ne dispose pas d'hôtel ni de camping, ce qui oriente principalement la fréquentation vers un tourisme culturel, familial et de séjour court.
L'hébergement marchand représente ainsi une capacité d'accueil modeste mais qualitative, essentiellement centrée sur l'accueil individuel ou de petits groupes (gîtes de 4 à 10 personnes en majorité). Les chambres d'hôtes apportent une offre complémentaire orientée vers une clientèle culturelle attirée par le musée, les activités patrimoniales et les événements.

La commune compte aujourd'hui une dizaine d'hébergements touristiques marchands (gîtes, meublés et chambres d'hôtes confondus), auxquels s'ajoutent des hébergements saisonniers déclarés de manière ponctuelle. L'offre de restauration est assurée par quelques établissements implantés dans le bourg, qui participent à l'animation touristique, mais demeure limitée en termes de diversité et de capacité.

La présence de résidences secondaires, légèrement supérieure à la moyenne intercommunale (8,5 %), participe néanmoins au maintien d'une fréquentation diffuse tout au long de l'année. Contrairement au PETR Comminges Pyrénées (25 %), Aurignac n'est pas un territoire de résidence secondaire de masse, mais plutôt un territoire d'attachement patrimonial où les résidences secondaires jouent un rôle discret mais structurant dans la vitalité locale.

Le secteur des Terres d'Aurignac regroupe 4 des 10 campings recensés au sein de la Communauté de communes : trois terrains de camping, à Boulogne-sur-Gesse, Montmaurin et Péguilhan, ainsi qu'un camping à la ferme à Sarrecave. Ils offrent respectivement 169, 33 et 7 emplacements, et 11 emplacements pour le camping à la ferme du lac Saint-Georges à Sarrecave. Une partie de ces emplacements, dont 45 à Boulogne-sur-Gesse sont loués à l'année, ce qui laisse environ 170 places pour la clientèle de passage.

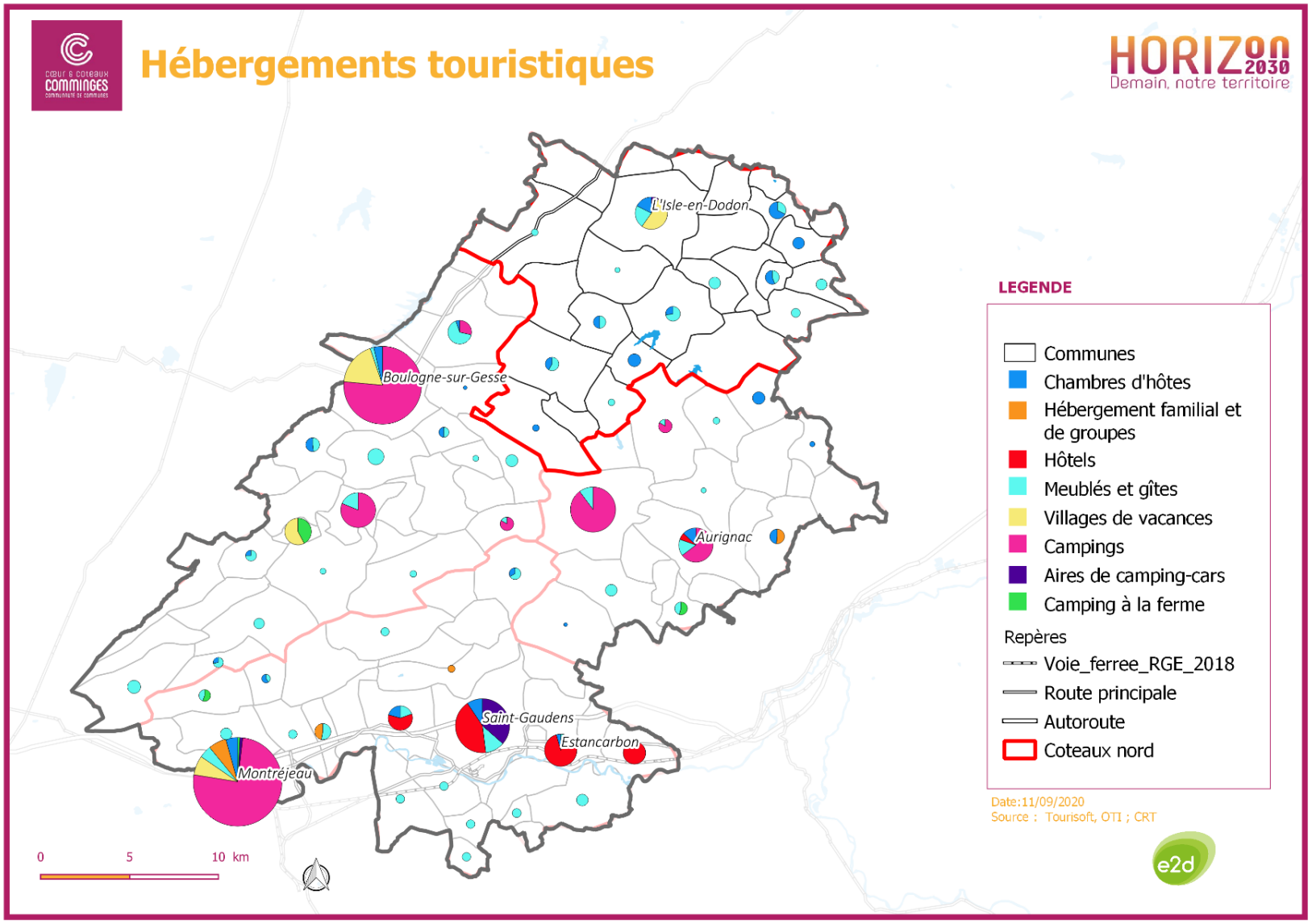
Deux villages de vacances sont situés au bord de lacs, à Boulogne-sur-Gesse composé notamment de 24 chalets indépendants, et à Sarrecave. Il n'est pas recensé d'hôtel.

L'offre d'hébergement est complétée par de nombreux gites et chambres d'hôtes qui valorisent souvent un patrimoine bâti d'anciennes fermes rénovées ou de maisons de village.

30 gîtes sont recensés par l'Office de Tourisme intercommunal sur ce secteur, répartis dans 16 communes parmi les 28 communes du secteur dont 11 sont labellisés "Gîte de France" et un est Accueil Paysan.

| Capacité hôtelière | Villages de vacances | | Chambres d'hôtes | | Meublés et gites | | Campings | | Camping à la ferme |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| nombre hôtels | nombre | nb de personnes | nombre | nb de personnes | nombre | nb de personnes | nombre | nb de places | nb de places |
| 0 | 2 | 204 | 8 | 59 | 18 | 144 | 3 | 750 | 11 |

*Source : Hébergements marchands : CRT, données issues des bases départementales des ADT/CDT*
*Remarque : les données du CRT différent de la base de données de l'OTI (Tourinsoft) : elles sont données ici à titre indicatif.*


Hébergements touristiques
HORIZON 2030
Demain, notre territoire
L'Isle-en-Dodon
Boulogne-sur-Gesse
Aurignac
Saint-Gaudens
Estancarbon
Montréjeau
0
5
10 km
LEGENDE
Communes
Chambres d'hôtes
Hébergement familial et de groupes
Hôtels
Meublés et gîtes
Villages de vacances
Campings
Aires de camping-cars
Camping à la ferme
Repères
Voie_ferree_RGE_2018
Route principale
Autoroute
Coteaux nord
Date:11/09/2020
Source : Tourisoft, OTI ; CRT
e2d

## 5.4 PRINCIPAUX ENJEUX

**ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

*La communauté de communes souhaite s'appuyer sur les caractéristiques rurales du territoire et ses atouts à la fois en confortant les pôles de loisirs/tourisme existants et en renforçant l'offre de tourisme naturel et culturel.En parallèle, elle souhaite se donner les moyens de :*

- *Développer une offre en matière d'hébergement touristique et de restauration adaptée au caractère rural du territoire avec une recherche de complémentarité de l'offre à l'échelle intercommunale tout en s'adaptant à l'évolution de la demande (ex : hébergements insolites),*
- *Poursuivre le développement des cheminements doux (piétons et cycles) pour le tourisme (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.*

| ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR TERRE AURIGNAC |
| --- |
| L'analyse de la dynamique touristique sur le secteur des Terres d'Aurignac met en lumière plusieurs enjeux majeurs pour renforcer l'attractivité du territoire, valoriser ses patrimoines naturels et culturels, et accompagner l'évolution des pratiques touristiques dans un contexte de mutations et de nouvelles attentes des visiteurs.<br><br>Les enjeux spécifiques sur ce secteur sont notamment :<br><br>• **Renforcer la vocation touristique** du secteur en s'appuyant sur ses atouts existants, tels que la cité médiévale d'Aurignac, le musée de l'Aurignacien, et le patrimoine historique local.<br><br>• **Développer des infrastructures d'accueil adaptées**, comme la création d'une aire de camping-cars à Aurignac, pour faciliter la venue et le séjour des visiteurs.<br><br>• **Identifier et valoriser le patrimoine historique d'Alan**, notamment le centre médiéval, l'ancien palais des évêques et Notre-Dame de Lorette.<br><br>• **Mettre en valeur les sites patrimoniaux remarquables**, tels que les anciens thermes de Boussan et la Maison Barthète, afin de renforcer l'attractivité culturelle et touristique du secteur. |

# 7. LES MOBILITES

## 7.1 SITUATION ET ACCESSIBILITE

**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

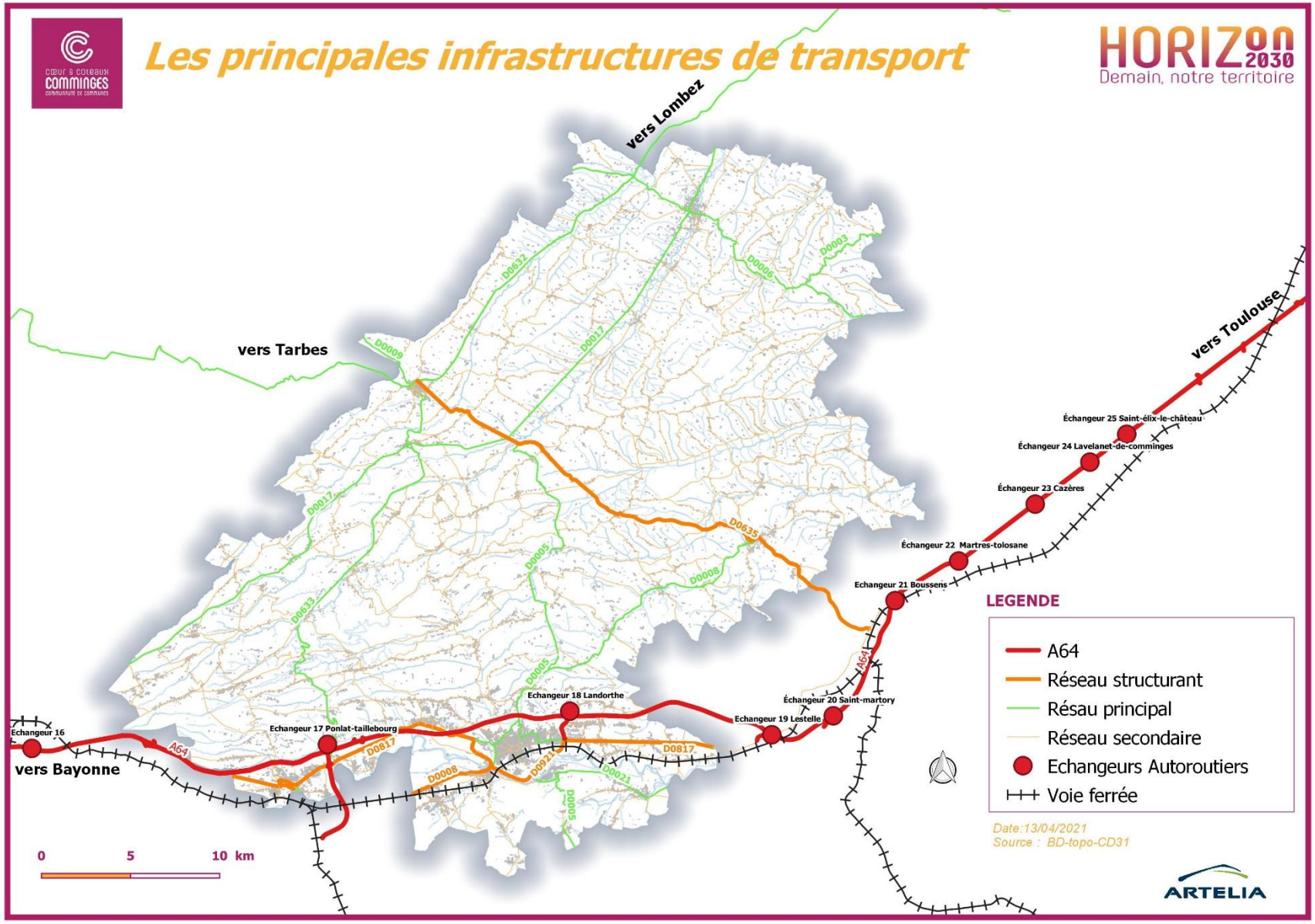
Située en Haute Garonne et limitrophe des départements des Hautes Pyrénées et du Gers, la communauté de commune bénéficie d'une situation géographique intéressante à une heure de l'agglomération toulousaine et tarbaise. Le territoire dispose d'une bonne accessibilité globale et est notamment traversé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

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

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

L'aéroport de Toulouse-Blagnac, 3ème aéroport de province, propose un grand nombre de destination en Europe et en Afrique du nord. La future desserte de l'aéroport par le projet de 3ème ligne de métro facilitera les échanges avec la gare Matabiau permettant ainsi un accès facilité train-navette-aéroport.

Il convient de préciser que s'agissant d'un territoire assez vaste, avec des distances de 50 km du sud-ouest (Cuguron) au nord-est (Frontignan-Savès) et 40 km du sud (Regades) au nord (Molas), il existe une certaine disparité en terme d'accessibilité en fonction des secteurs.


Les principales infrastructures de transport
HORIZON 2030
Demain, notre territoire
CŒUR & COTEAUX COMMINGES
vers Lombez
vers Tarbes
vers Toulouse
vers Bayonne
Échangeur 25 Saint-élix-le-château
Échangeur 24 Lavelanet-de-comminges
Échangeur 23 Cazères
Échangeur 22 Martres-tolosane
Echangeur 21 Boussens
Échangeur 20 Saint-martory
Echangeur 19 Lestelle
Echangeur 18 Landorthe
Echangeur 17 Ponlat-taillebourg
Echangeur 16
A64
D0009
D0632
D0017
D0006
D0003
D0635
D0005
D0008
D0633
D0817
D0921
D0021
LEGENDE
A64
Réseau structurant
Résau principal
Réseau secondaire
Echangeurs Autoroutiers
Voie ferrée
Date:13/04/2021
Source : BD-topo-CD31
0
5
10 km
ARTELIA

## 7.2 LES PRINCIPALES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

**L'autoroute A64** qui assure la liaison entre Bayonne et Toulouse traverse le sud du territoire le long de la plaine de la Garonne. Deux échangeurs sont présents sur le territoire intercommunal : l'échangeur 17 à Ponlat-Taillebourg et l'échangeur 18 à Landorthe. Une aire de service est également implantée sur le territoire : l'aire du Comminges sur la commune de Clarac.

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

- **65 km environ de réseau structurant (1ère catégorie)** : la RD817, la RD21, RD921, la RD8 et la RD635. Si ces axes sont principalement concentrés dans la plaine de la Garonne, la RD 635 permet toutefois de rejoindre Boulogne-sur-Gesse depuis la RD 817 via Aurignac.

- **190 km environ de réseau principal** (2ème catégorie) permettant le désenclavement des zones rurales et jouant localement un rôle structurant dans la desserte des pôles secondaires du département (,

- **960 km environ de réseau secondaire** (3ème catégorie) assurant la desserte de proximité.

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

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

- L'autoroute A64 et la RD 817 constituant des axes majeurs reliant Bayonne (64) à Toulouse,

- La RD 8 à St-Gaudens,

- La RD 632 reliant Tarbes (65) à Lombez (32).

| ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR COTEAUX TERRE AURIGNAC |
|---|
| L'analyse de la situation de la mobilité, des services et du stationnement sur le territoire de la Communauté de Communes des Terres d'Aurignac met en évidence plusieurs enjeux majeurs pour garantir des déplacements efficaces, sécurisés et adaptés aux besoins des habitants, tout en favorisant le développement des équipements et services :<br><br>• Un enjeu critique de maintien et de valorisation du réseau routier, avec des axes structurants comme la RD 635 et la RD 8 qui assurent la connexion entre Aurignac et les communes périphériques. La proximité de l'autoroute A64 et de la gare de Boussens représente un atout stratégique pour la mobilité des habitants et le développement économique, mais nécessite un entretien et des aménagements cohérents pour garantir fluidité et sécurité. |

- Un enjeu majeur de développement et d'attractivité des transports collectifs, avec une fréquentation croissante de la ligne départementale n°91, des navettes locales et du TER depuis Boussens. La consolidation de ces services et l'adaptation des horaires aux besoins réels des habitants sont essentielles pour réduire la dépendance à la voiture individuelle et favoriser la mobilité durable, notamment pour les scolaires et les travailleurs se rendant vers Toulouse.

- Un enjeu de diversification et d'accès à des solutions de transport adaptées, notamment via le Transport à la Demande (TAD), qui répond à des besoins ponctuels ou spécifiques des habitants, en particulier les personnes âgées. Le défi consiste à maintenir et développer ce service malgré une fréquentation limitée, pour garantir l'équité d'accès à la mobilité sur l'ensemble du territoire.

- Un enjeu d'optimisation et de gestion du stationnement, avec environ 830 places matérialisées et des besoins concentrés essentiellement à Aurignac. Il s'agit de sécuriser et d'améliorer la qualité des emplacements existants, de prévoir de nouvelles places si nécessaire et de concilier stationnement, accessibilité aux services et qualité de l'espace public, tout en évitant les aménagements inutiles dans les communes rurales peu denses.

- Un enjeu de cohérence entre urbanisation et mobilité, pour garantir que les choix d'aménagement du territoire soient compatibles avec les solutions de transport collectif et la gestion du stationnement, afin d'éviter les tensions sur le réseau routier et de favoriser des déplacements durables.

- Un enjeu de développement des équipements et services, en particulier pour la petite enfance et les personnes âgées ou handicapées, afin de répondre aux besoins d'une population vieillissante et de renforcer l'attractivité du territoire pour de nouvelles populations.

- Un enjeu de création de relais de services dans les communes les plus excentrées, pour éviter l'isolement des habitants et améliorer l'accès aux soins, aux services administratifs et aux activités économiques et sociales.

- Un enjeu de renouvellement et de diversification des populations rurales, afin de pérenniser les équipements, notamment scolaires, et d'assurer un dynamisme territorial équilibré.

- Un enjeu de développement touristique et d'hébergement, notamment pour les groupes, afin de valoriser le territoire et ses atouts tout en renforçant l'économie locale.

- Un enjeu de desserte numérique et de connectivité, pour améliorer l'accès à l'information, aux services et aux activités économiques et sociales, et permettre le développement du télétravail et des services en ligne.

- Un enjeu de confortement et de diversification de la desserte du territoire, pour garantir un maillage efficace entre les communes, soutenir l'attractivité du territoire et favoriser des déplacements adaptés aux besoins quotidiens des habitants.

## 7.3 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Depuis la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) adoptée le 24 décembre 2019, la Région est devenue Autorité Organisatrice de la Mobilité Régionale (AOMR), et de fait, se voit attribuer de nouvelles compétences en matière de mobilités actives (vélos) et mobilités partagées (covoiturage), en plus du transport interurbain, du transport scolaire et du Transport A la Demande (TAD), et bien sûr du transport ferroviaire régional.

En outre, si les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ne se saisissent pas de la compétence pour devenir AOM, la Région peut être amenée à assurer en tant qu'AOMR les mobilités urbaines, et interurbaines, en lieu et place sur ces territoires.

***La Communauté de Communes ne s'étant pas saisie de la compétence, la Région reste l'autorité dite de dernier ressort.***

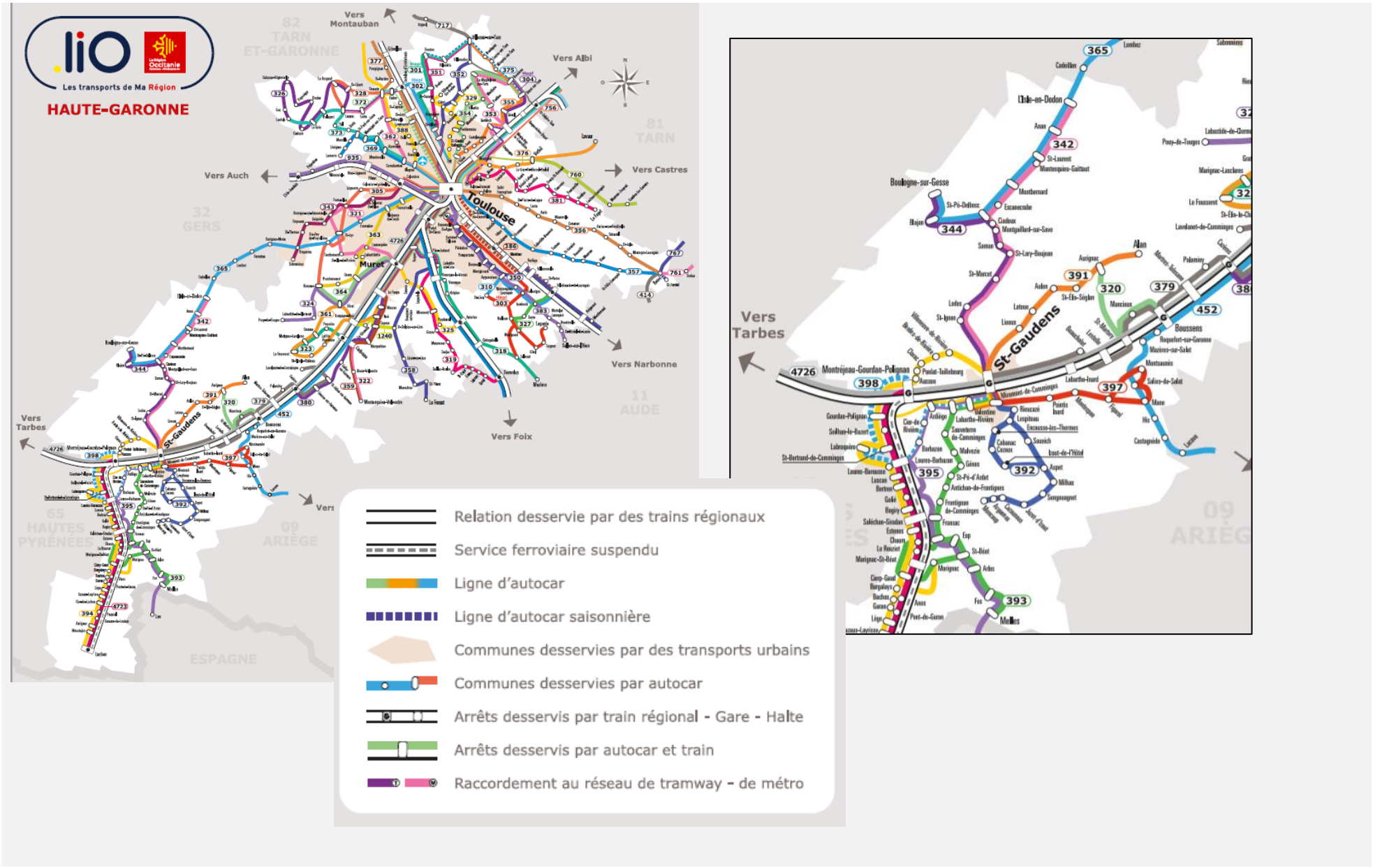
***La Communauté de Communes reste toutefois force de proposition à l'échelle locale et pourra continuer d'intervenir en qualité d'autorité organisatrice de second rang, par convention avec la Région. Dans sa délibération du 18 mars 2021, la communauté de communes a notamment sollicité auprès de la Région Occitanie, la possibilité d'exercer par délégation les services actuellement assurés, tels que les lignes régulières sur la commune de Saint Gaudens et sur les zones économiques d'Estancarbon et Landorthe, l'activité MOVIBUS et les services de Transports à la Demande sur l'ensemble du territoire.***

La Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée est ainsi dotée d'un service régional des transports collectifs unique, « liO » comprenant différents modes de transports sur l'ensemble de la région Occitanie.

L'offre liO est constituée des 4 piliers du transport public :

- Les trains régionaux, anciennement appelés TER,
- Les autocars réguliers (hors transport urbain) et les autocars scolaires,
- Le transport à la demande (TAD),
- Les pôles d'échanges multimodaux qui relient ces modes de déplacement entre eux,

liO propose aussi une politique publique en faveur d'une mobilité écologique et économique avec le soutien aux modes actifs de déplacement.


Les transports de Ma Région
HAUTE-GARONNE
Vers Montauban
Vers Albi
Vers Auch
Vers Castres
Vers Narbonne
Vers Foix
Vers Tarbes
Toulouse
Muret
St-Gaudens
82 TARN ET-GARONNE
81 TARN
32 GERS
11 AUDE
65 HAUTES PYRÉNÉES
09 ARIÈGE
ESPAGNE
Relation desservie par des trains régionaux
Service ferroviaire suspendu
Ligne d'autocar
Ligne d'autocar saisonnière
Communes desservies par des transports urbains
Communes desservies par autocar
Arrêts desservis par train régional - Gare - Halte
Arrêts desservis par autocar et train
Raccordement au réseau de tramway - de métro

### 7.3.1 Le transport ferroviaire

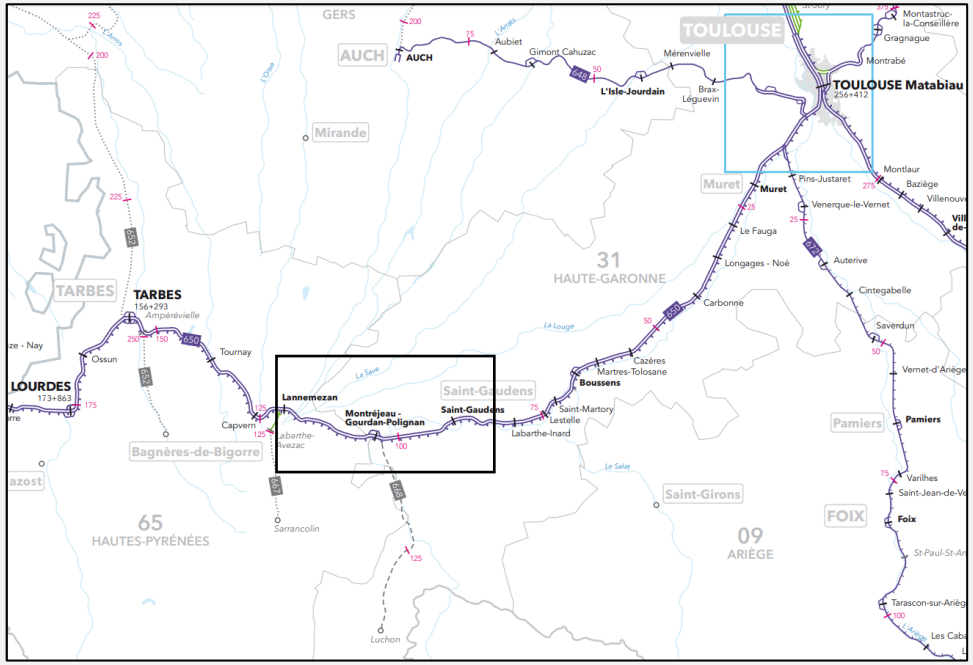
**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

Le territoire est desservi par 2 lignes ferroviaires :

- **La ligne Bayonne/Toulouse** ou « transversale pyrénéenne » qui traverse le *sud* du territoire d'*ouest* en *est*,

  La ligne Toulouse-Tarbes est un axe structurant du réseau ferré national. En moyenne, une cinquantaine de trains et plus de 10 000 voyageurs l'empruntent chaque jour. Des travaux de modernisation sur la voie ont été réalisés à hauteur du territoire entre 2016 et 2020.

- **La ligne Montréjeau/Bagnères-de-Luchon.** Cette ligne ferroviaire entre Montréjeau et Luchon (36 km) qui dessert les Hautes Vallées du Comminges a vu, pour des raisons de sécurité (obsolescence généralisée de l'infrastructure, risque de chutes de rochers sur la voie en plusieurs points de la ligne, ouvrages d'art à consolider), ses circulations suspendues le 18 novembre 2014. Une desserte de substitution par autocar a depuis été mise en place à la fois pour les services TER desservant Luchon. La Région Occitanie prévoit d'investir 67 M€ afin de lancer les travaux de réhabilitation de la ligne dès 2022 pour aboutir à une réouverture commerciale courant 2024




**<u>Le territoire compte deux gares ferroviaires d'intérêt régional :</u>** la gare de Montréjeau-Gourdan-Polignan implantée sur la commune de Gourdan-Polignan et la gare de Saint-Gaudens et d'une halte ferroviaire sur la commune de Labarthe-Inard.

Le cadencement horaire mis en place sur la ligne Tarbes-Toulouse permet notamment de faciliter les migrations pendulaires via le train avec en moyenne 5 trains en direction de Toulouse entre le matin et six trains depuis Toulouse le soir.

Cette offre permet ainsi de constituer une alternative à l'usage de la voiture. En effet, que ce soit en termes de temps ou de coût de trajet, l'offre ferroviaire apparait plus avantageuse que l'utilisation de la voiture individuelle.

L'utilisation du comparateur proposé par le site *https://www.ter.sncf.com/occitanie/offres/eco-comparateur* permet d'illustrer les coûts de déplacement quotidien d'un actif résidant sur le territoire et travaillant à Toulouse et fait apparaitre que le train est moins couteux (via un abonnement) que la voiture particulière. Il existe toutefois des écarts importants en fonction des secteurs. A titre d'exemple, pour un actif résidant sur Saint-Gaudens, le train est 5 fois moins couteux que la voiture alors que pour un actif résidant sur l'Isle-en-Dodon, l'écart apparait peu important.

Trajet Saint-Gaudens / Toulouse

Trajet l'Isle-en-Dodon / Toulouse

En terme de fréquentation des gares, la tendance observée depuis 2017 est à la baisse sur les deux gares. Cette baisse peut notamment être mise en lien avec les travaux effectués sur le réseau à cette période. En 2019, on constate un certain regain de fréquentation notamment sur Saint-Gaudens qui pourrait être lié à un meilleur cadencement sur les gares de Montréjeau-Gourdan-Polignan et Saint-Gaudens.

*A noter que les chiffres 2020 n'ont pas été retenus au regard du contexte sanitaire sur cette année qui apparait donc peu révélatrice.*

Depuis 2020 un constate une augmentation de la fréquentation sur les 2 gares.

| Gare | Fréquentation 2016 | Fréquentation 2017 | Fréquentation 2018 | Fréquentation 2019 | Fréquentation 2020 | Fréquentation 2021 | Fréquentation 2022 | Fréquentation 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Montréjeau-Gourdan-Polignan** | 181 147 | 158 653 | 112 009 | 113 771 | 93 978 | 136 940 | 223 810 | 259 556 |
| **Saint-Gaudens** | 257 282 | 264 854 | 181 915 | 199 283 | 156 290 | 205 315 | 282 401 | 363 672 |

***Fréquentation des gares entre 2016 et 2023 (source SNCF)***

## 7.3.2 Le bus

### *7.3.2.1 Une offre en transports interurbains et scolaires régionale*

**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

**Le transport interurbain**

12 lignes du réseau de cars régional desservent le territoire :

- La ligne 320 Aurignac / Saint-Martory / Boussens (1 AR/jour du Lundi au Vendredi) qui permet le rabattement vers le train en direction de Toulouse,
- La ligne 342 L'isle-en-Dodon / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi et 1 le samedi),
- La ligne 344 Boulogne-sur-Gesse / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi et 1 le samedi),
- La ligne 365 Boulogne-sur-Gesse / Toulouse (5 AR / jour du Lundi au vendredi, 3 le samedi et 1 aller-retour le dimanche),
- La ligne 379 Lavelanet / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi et 1 le samedi),
- La ligne 391 Alan / Aurignac / Saint-Gaudens (4 AR / jour du Lundi au vendredi),
- La ligne 392 Moncaup / Aspet / Saint-Gaudens (4 AR) / jour du Lundi au vendredi),
- La ligne 393 Melles / Saint-Béat / Saint-Gaudens (1 AR / jour du Lundi au vendredi, plus 1 AR le jeudi),
- La ligne 394 Luchon / Montréjeau / Saint-Gaudens (5 AR / jour du Lundi au vendredi, plus 1 AR le mercredi et le jeudi et 3 AR le samedi avec certains horaires en correspondance à la gare de Gourdan-Polignan avec le car TER à destination de Luchon,
- La ligne 395 Les / Barbazan / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi avec certains horaires proposant des correspondances avec le train au départ de Saint-Gaudens),
- La ligne 397 Mane / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi, plus 1 AR le mercredi et le jeudi),
- La ligne 398 Montréjeau / Barbazan / Saint-Gaudens (1 AR / jour du Lundi au vendredi, plus 1 AR le mercredi),

Les temps de trajet estimés sont plus ou moins attractifs par rapport à l'usage de la voiture individuelle selon les lignes et les dessertes internes au territoire ou tournées vers l'extérieur ; à titre d'exemple :

- Boulogne sur Gesse – Toulouse : 2h10 en bus et 1h15 en voiture,
- Boulogne sur Gesse – Saint-Gaudens : 37 min en bus et 30 min en voiture.

**<u>Le transport scolaire</u>**

Selon le site https://lio.laregion.fr/, le territoire dispose de plusieurs lignes scolaires desservant l'ensemble des établissements scolaires du territoire

### *7.3.2.2 Une offre bus /navette à l'échelle intercommunale*

**<u>CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES</u>**

La Communauté de communes assure :

- Un transport urbain sur la zone urbaine de Saint-Gaudens via la navette **Movigo** qui assurent 7 lignes régulières dont 5 lignes dites « de quartiers » et 2 lignes express (l'une en semaine et l'autre uniquement le samedi). Ces lignes express desservent la gare SNCF, les entreprises conventionnées et les zones d'activités (Zone Europa, ZAC des Landes)

- Un transport adapté aux personnes à mobilité réduite grâce à **Movibus** ; le transport se fait de porte à porte dans un minibus aménagé.

- **Le transport à la demande** (TAD), dispositif répondant aux particularités des zones rurales, comportant de nombreux écarts et peu desservies par les lignes régulières. Service de proximité par excellence, le dispositif intervient sur une zone géographique déterminée.

Le territoire intercommunal est desservi par le transport à la demande (TAD)

Le TAD couvre l'ensemble du territoire mais est réparti en 5 secteurs :

- Le secteur d'Aurignac,
- Le secteur de Boulogne-sur-Gesse,
- Le secteur de l'Isle-en-Dodon,
- Le secteur de Montréjeau,
- Le secteur de Saint-Gaudens.

- Secteur Aurignac,
  - Mardi matin, à destination du marché d'Aurignac,
  - Mercredi matin, à destination de la Gare SNCF de Boussens ou de la Maison de santé pluridisciplinaire,
  - Jeudi matin, rabattement vers Aurignac pour ligne Arc-en-Ciel en direction de St-Gaudens.

- Secteur Boulogne-sur-Gesse,
  - Mercredi matin, à destination du marché de Boulogne-sur-Gesse,
  - 2ème lundi après-midi, à destination de la Maison de santé pluridisciplinaire,
  - Jeudi matin, rabattement sur la ligne régulière Arc-en-Ciel n°42 à destination du marché de St-Gaudens.

- Secteur de L'Isle-en-Dodon,
  - Jeudi matin, rabattement sur la ligne régulière Arc-en-Ciel n°42 à destination du marché de St-Gaudens,
  - Samedi matin, à destination du marché de l'Isle-en-Dodon.

- Secteur de Montréjeau,
  - Lundi matin, à destination du marché de Montréjeau,
  - Mercredi après-midi, à destination de St-Gaudens, Place Pégot,
  - Vendredi, à destination de la Gare de Montréjeau ou de la Maison de santé pluridisciplinaire.

- Secteur Saint Gaudens :
  - Mardi, jeudi et samedi.

## 7.4 LE CO-VOITURAGE

**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

Dans le cadre de plan climat qu'il a engagé depuis 2017 pour lutter contre le réchauffement climatique, la Haute-Garonne, au-delà de l'encouragement aux alternatives à la voiture individuelle, mise sur une toute autre pratique éco-citoyenne : le covoiturage.

Les enjeux du covoiturage portent essentiellement sur :

- L'optimisation du réseau de voirie : le covoiturage permet de minimiser le nombre de véhicules en circulation et donc les émissions polluantes liées au trafic.

- La complémentarité de l'offre des transports en commun : le covoiturage est une solution complémentaire pour les territoires peu denses, qui ne peuvent pas être desservis finement par les transports en commun.

Avec le lancement en 2018 d'un programme d'aménagement des aires de covoiturage, le Conseil Départemental agit concrètement pour encourager les « autosolistes », à se tourner vers des solutions de covoiturage.

Fin 2019, le plan d'aménagement voté par les élus a permis de mettre à disposition des habitants 780 places de covoiturage, réparties sur 25 aires sécurisées situées dans tout le département pour un budget de 2,7 millions d'euros.

**Sur le territoire, une seule aire de covoiturage gérée par les Conseil Départemental est présente ; il s'agit de l'aire des Portes du Comminges située sur la commune d'Ausson, à hauteur de la RD633, qui dispose d'une capacité d'accueil de 15 places.**
**Une seconde aire de covoiturage a été mise en service le 6 mai 2025 ; elle est située sur la commune de Saint-Gaudens, à hauteur de la sortie n°18 de l'autoroute A64 et dispose d'une capacité d'accueil 60 places de stationnement gratuites et sécurisées dont 3 « places PMR » (pour personnes à mobilité réduite) ; elle est également équipée d'un point de dépose-minute, d'un stationnement pour vélos et d'un emplacement dédié aux deux roues motorisés.**

A proximité du territoire, se trouvent également les aires de covoiturage suivantes :

- L'aire de la Croix de Bazert à Seilhan (34 places),
- L'aire du Cagire à Montsaunès (41 places),
- L'aire de Boussens à Boussens (26 places),
- L'aire de la Rivière à Martres-Tolosane (14 places),
- L'aire des Pyrénées à Martres-Tolosane (10 places).

Ces aménagements visant à encourager la pratique du covoiturage sont concentrés le long de l'A64.

Dans le cadre du PCAET, plusieurs actions relatives au covoiturage ont été définies par la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges dont la création d'une ou des aires de covoiturage si le besoin s'en faisait ressentir et la promotion d'une application de covoiturage locale.

## 7.5 LES MODES ACTIFS

### 7.5.1 Les itinéraires cyclables

#### 7.5.1.1 Le Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V)

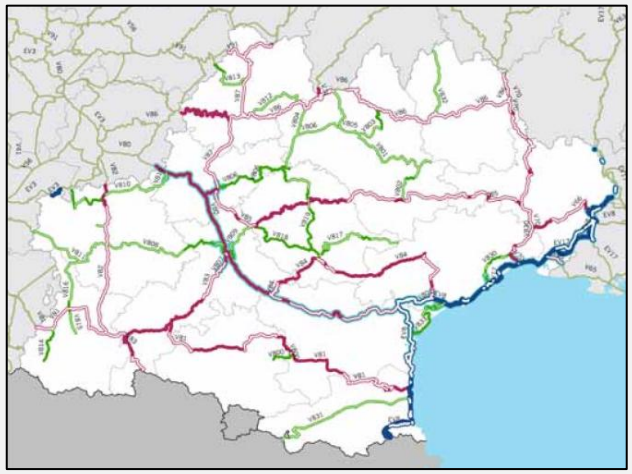
**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

Le « schéma directeur des itinéraires cyclables prioritaires » (dénomination d'origine) a été adopté le 15 décembre 1998 en Comité Interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire (CIADT). Il est ensuite devenu le Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V).

Ce schéma a été actualisé et validé par le CIADT le 11 mai 2020. Le Schéma actualisé compte 58 itinéraires, dont 10 EuroVelo, pour un linéaire total de 25 587 km, soit une évolution de plus de 2000 km par rapport à l'ancien schéma de référence de 2019.

Le but du Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes est de constituer un réseau de grands itinéraires cyclables nationaux afin de développer et promouvoir la mobilité quotidienne et la pratique touristique du vélo. Ces itinéraires nationaux doivent répondre à un cahier des charges publié en mai 2001.

Le SN3V a retenu 9 axes pour la région Midi-Pyrénées (qui n'a pas réalisé à ce jour son Schéma) dont un concernant le territoire intercommunal : le Véloroute Garonne-Pyrénées-Adour (Toulouse, St-Gaudens, Tarbes, Lourdes, Pau, Bayonne). Cette véloroute est partiellement réalisée en Haute-Garonne sous l'appellation « parcours cyclable Garonne » qui traverse le territoire.



EuroVelo: Réalisé / Non réalisé
Schéma national des véloroutes: Réalisé / Non réalisé
Schéma régional des véloroutes: Réalisé / Non réalisé
Itinéraire à - de 5 km du réseau navigable

RÉALISÉ À 40 %

| AVANCEMENT 2020 Schéma validé* | Total | Réalisé site propre | | Réalisé site partagé | | Non réalisé | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Km | Km | % | Km | % | Km | % |
| Schéma régional SRV (SRV + SNV) | 4 268 | 921 | 22 % | 767 | 18 % | 2 580 | 60 % |
| Dont Schéma national SNV (SNV+EuroVelo) | 2 878 | 635 | 22 % | 580 | 20 % | 1 663 | 58 % |
| Dont EuroVelo | 572 | 177 | 31 % | 164 | 29 % | 231 | 40 % |
| Proximité du réseau navigable | | | | | | | |
| Dont à 5 km | 822 | 339 | 41 % | 137 | 17 % | 346 | 42 % |
| Dont à 150 m | 463 | 218 | 47 % | 24 | 5 % | 221 | 48 % |

*Languedoc-Roussillon : en 2005. Midi-Pyrénées : en 2015.

*Etat d'avancement en Occitanie*

#### 7.5.1.2 Les itinéraires cyclables sur le territoire

## CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Le développement des modes de déplacements doux au premier rang desquels le vélo, est une priorité pour le Conseil départemental. Les déplacements du quotidien en voiture représentent l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre. Conscient de cette réalité, le Département s'est engagé, en 2018, aux côtés des partenaires institutionnels (État, Région, Occitanie, Toulouse Métropole, Tisséo) à trouver des solutions pour encourager les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Le territoire est donc traversé dans sa partie sud par deux axes cyclables structurants, la Trans-Garona (V83) et la Véloroute du Piémont Pyrénéen (V81) qui empruntent le même itinéraire sur le territoire.

Longue de près de 200km, la Trans-Garona, initié en 2018, a pour objectif de relier la piste cyclable depuis le centre de Toulouse jusqu'aux sources de la Garonne en Espagne. Elle cherche également à améliorer la coordination avec d'autres types de transport dans la région afin de pouvoir offrir des alternatives à la voiture dans les déplacements quotidiens.

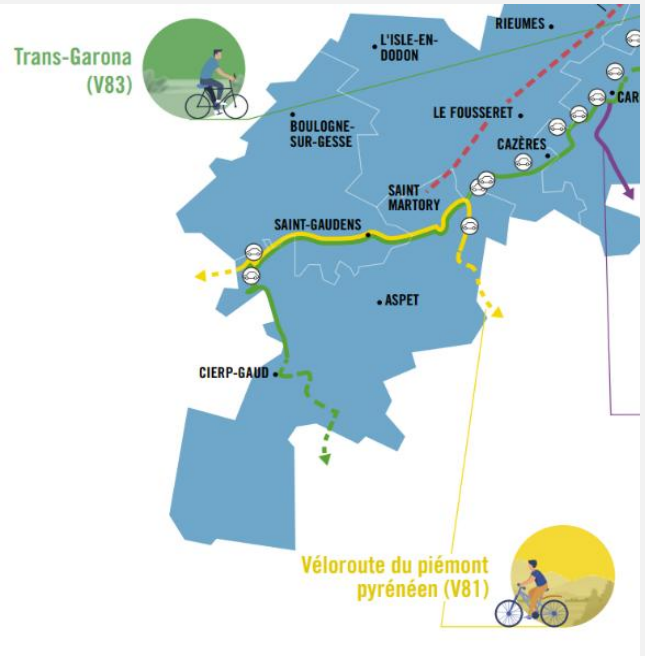
Après le lancement en juillet 2018 du projet transfrontalier **Trans-garona**, le Conseil départemental de la Haute-Garonne, les élus départementaux ont approuvé le lancement d'une étude de positionnement touristique pour la réalisation de la Véloroute V81, dite du Piémont Pyrénéen.

Longue de 595 km, la V81 doit permettre de relier Bayonne (64) à Le Barcarès (66). 42% de l'itinéraire est achevé et 36% est programmé à l'horizon 2022. Le tronçon haut-garonnais est long de 65 kilomètres, dont 47 kilomètres sont d'ores et déjà réalisés, soit 72%, dont la partie qui relie Carbone à Saint-Bertrand-de-Comminges, puis ensuite Lannemezan et Tarbes.

Sur le territoire, elles traversent les communes de Labarthe-Inard, Estancarbon, Saint-Gaudens, Valentine et Labarthe-Rivière et offre des haltes ou aires de pique-nique à hauteur de Saint-Gaudens et Valentine.

Plusieurs aménagements ont été réalisés sur le tracé :

- Une halte sanitaire aux gares de Saint-Gaudens et Gourdan-Polignan/Montréjeau,
- Une aire de pique-nique à Valentine.




*Source : Stratégie des mobilités cyclables en Haute-Garonne (CD31)*

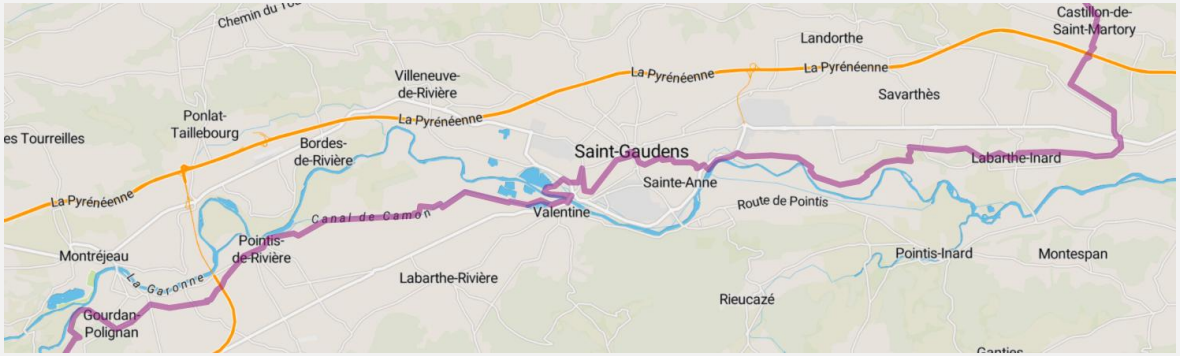
## 7.5.2 Les itinéraires piétons

### *7.5.2.1 Des cheminements de balades et randonnée destinés à la pratique de loisirs*

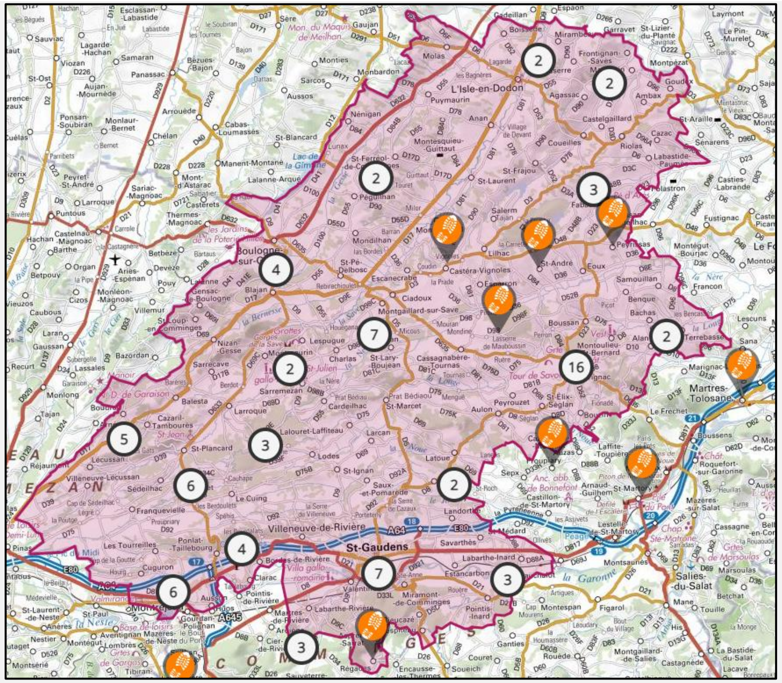
**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

Le territoire est traversé dans sa partie sud par la **Via Garona**, chemin de randonnée pédestre labellisé GR, long de 170 km, qui relie les sites de Saint-Jacques de Compostelle entre Toulouse (Basilique Saint-Sernin) et Saint-Bertrand-de-Comminges (Cathédrale Sainte-Marie). Elle traverse 41 communes, toutes situées sur le département de la Haute-Garonne, dont Toulouse, Muret, Noé, Rieux-Volvestre, Martres-Tolosane, Saint-Martory, Saint-Gaudens et Saint-Bertrand-de-Comminges.

Cet itinéraire, officiellement homologué chemin de **Grande Randonnée (GR®861)** par la Fédération nationale de randonnée pédestre, permet de faire le lien entre deux chemins jacquaires, le GR®653 *voie d'Arles* et le GR®78 *voie du Piémont*. Via Garona s'inscrit dans un maillage de chemins de Saint-Jacques et réunit tout au long de son parcours des richesses du patrimoine historique, culturel et naturel.



Le territoire est ensuite maillé d’un peu moins de 100 itinéraires pédestres



### *7.5.2.2 Des aménagements piétonniers peu présents en dehors des communes polarités*

En termes de liaisons et aménagements piétonniers, il convient tout d'abord d'appréhender les forts contrastes du territoire, en lien avec les différentes typologies de communes rencontrées avec des communes urbaines, périurbaines et rurales. Du fait de ces fortes disparités, la prise en compte des déplacements piétons apparait très différenciée.

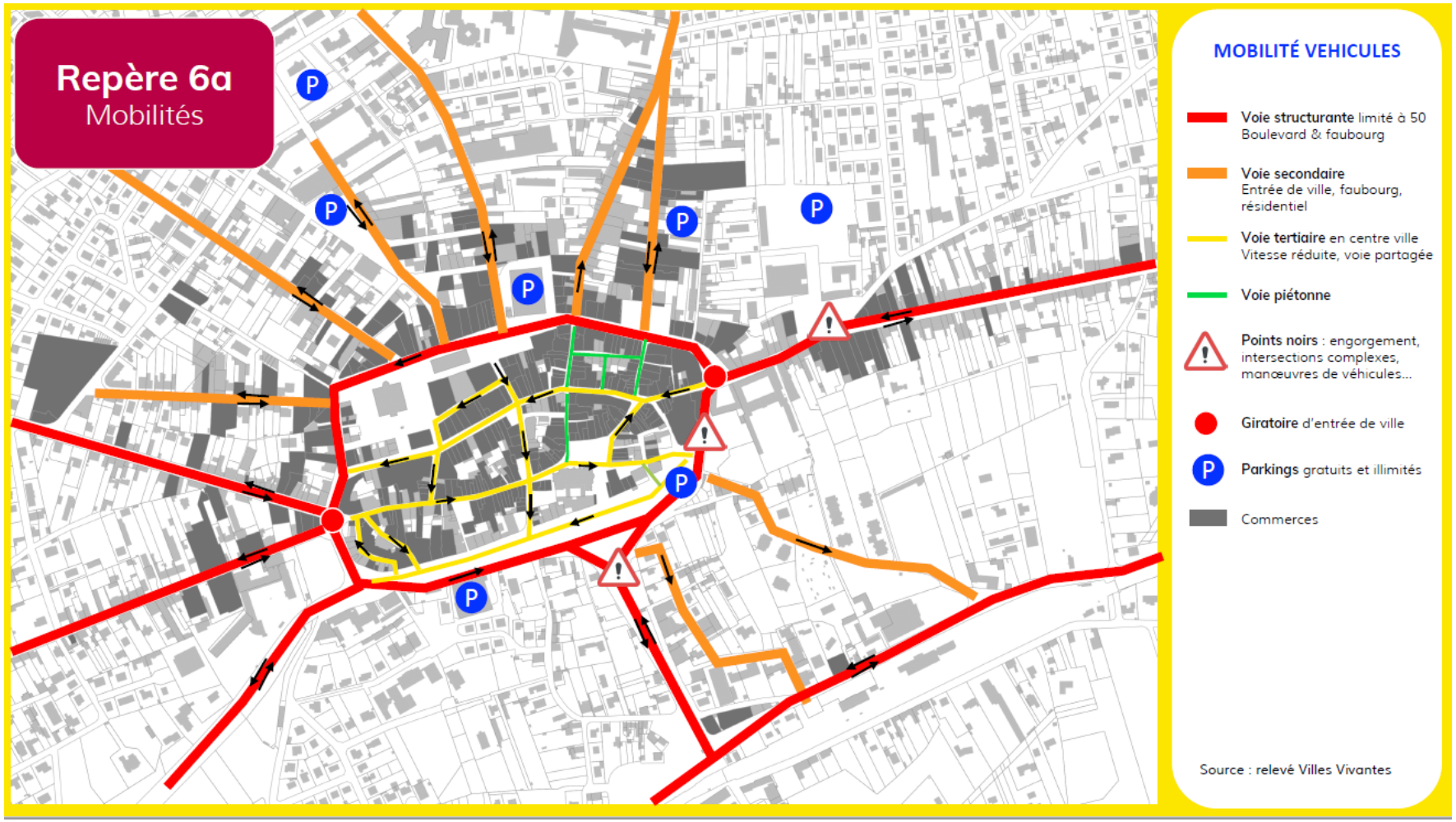
Le Cuing

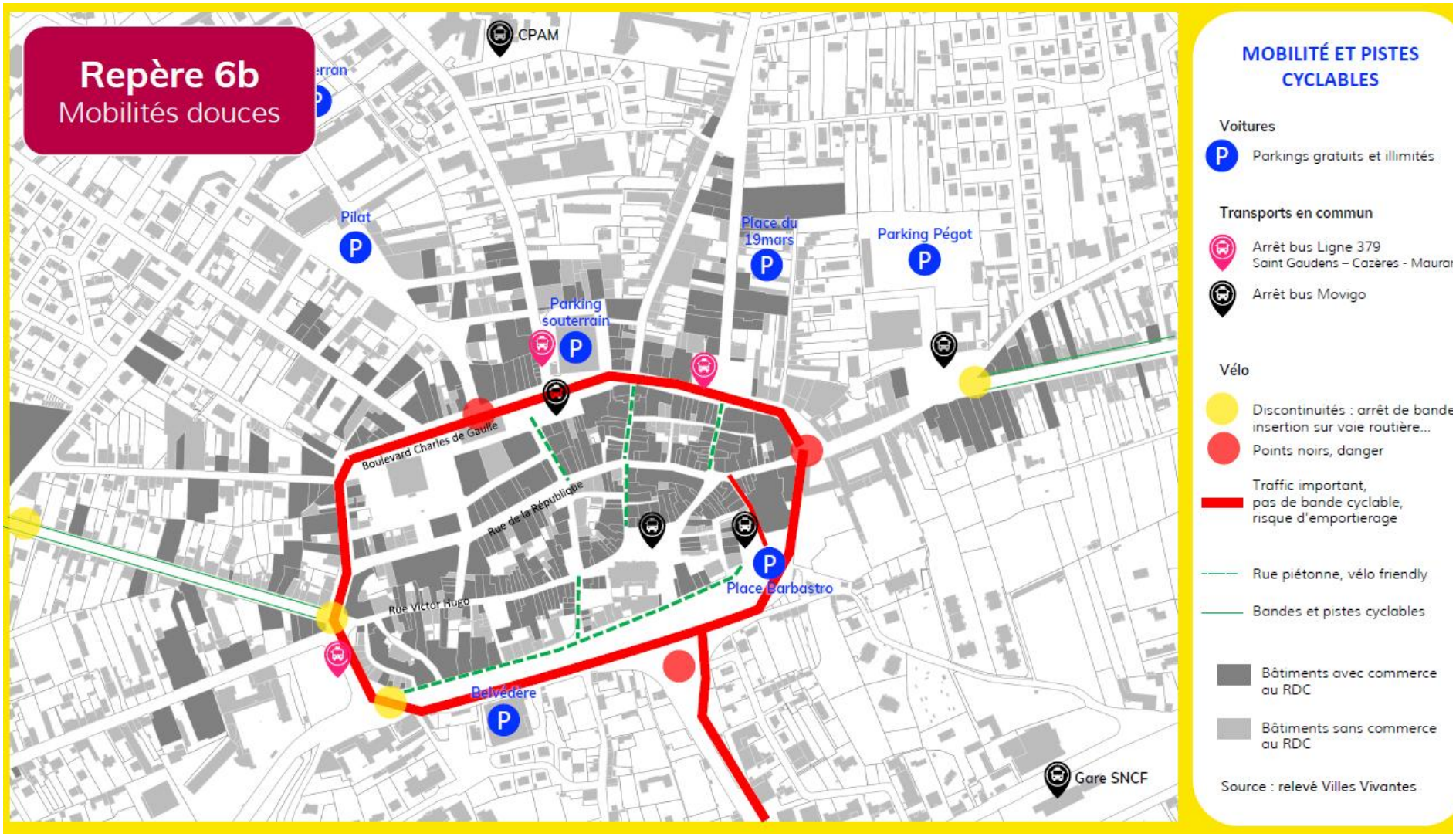
Benque

Bachas

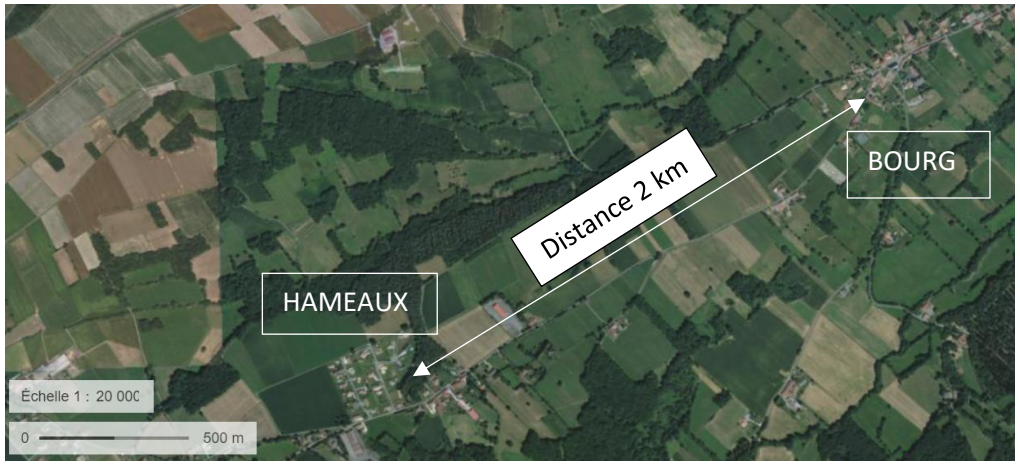
Alan

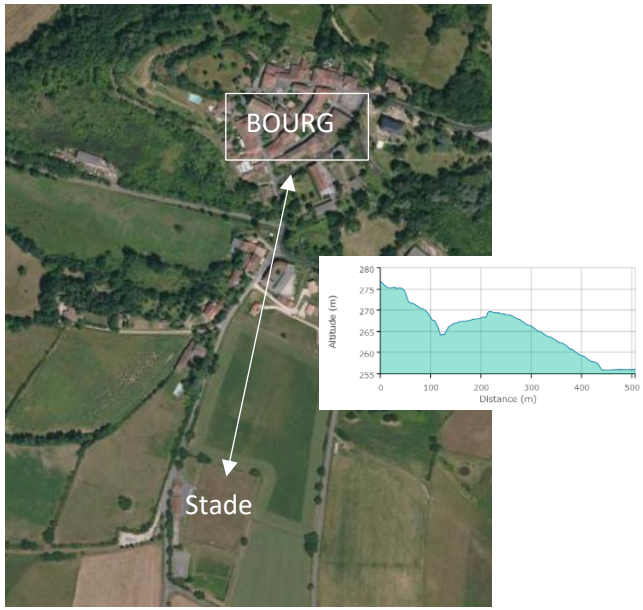
Boulogne


Repère 6a
Mobilités
MOBILITÉ VEHICULES
Voie structurante limité à 50
Boulevard & faubourg
Voie secondaire
Entrée de ville, faubourg, résidentiel
Voie tertiaire en centre ville
Vitesse réduite, voie partagée
Voie piétonne
Points noirs : engorgement, intersections complexes, manœuvres de véhicules...
Giratoire d'entrée de ville
Parkings gratuits et illimités
Commerces
Source : relevé Villes Vivantes


Repère 6b
Mobilités douces
CPAM
Pilat
Place du 19mars
Parking Pégot
Parking souterrain
Boulevard Charles de Gaulle
Rue de la République
Rue Victor Hugo
Place Barbastro
Belvédère
Gare SNCF
MOBILITÉ ET PISTES CYCLABLES
Voitures
Parkings gratuits et illimités
Transports en commun
Arrêt bus Ligne 379
Saint Gaudens – Cazères - Maurar
Arrêt bus Movigo
Vélo
Discontinuités : arrêt de bande insertion sur voie routière...
Points noirs, danger
Traffic important, pas de bande cyclable, risque d'emportierage
Rue piétonne, vélo friendly
Bandes et pistes cyclables
Bâtiments avec commerce au RDC
Bâtiments sans commerce au RDC
Source : relevé Villes Vivantes

En outre, la topographie sur certains secteurs du territoire vient également complexifier les liaisons piétonnes de même que le caractère éclaté de l'urbanisation qui ne facilite pas ce type de déplacements (distance et manque de sécurité).



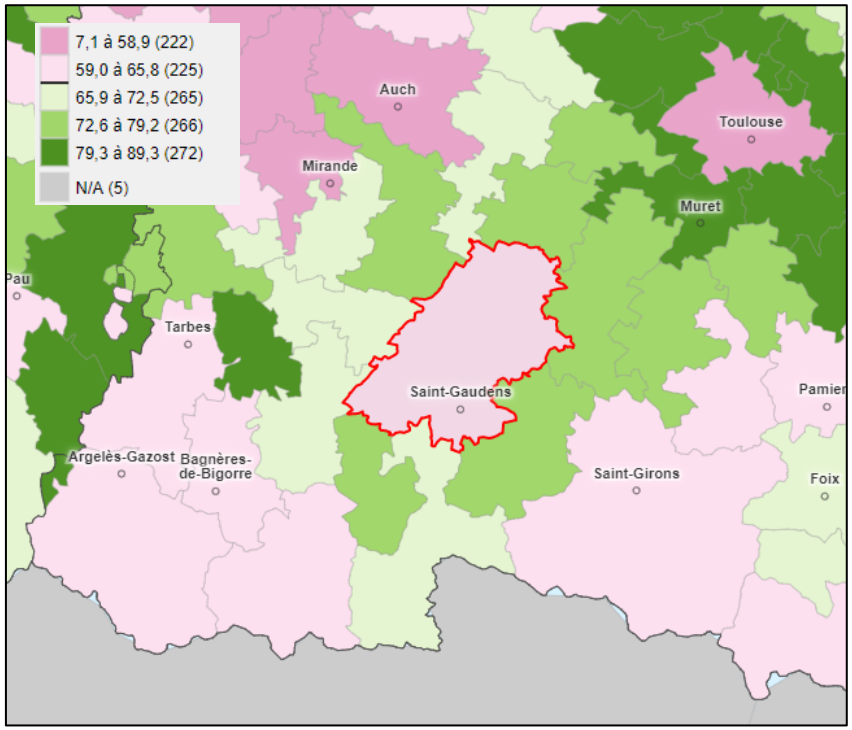



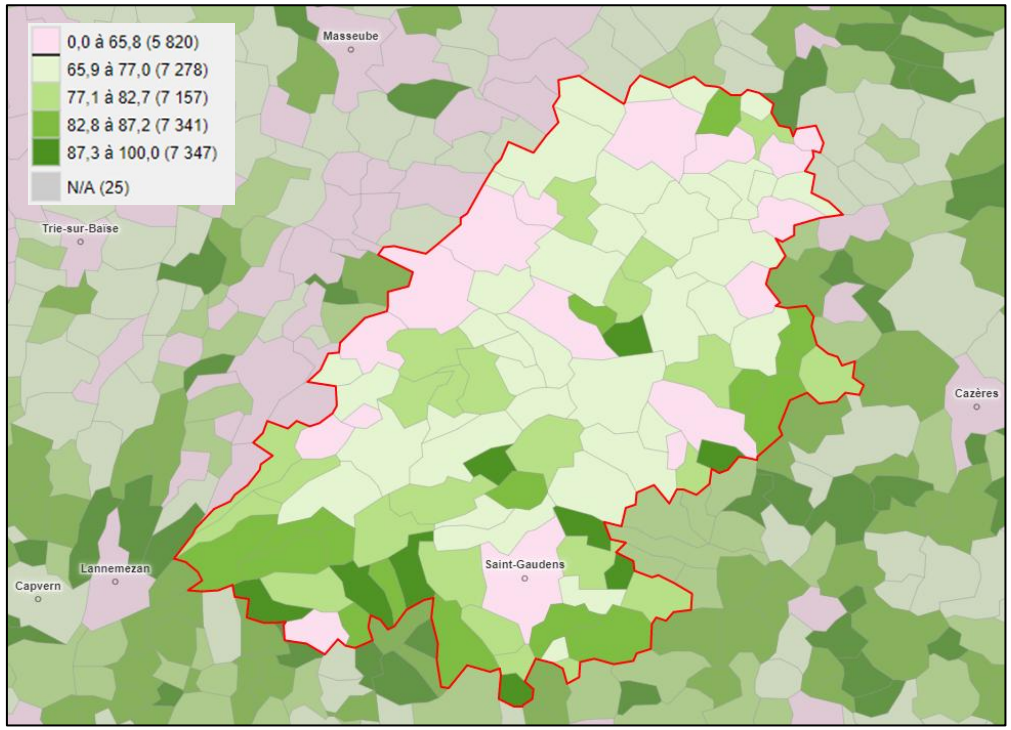

De plus, il apparait également des disparités entre les opérations globales d'aménagement ayant intégré pour la plupart les déplacements doux (ex : trottoirs) et une urbanisation au coup par coup linéaire sans traitement de la voirie, rendant moins sécure la pratique.

## 7.6 LES USAGES SUR LE TERRITOIRE

### 7.6.1 Des flux domicile-travail importants mais principalement internes au territoire

Sur le territoire, la part d'actifs occupés travaillant sur une autre commune que celle de résidence est inférieure à celle observée sur les territoires périphériques, notamment ceux de la métropole toulousaine, qui sont eux, très dépendants des emplois offerts par la métropole.



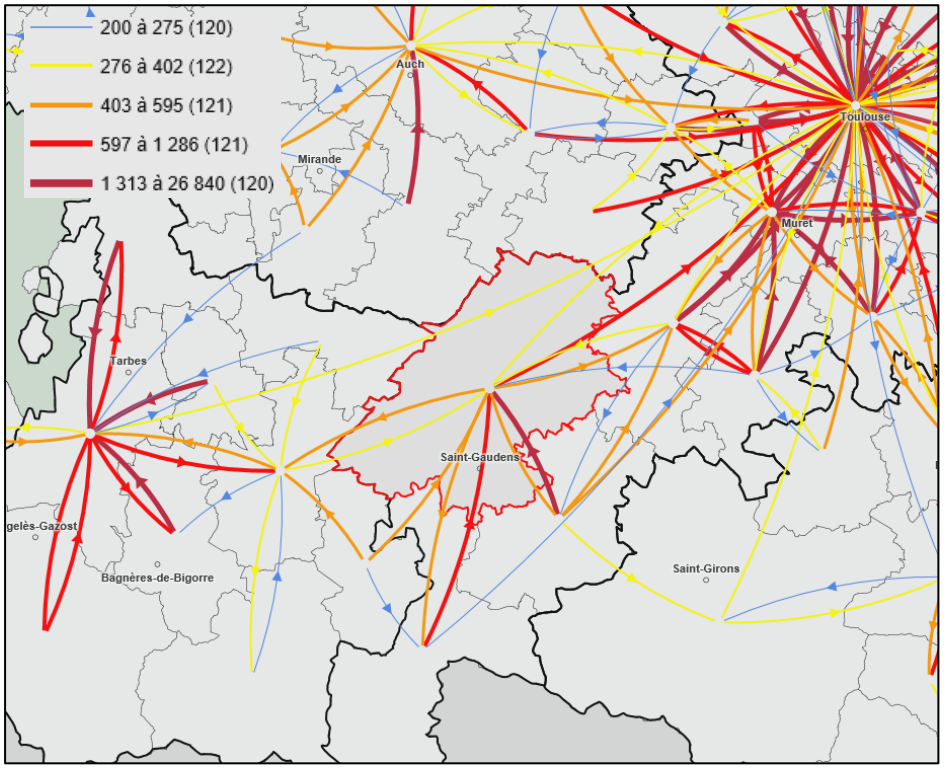

***Part des actifs occupés de 15 ans et plus travaillant dans une autre commune que leur commune de résidence (source : https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/)***

Si le territoire est soumis à des déplacements domicile-travail importants, ces derniers sont néanmoins majoritairement internes au territoire :

- Déplacements intercommunaux dont les principaux flux convergeant vers le pôle d'emplois de Saint-Gaudens,
- Déplacements intracommunaux avec 34,3% des actifs occupés du territoire travaillant sur leur commune de résidence en 2017. La part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence étant plus important au niveau du pôle urbain principal et des pôles structurants de bassin de vie et leurs communes adjacentes.

Les principaux flux domicile-travail sortants, se font vers la métropole toulousaine et, dans une moindre mesure, les Hautes-Pyrénées et notamment le plateau de Lannemezan.

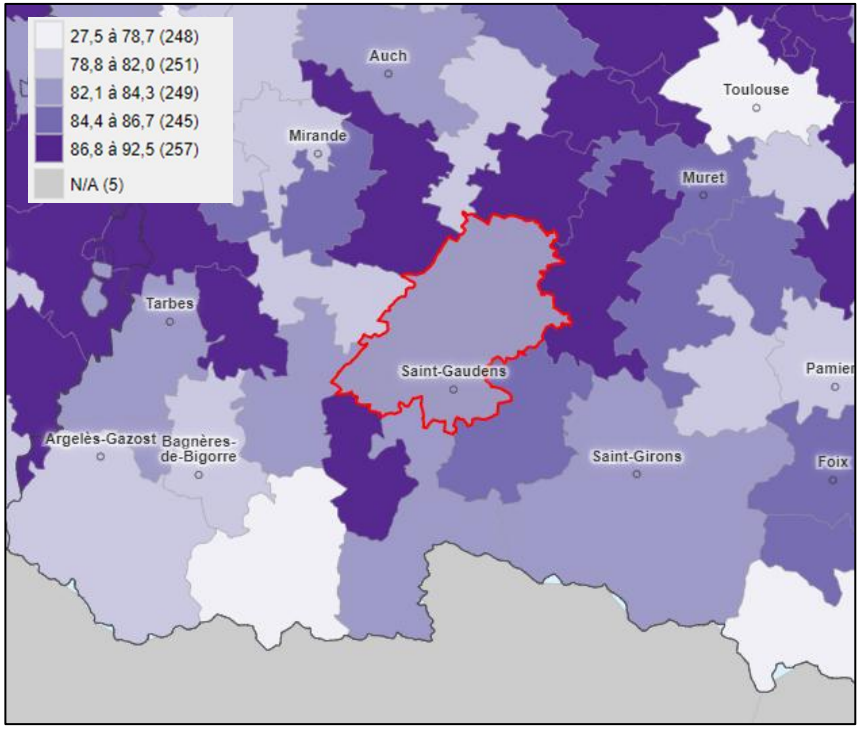
Le territoire fait également l'objet de flux entrants, notamment en provenance des territoires des communautés de communes limitrophes Cagire Garonne Salat et Pyrénées Haut Garonnaises.




***Flux domicile-travail > 200 (source : https://www.picto-occitanie.fr)***

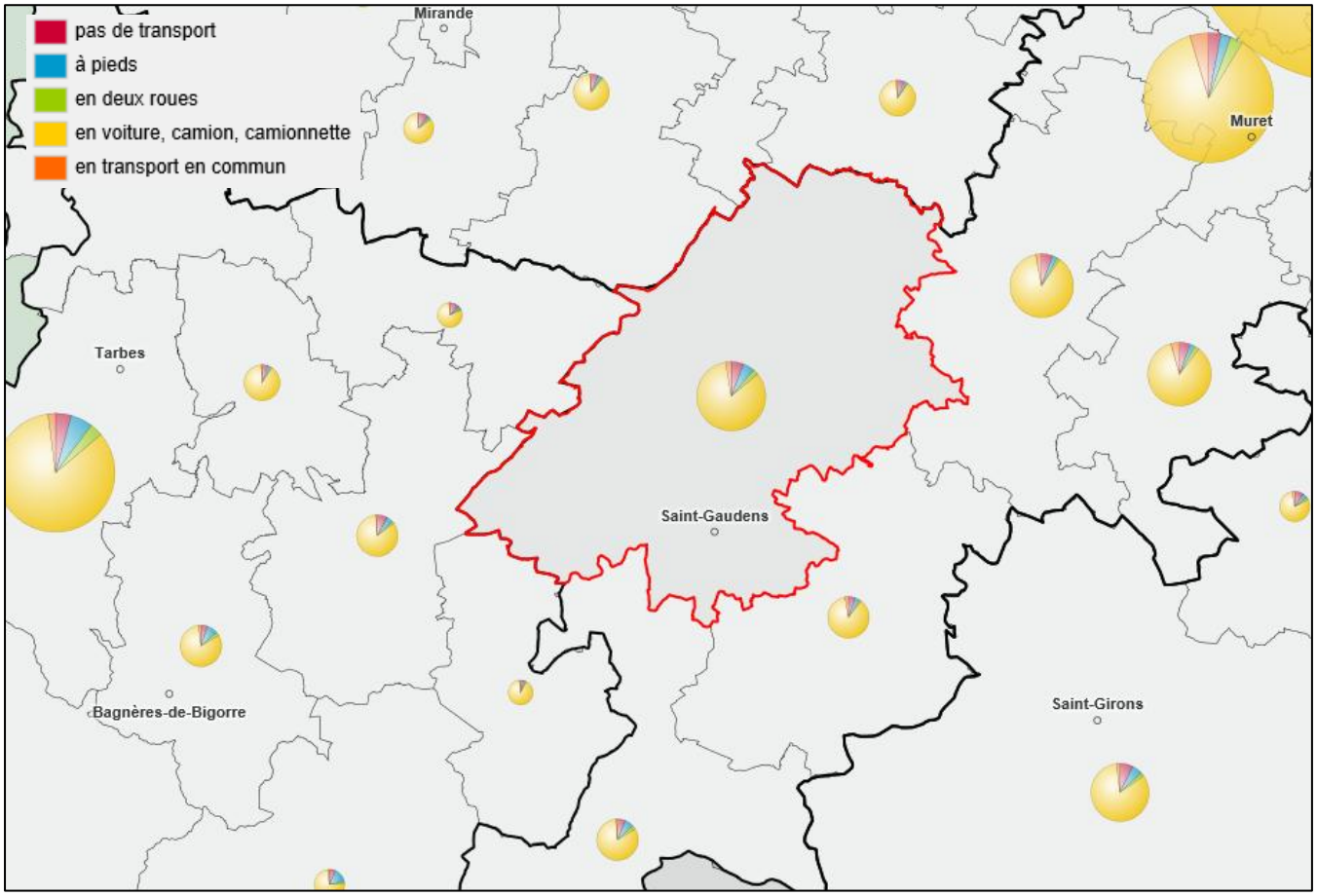
### 7.6.2 Des pratiques de déplacements dominées par la voiture

Le territoire présente une forte dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens et notamment pour les déplacements domicile-travail ; en 2017, la voiture représente en effet 83,5% des moyens de transport utilisés pour se rendre sur son lieu de travail. La population du territoire reste néanmoins moins dépendante à la voiture que les territoires périphériques tels que la communauté de communes du Savès et la communauté de communes Cœur de Garonne.



***Part des déplacements domicile-travail en voiture en 2017 (source : https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/)***

Comme sur de nombreux territoire rural, le territoire présente donc une proportion importante de propriétaires de voitures ; ainsi en 2017, 87,4% des ménages du territoire disposent au moins d'une voiture, contre 86,1% en 2012 et 85,2% en 2007.

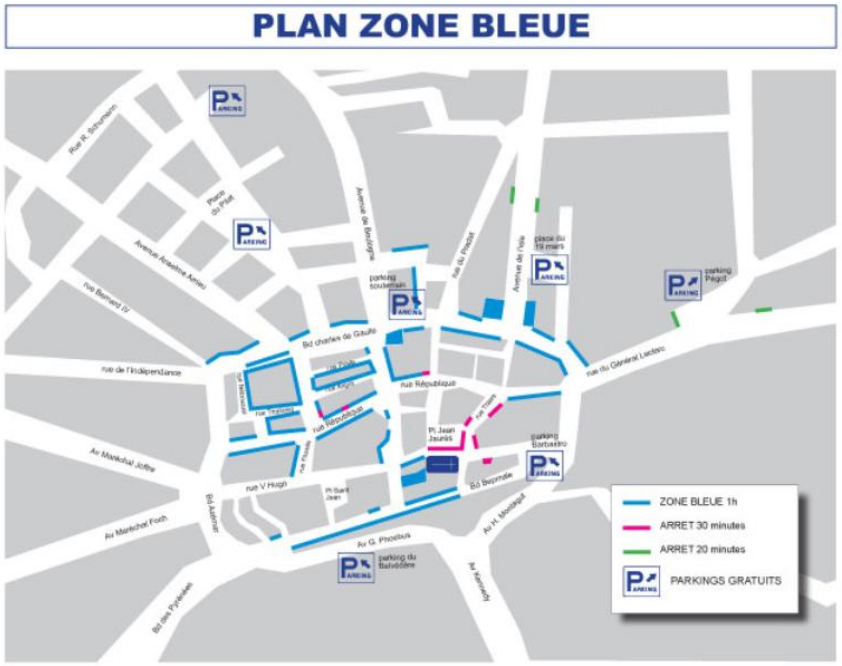



***Mode de transport des déplacements domicile-travail (https://www.picto-occitanie.fr)***

## 7.7 L'OFFRE EN STATIONNEMENT

Retours questionnaires + orthophoto ?

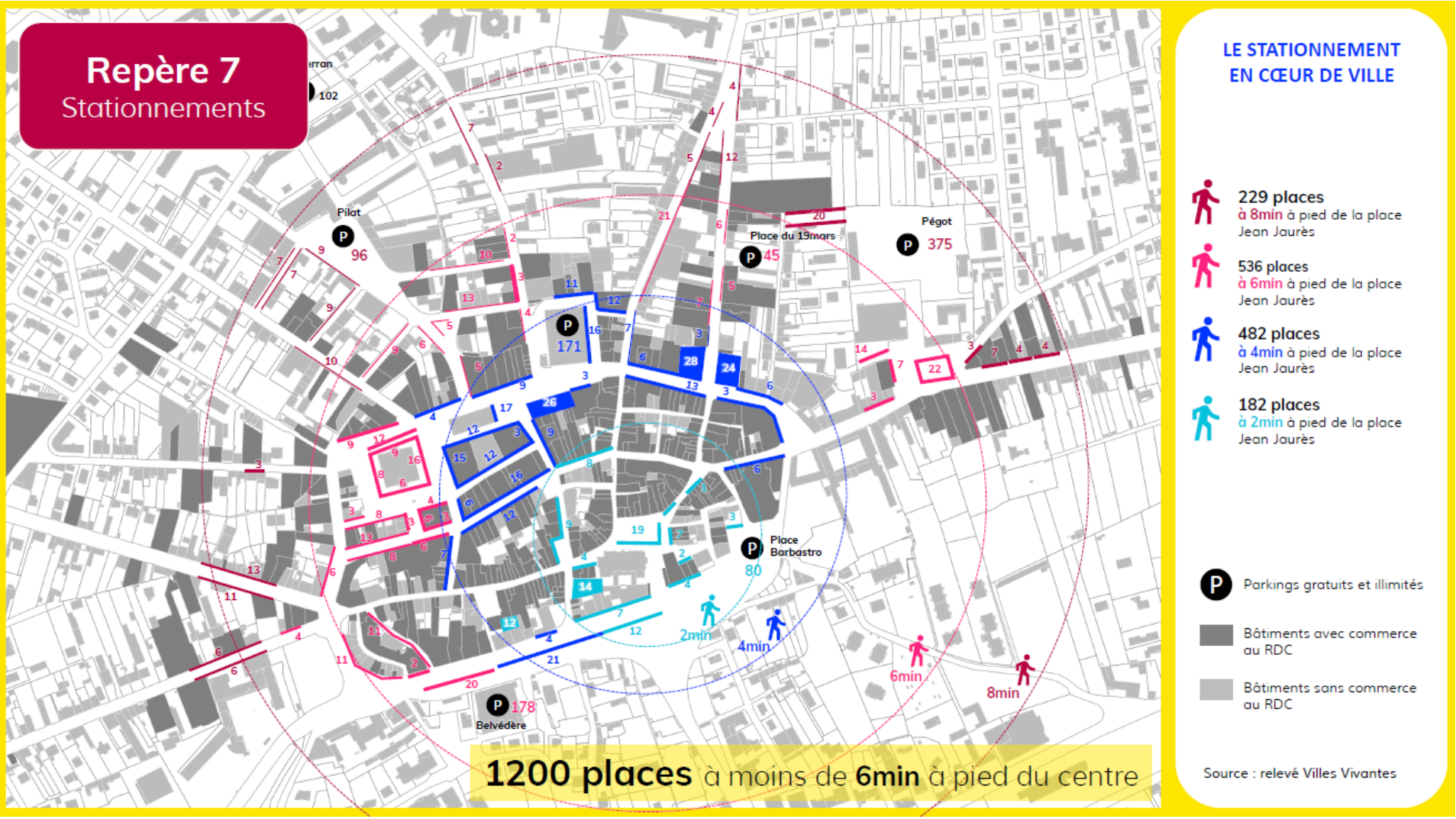
Superposition données filosofi et stationnements ?




A Saint-Gaudens, le stationnement est entièrement gratuit, dans toute la ville. Il est simplement limité en durée dans le centre-ville, aménagé en zones bleues.

http://www.stgo.fr/?page_id=14299

- Parking Pégot : 375 places
- Parking place du 19 mars : 45 places
- Parking souterrain centre-ville : 171 places
- Parking place du Pilat : 96 places
- Parking rue du Docteur Ferran : 102 places
- Parking du Belvédère : 178 places
- Parking place Barbastro : 80 places


Repère 7
Stationnements
Pilat
96
Place du 19mars
45
Pégot
375
171
Place Barbastro
80
Belvédère
178
2min
4min
6min
8min
1200 places à moins de 6min à pied du centre
LE STATIONNEMENT EN CŒUR DE VILLE
229 places
à 8min à pied de la place Jean Jaurès
536 places
à 6min à pied de la place Jean Jaurès
482 places
à 4min à pied de la place Jean Jaurès
182 places
à 2min à pied de la place Jean Jaurès
Parkings gratuits et illimités
Bâtiments avec commerce au RDC
Bâtiments sans commerce au RDC
Source : relevé Villes Vivantes

## *7.8 LES BORNES DE RECHARGES ELECTRIQUES*

Depuis 2016, le Syndicat Départemental d'Électricité de la Haute-Garonne (SDEHG) a atteint son objectif de création d'un réseau de 100 bornes de recharge publiques, avec une borne installée tous les 10 à 20 km maximum.

Les bornes du SDEHG permettent des charges de type « accéléré », c'est-à-dire jusqu'à 22 KVA. Elles permettent de gagner environ 40 km d'autonomie en 20 minutes de charge.

Carte de localisation et nombre de bornes de recharge de véhicules électriques – données xls juillet 2020

## 7.9 SYNTHESE ET ENJEUX

### SYNTHESE A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE

Une bonne accessibilité globale, notamment grâce à un axe principal situé au sud du territoire concentrant notamment l'autoroute A64 avec 2 échangeurs et 1 aire de service sur le territoire, la RD817, l'essentiel de l'offre en transports collectifs (voie ferrée, offre régionale avec un dizaine de lignes régulières et une navette SNCF et intercommunale avec une offre de transport urbain sur St-Gaudens, une offre de transport adaptée aux personnes à mobilité réduite et une offre de TAD) et les aménagements favorisant le covoiturage.

Des pratiques de déplacements sont dominées par la voiture.

Des déplacements domicile-travail sont importants mais majoritairement internes au territoire, convergeant principalement vers le pôle d'emplois de Saint-Gaudens.

Des flux domicile-travail :

- Extérieurs principalement tournés vers la métropole toulousaine et le plateau de Lannemezan,
- Entrants provenant principalement des communautés de communes limitrophes Cagire Garonne Salat et Pyrénées Haut Garonnaises.

Un caractère éclaté des quartiers d'urbanisation sur certaines communes qui ne favorise pas les déplacements piétons.

Une disparité entre les opérations globales d'aménagement ayant intégré pour la plupart les déplacements doux et une urbanisation au coup par coup linéaire sans traitement de la voirie.

Des cheminements de balades et randonnées destinés à la pratique de loisirs.

Deux axes cyclables structurants traversant le sud du territoire (V81 et V83).

### ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE

- Valoriser la présence des axes structurants (A64, voie ferrée) sur les secteurs des Terres d'Aurignac et Cœur et plaine de la Garonne
- Favoriser le développement du co-voiturage notamment sur les secteurs coteaux nord et coteaux sud en complément de l'offre le long de l'A64
- Poursuivre le développement des cheminements piétons pour le tourisme (ex : gorges de la Save)
- Adapter la stratégie en matière de mobilités en fonction des enjeux communaux
- Proposer un modèle de développement plus favorable au développement des mobilités douces

| ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR TERRE AURIGNAC |
| --- |
| L'analyse de la dynamique des déplacements et des infrastructures sur le secteur des Terres d'Aurignac met en lumière plusieurs enjeux majeurs pour améliorer la sécurité, faciliter la mobilité et renforcer l'accessibilité des villages, tout en respectant le patrimoine bâti et les contraintes locales.<br><br>Les enjeux spécifiques sur ce secteur sont notamment :<br><br>• **Sécuriser les villages traversés par les principales voies de communication**, par exemple en poursuivant la requalification de la RD635 dans le centre d'Aurignac.<br><br>• **Développer des cheminements piétons et des mobilités actives**, afin de connecter les futures aires de stationnement au centre ancien et relier le centre-bourg aux équipements sportifs situés à l'est du village.<br><br>• **Réorganiser et augmenter l'offre de stationnement** dans les bourgs d'Aurignac et d'Alan, en tenant compte des contraintes liées à la topographie et au bâti ancien.<br><br>• **Améliorer et sécuriser les déplacements autour des équipements publics** dans les villages, comme à Cassagnabère-Tournas ou Peyrissas, pour renforcer la sécurité des usagers. |

# 8 LES RESEAUX NUMERIQUES

Le développement des réseaux numériques très haut débit (THD) répond à plusieurs enjeux dont :

- Un enjeu économique : favoriser l'accueil et le développement de l'activité économique en offrant une bonne qualité de service.
- Un enjeu social : offrir un accès à la population tant les usages numériques sont devenus un quotidien et éviter ainsi les phénomènes d'exclusion.

Lancé en février 2013, le Plan France Très Haut-Débit vise à couvrir l'intégralité du territoire en Très Haut-Débit d'ici 2022, c'est-à-dire proposer un accès à Internet performant à l'ensemble des logements, des entreprises et des administrations.

Dès 2011, le Conseil départemental de la Haute-Garonne Numérique a posé les bases d'une politique ambitieuse pour l'accessibilité au haut, puis au très haut débit. Au travers de l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN), puis de la création de Haute-Garonne Numérique et du choix de la fibre optique pour tous, le Conseil départemental a montré sa volonté d'apporter une réponse rapide et qualitative en faveur de l'accessibilité numérique.

## *8.1 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT NUMERIQUE (SDAN)*

Les schémas directeurs d'aménagement numérique du territoire (SDAN) trouvent leur fondement dans la loi n°2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique qui a introduit au sein du Code général des collectivités territoriales le nouvel article L1425-2.

Ces schémas sont établis à l'initiative des collectivités territoriales et à minima à l'échelle d'un département. Ils recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à Très haut débit (THD) fixe et mobile, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné ».

Il s'agit d'un document stratégique de cadrage de moyen/long terme (10 à 20 ans) établi par une collectivité sur son territoire. Il décrit un objectif en matière de couverture numérique du territoire ainsi qu'un plan d'actions permettant de l'atteindre. Par ailleurs, il arrête les orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre et reprend les intentions d'investissement des opérateurs privés.

En Haute-Garonne, le SDAN adopté en janvier 2014 a été élaboré autour de deux grands principes :

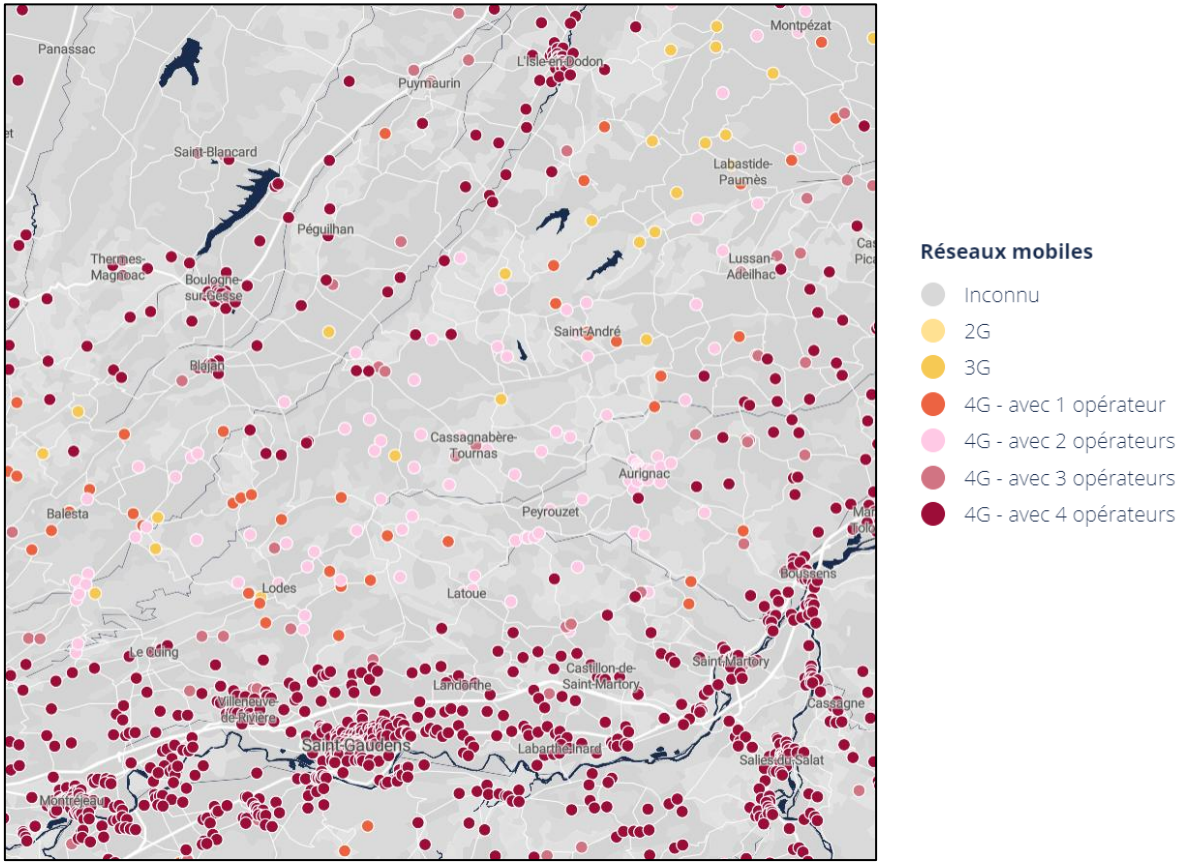
- Offrir un Très Haut Débit accessible à l'ensemble des Haut-garonnais à l'horizon de 15 ans.
- Proposer, dans les 5 premières années, un réseau Haut Débit de qualité conforme aux nouvelles attentes.

## 8.2 LE RESEAU MOBILE

### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

En matière de couverture téléphonie mobile, le territoire ne présente à ce jour aucun secteur couvert par la 5G.

Il existe en outre de fortes disparités selon les secteurs et les opérateurs présents ; la plaine de la Garonne ainsi que les secteurs de Boulogne-sur-Gesse et L'Isle-en-Dodon présentant une meilleure couverture 4G que le reste du territoire.




*Carte de couverture des réseaux mobile (www.ariase.com)*

## CONTEXTE A L'ECHELLE DU SECTEUR TERRE AURIGNAC

- La couverture mobile est partiellement irrégulière sur le territoire, certaines zones, notamment en milieu rural ou sur les coteaux, souffrant de zones blanches ou de faible qualité de réception.
- La qualité du réseau est globalement satisfaisante dans les centres-bourgs, notamment à Aurignac et Alan, mais limitée dans les villages périphériques et le long des axes secondaires.
- L'accès à internet mobile et aux services numériques via smartphone ou tablette reste hétérogène, ce qui peut freiner les usages professionnels, touristiques et administratifs.
- Le territoire n'est pas encore pleinement préparé aux évolutions technologiques, comme le déploiement de la 4G+ ou de la 5G, limitant la capacité à attirer de nouvelles populations et à développer des activités économiques connectées.
- La couverture mobile impacte directement la sécurité et l'attractivité du secteur, en particulier pour les services d'urgence, les habitants isolés et les visiteurs du territoire.

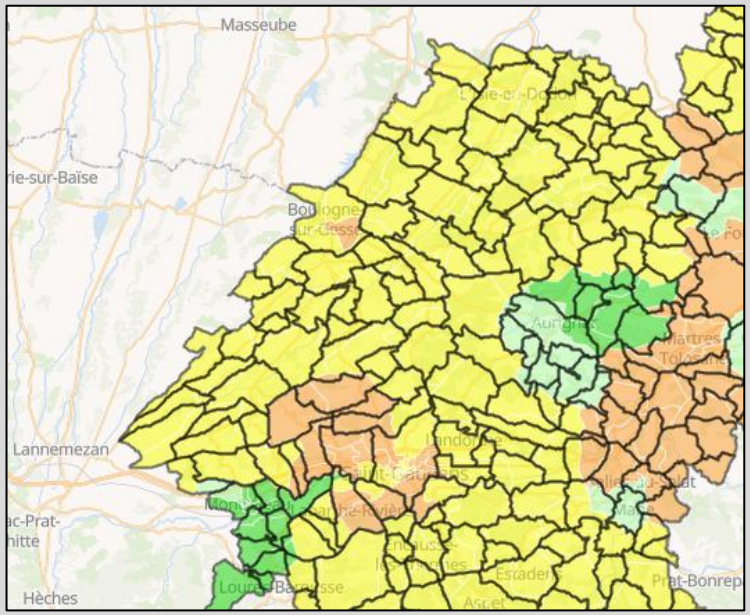
## 8.3 RESEAU INTERNET

**CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

Depuis juin 2018, Haute-Garonne Numérique a confié à la société Fibre 31, dans le cadre d'une Délégation de Service Public, la construction du réseau de fibre optique en 4 ans (2018-2022) et sur 100 % de son territoire d'intervention.

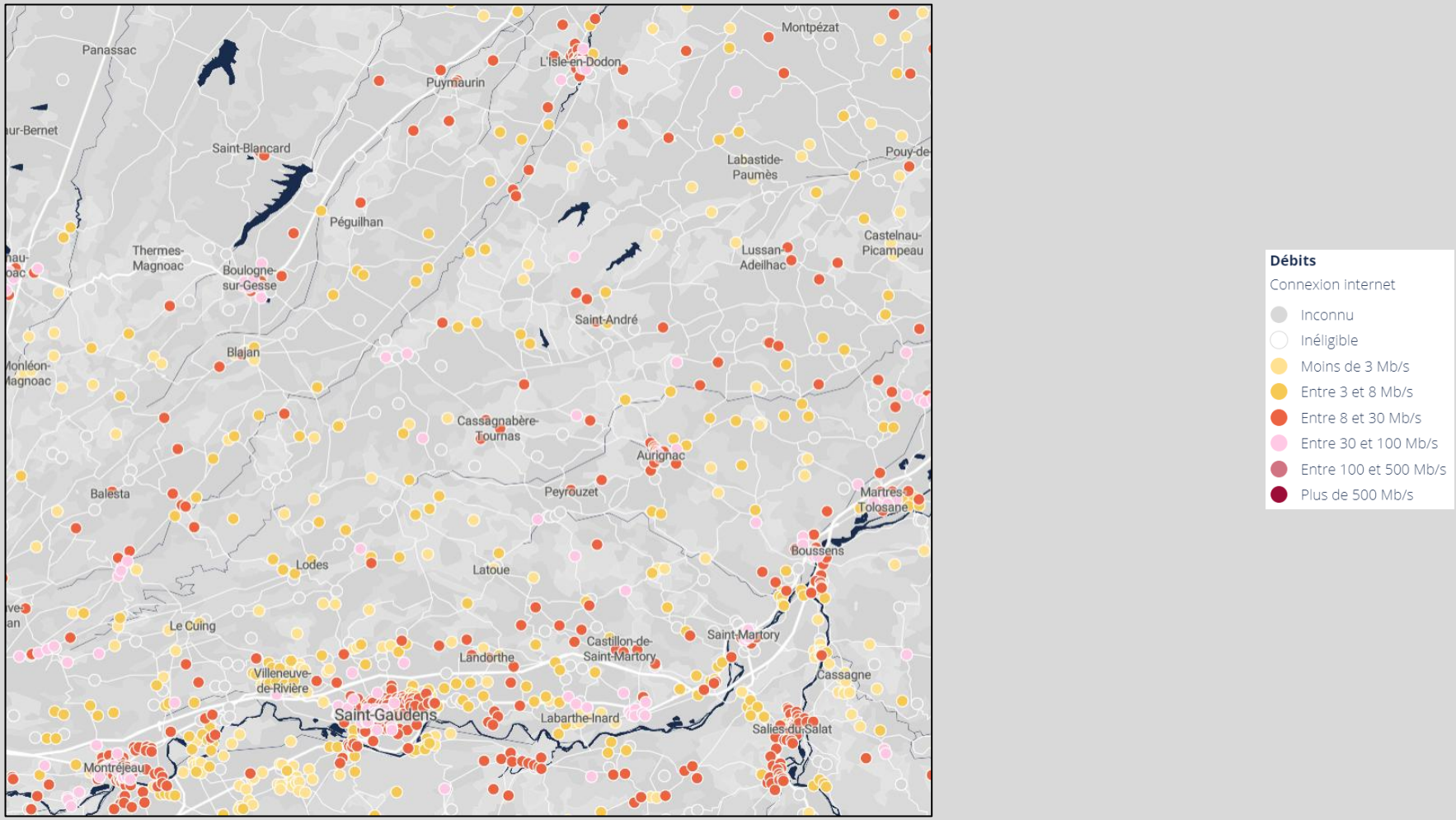
La consultation de l'avancement du déploiement de la fibre en Haute-Garonne en mars 2021 permet de mettre en évidence les éléments suivants :

- L'extrémité sud-ouest du territoire ainsi que le secteur d'Aurignac sont en commercialisation ou pré-commercialisation auprès des opérateurs.
- Des travaux sont en cours sur Saint-Gaudens et les communes situées en périphérie ouest.
- La majorité du territoire est encore à l'étude.



**Avancement du déploiement de la fibre à hauteur du territoire (source https://hautegaronnenumerique.fr/ - mars 2021)**

En matière de débit internet, le territoire ne compte aucun secteur présentant à ce jour un débit supérieur à 100 Mb/s. A l'instar de la téléphonie mobile, la vallée de la Garonne est le secteur qui présente la meilleure couverture.




**Carte des débits internet (www.ariase.com)**

### CONTEXTE A L'ECHELLE DU SECTEUR TERRE AURIGNAC

- La couverture internet fixe est inégale sur le territoire, avec une connexion plus performante dans les centres-bourgs (Aurignac, Alan) et plus limitée dans les villages périphériques et les zones rurales éloignées.
- L'accès au haut débit et à la fibre optique est partiel : certains quartiers et hameaux restent connectés uniquement via l'ADSL, avec des débits insuffisants pour le télétravail, les usages numériques intensifs ou les services de loisirs en ligne.
- La disponibilité et la qualité du réseau internet impactent directement l'attractivité résidentielle et économique, la compétitivité des entreprises locales et le développement d'activités touristiques numériques.
- Les infrastructures existantes nécessitent une montée en débit et un déploiement plus étendu de la fibre optique, notamment dans les zones encore isolées ou en cours de lotissement.
- L'accessibilité à un réseau internet performant est un facteur clé pour le maintien des services publics, l'éducation et la qualité de vie des habitants, en particulier dans les petites communes et les secteurs ruraux.

## *8.4 SYNTHESE ET ENJEUX*

### ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

L'analyse des infrastructures numériques sur le territoire de la Communauté de Communes met en évidence des enjeux majeurs pour garantir la connectivité des habitants, soutenir l'économie locale et renforcer l'attractivité du territoire.

- **Renforcer la couverture mobile et internet sur l'ensemble du territoire**, en particulier dans les zones rurales et villages périphériques encore mal desservis, afin de réduire les zones blanches et les débits insuffisants.
- **Améliorer la qualité et la fiabilité des réseaux existants**, pour répondre aux besoins croissants en télétravail, services numériques, usages domestiques et scolaires.
- **Accompagner le développement économique et touristique**, en offrant une connectivité performante aux entreprises, exploitations agricoles, commerces et visiteurs.
- **Préparer le territoire aux évolutions technologiques** telles que la fibre optique, la 4G+ et la 5G, pour anticiper les besoins futurs des habitants et acteurs économiques.
- **Assurer l'accès aux services publics et d'urgence**, en garantissant une couverture mobile et internet fiable sur l'ensemble des communes et axes de circulation.

| ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR TERRE AURIGNAC |
| --- |
| L'analyse des infrastructures numériques sur le secteur des Terres d'Aurignac met en lumière plusieurs enjeux majeurs pour assurer la connectivité des habitants, soutenir le développement économique et touristique, et renforcer l'attractivité du territoire.<br><br>■ Les enjeux spécifiques sont notamment :<br><br>■ Renforcer la couverture mobile et internet sur l'ensemble du territoire, en particulier dans les villages périphériques et les zones rurales encore mal desservies, pour réduire les zones blanches et les débits insuffisants.<br><br>■ Améliorer la qualité et la stabilité des réseaux existants, afin de répondre aux besoins croissants en télétravail, usages numériques quotidiens et services connectés pour les habitants et les entreprises.<br><br>■ Accompagner le développement économique et touristique, en garantissant une connectivité performante pour les exploitations agricoles, les entreprises locales et les visiteurs.<br><br>■ Préparer le territoire aux évolutions technologiques, comme le déploiement de la fibre optique, de la 4G+ ou de la 5G, pour anticiper les besoins futurs et soutenir l'attractivité résidentielle et professionnelle.<br><br>■ Assurer l'accès aux services publics et d'urgence, en garantissant une couverture mobile et internet fiable dans toutes les zones habitées et le long des axes principaux. |

# C. STRUCTURE URBAINE ET PATRIMOINE BATI

# 1. SPECIFICITES URBAINES DU TERRITOIRE

On observe sur l'ensemble du territoire une majorité de villages, 4 bourgs-centres (L'Isle en Dodon, Boulogne sur Gesse, Aurignac et Montréjeau) et un pôle urbain (Saint-Gaudens). On notera aussi un nombre important de hameaux anciens et de fermes isolées (en activité ou transformées en habitations).

La majorité des villages (notamment dans la partie située au Nord de la Vallée de la Garonne) s'insère dans un paysage rural, au contact direct des espaces cultivés. La plupart de ces bourgs ruraux s'implante en position dominante sur les paysages, ce qui engendre des co-visibilités depuis les plaines ou d'un village à l'autre. Cela renforce aussi l'impact des extensions urbaines sur le paysage.

Saint-André

Agassac

Saint-Frajou

Saint-Loup-en-Comminges

D'autre part, les villages présentent des formes urbaines contrastées ; on distinguera les bourgs à la **forme structurée** (village-rue, bourg groupé souvent de forme concentrique ou orthogonale avec bâti mitoyen et en front de rue) des bourgs **épars** (forme éclatée, distance entre les différentes constructions, bâti qui ne participe pas à la structuration des voies).

De plus, le réseau routier est dense, avec de nombreuses routes de crête, ce qui entraine une dynamique d'extension linéaire ; l'attractivité représentée par la vue sur les Pyrénées renforce ce phénomène sur l'ensemble du territoire mais plus fortement sur le coteau qui surplombe la Plaine de Garonne.

Enfin, on notera que la partie Sud du territoire est soumise à une plus grande pression urbaine, à l'origine d'un étalement de l'urbanisation dans la plaine de Garonne.

# 9 LES IMPLANTATIONS URBAINES

*Sources: Pays Comminges Pyréenées Paysage et urbanisme (etude réalisée par le CAUE 31)*

Dans tout territoire, le bâti se compose à partir des même constantes : le relief, la présence de l'eau, la qualité agronomique du sol et le climat ; de l'exploitation de ces données, l'homme modèle l'espace et inscrit son empreinte.

Jusqu'au XXème siècle, les paysages habités témoignaient des logiques d'usage. Ainsi, l'implantation d'un village trouvait sa justification dans le caractère défensif d'un site ou sa proximité avec l'eau (source ou rivière). Les formes et l'orientation du bâti ont été motivées par les exigences climatiques et les propriétés du matériau local. La culture s'est adaptée à la qualité des sols, le tracé des voies de communication s'est ajusté aux courbes de niveau.

Le paysage des territoires ruraux jusqu'alors façonnés sur un rythme lent, connaissent depuis un siècle une rupture par l'évolution très rapide de l'usage des sols, avec d'une part l'urbanisation mais également par la mutation des modèles économiques traditionnels et le développement des échanges.

Ces mutations à la fois économiques, fonctionnelles, démographiques, politiques et sociales ont des conséquences majeures sur l'organisation des espaces ruraux faisant naître de nouveaux paysages.

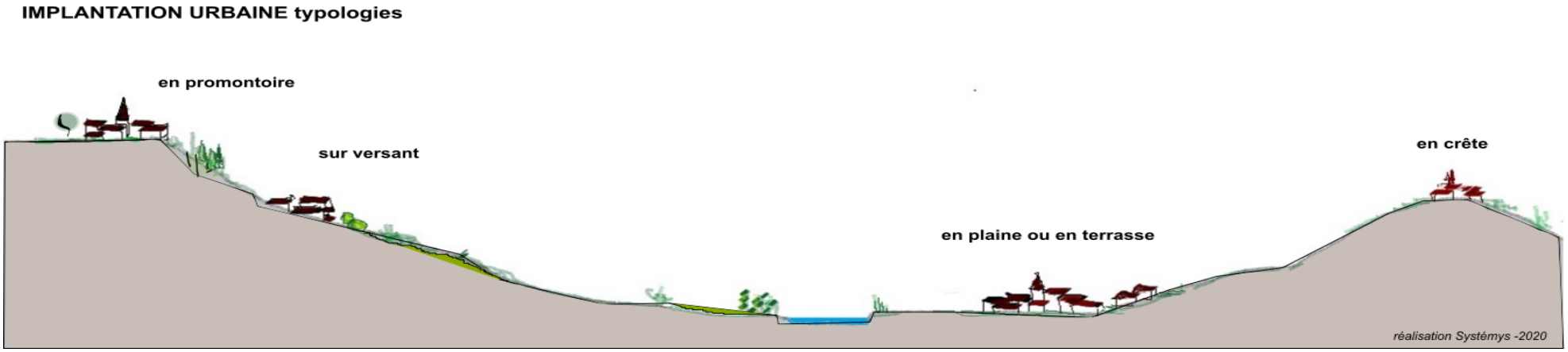
En Comminges, la plupart des noyaux urbains (villages, bourgs) se sont formés à partir XI$^{ème}$ siècle, jusqu'à la fin du Moyen Age, répondant à des principes d'organisation de la communauté :

- **Les sites défensifs** sont logiquement choisis parce qu'ils présentent des avantages naturels à des stratégies défensives (buttes, promontoires, presqu'îles).
- **L'essor économique** lié au développement agricole est porté par une dynamique d'échanges marchands entre le local et le régional. Ainsi, les bourgs implantés le long des voies de communication jouent, selon leur importance, un rôle essentiel dans la circulation de la monnaie et des biens.
- **La couverture agricole du territoire.** L'essor démographique et la maîtrise des techniques contribuent à asseoir le système féodal. Le développement des hameaux et le bordage vont constituer le maillage territorial élargissant l'emprise des domaines seigneuriaux avec une répartition à l'échelle des déplacements quotidiens.

## 9.1 L'IMPLANTATION TOPOGRAPHIQUE DES VILLAGES

### 9.1.1 Le village de plaine (ou en terrasse)

Aujourd'hui, la base de ces organisations est visible même si les villages ont connu des évolutions sensibles et mouvantes, ainsi, on distingue plusieurs situations topographiques issues des objectifs de l'urbanisme médiéval.




Les fonds de vallées constituent des couloirs de circulation historiques, ainsi bon nombre de noyaux villageois se sont fondés en bordure des cours d'eau et le long des axes routiers qui les longent (Aulon, Bachas, Boussan, Bouzin, Latoue, Terrebasse)

*De gauche à droite : En plaine où en terrasse : Aulon, Bachas, Terrebasse*

### 9.1.2 Le village en hauteur

Installés sur les rebords des coteaux ou sur les crêtes, ce type d'implantations domine les vallées dégagées, la silhouette des villages est souvent marquée par un bâti imposant (château, église…) Alan, Montoulieu Saint Bernard, Cazeneuve Montaut, Peyrouzet on y retrouve aussi Aurignac (le bourg le plus important du secteur).

#### *9.1.2.1 Le village sur versant ou en promontoire*

Cette position, offrait une position de contrôle notamment la surveillance des troupeaux et des cultures), en terrains pentus, elle permettait également de ne pas geler les terres planes plus facilement exploitables

*De gauche à droite : installés en promontoire ou sur les pentes : Alan, Aurignac, Montoulieu Saint Bernard, Cazeneuve-Montaut*

#### *9.1.2.2 Le village de crête*

Cette implantation privilégiait certes la défense de la communauté mais a aussi permis l'exploitation des coteaux par la vigne dont la culture a constitué une place importante dans le système agraire *(à droite Saint André et Esparron).*

## 9.2LA MORPHOLOGIE URBAINE

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

### 9.2.1 Les bourgs structurés

#### *9.2.1.1 La forme linéaire ou le village rue*

Le village rue est caractéristique du village de crête, le parcellaire bâti est continu et aligné sur une voie principale.

*Développement linéaire*

Esparron est un village-rue, l'église marque une des extrémités. L'implantation du bâti le long de la voie unique implique souvent un parcellaire « en lanière ».

*Ci-contre, de gauche à droite (source Géoportail) : carte de l'état-major 1820-1866 ; photographie aérienne 2019.*

#### *9.2.1.2 La forme groupée*

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

*Développement groupé*

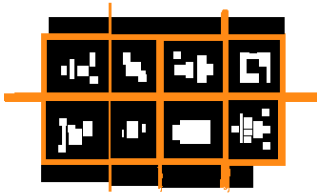
Aulon présente les caractéristiques du village groupé, le village est installé en bordure de la Noue, le long de la route qui relie Aurignac à saint Gaudens.

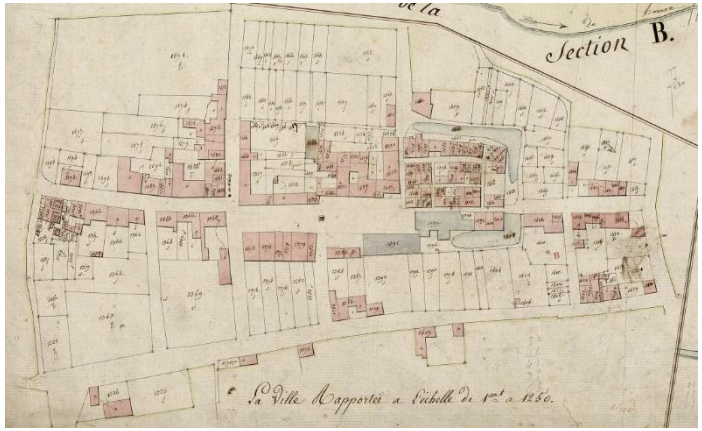
*Ci-contre, de gauche à droite (source Géoportail) : carte de l'état-major 1820-1866 ; photographie aérienne 2019*

### 9.2.1.3 Les Bastides

Fondées au Moyen Age, les bastides répondent aux besoins économiques et marchands, elles sont conçues selon un plan et un règlement d'urbanisme précis qui définissent l'usage des sols.

*La bastide*





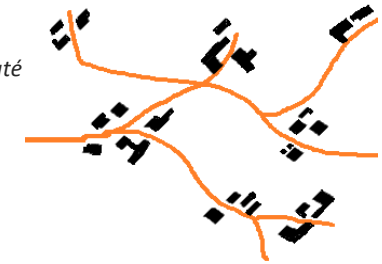
Avant d'être une bastide, Alan a été fondée sur le principe d'une Sauveté (communauté crée et organisée par les ecclésiastiques). Au 13è siècle elle est remaniée et transformée en Bastide en paréage par l'évêque de Comminges et le Roi de France.

*Ci-contre à gauche (source archives.haute-garonne.fr) et à droite (source Géoportail) : cadastre napoléonien ; photographie aérienne 2019 de la bastide d'Alan*

### 9.2.2 Les bourgs épars

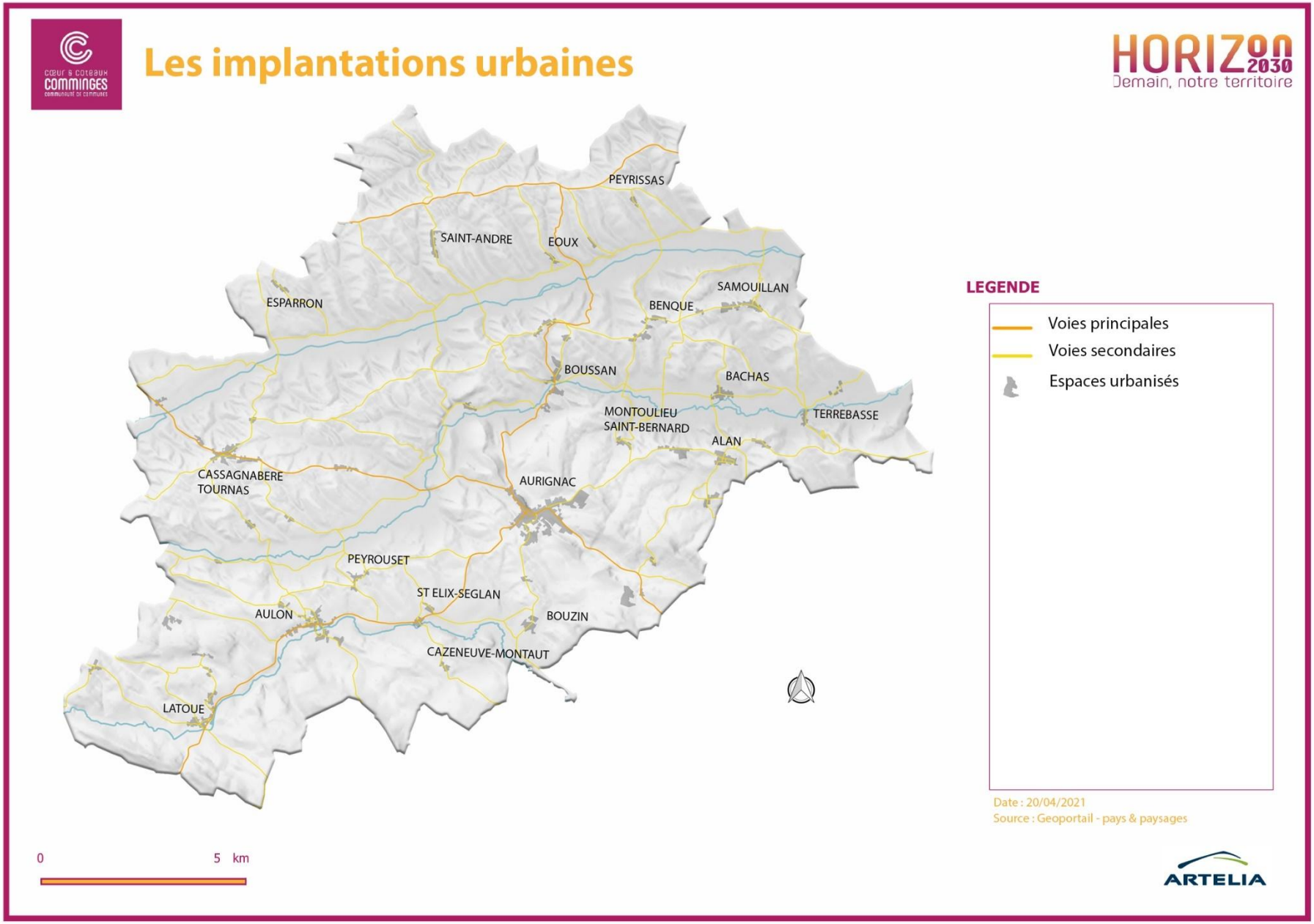
L'habitat dispersé est une caractéristique de l'occupation des terres commingeoises (bordes isolées entourées de terres), cette organisation est l'héritage des « *villae* » puis des systèmes paroissiaux et donc antérieurs à la constitution des villages donnant parfois lieu à des villages éclatés sans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

*Développement éclaté*



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

*Ci-contre, de gauche à droite (source Géoportail) : carte de l'état-major 1820-1866 ; photographie aérienne 2019*


Les implantations urbaines
HORIZON 2030
Demain, notre territoire
PEYRISSAS
SAINT-ANDRE
EOUX
SAMOUILLAN
ESPARRON
BENQUE
BOUSSAN
BACHAS
MONTOULIEU SAINT-BERNARD
TERREBASSE
ALAN
CASSAGNABERE TOURNAS
AURIGNAC
PEYROUSET
ST ELIX-SEGLAN
AULON
BOUZIN
CAZENEUVE-MONTAUT
LATOUE
LEGENDE
Voies principales
Voies secondaires
Espaces urbanisés
Date : 20/04/2021
Source : Geoportail - pays & paysages
0
5 km
ARTELIA

## 9.3AURIGNAC, BOURG CENTRE

Perché sur une butte, le village s'implante en promontoire ouvert sur le paysage rural et constitue un point de repère important. Le bâti suit régulièrement la pente et constitue des lignes de façades horizontales dans le paysage. Les vestiges du château et des remparts renforcent sa présence.

Du fait de la topographie, le bourg ancien est très dense, constitué de maisons à étages mitoyennes et implantées en front de rue le long de voies parallèles à la pente.

Ces implantations particulières sont difficiles à prolonger et les premières extensions se sont réalisées le long des voies d'accès au bourg ancien, notamment vers l'Est. Par la suite, le village s'est épaissi vers le Sud, au pied de la butte, tout en gardant une certaine compacité.

Plus récemment, les extensions se sont développées le long des voies d'accès de manière linéaire ou sous la forme de lotissements. Dans les deux cas, il se crée une rupture dans la morphologie urbaine du fait de la faible densité de construction et de la création d'un tissu résidentiel lâche.

Les extensions urbaines ont ainsi altéré le contour ancien du bourg et ont participé à banaliser les entrées de ville, notamment depuis l'Est, le long de la RD635, avec l'implantation de la zone artisanale ; mais aussi depuis le Nord, le long de la RD8, depuis laquelle on traverse un paysage péri-urbain peu structuré. On notera cependant la qualité de l'entrée Sud depuis la RD8 qui offre une vue emblématique sur la silhouette du bourg.

## 9.4LES EVOLUTIONS URBAINES

A l'exception de certains villages dont Saint-Elix-Seglan, Cazeneuve-Montaut, Peyrissas ou Esparron, qui conservent leur enveloppe urbaine ancienne, les bourgs se sont étendus sous différentes formes :

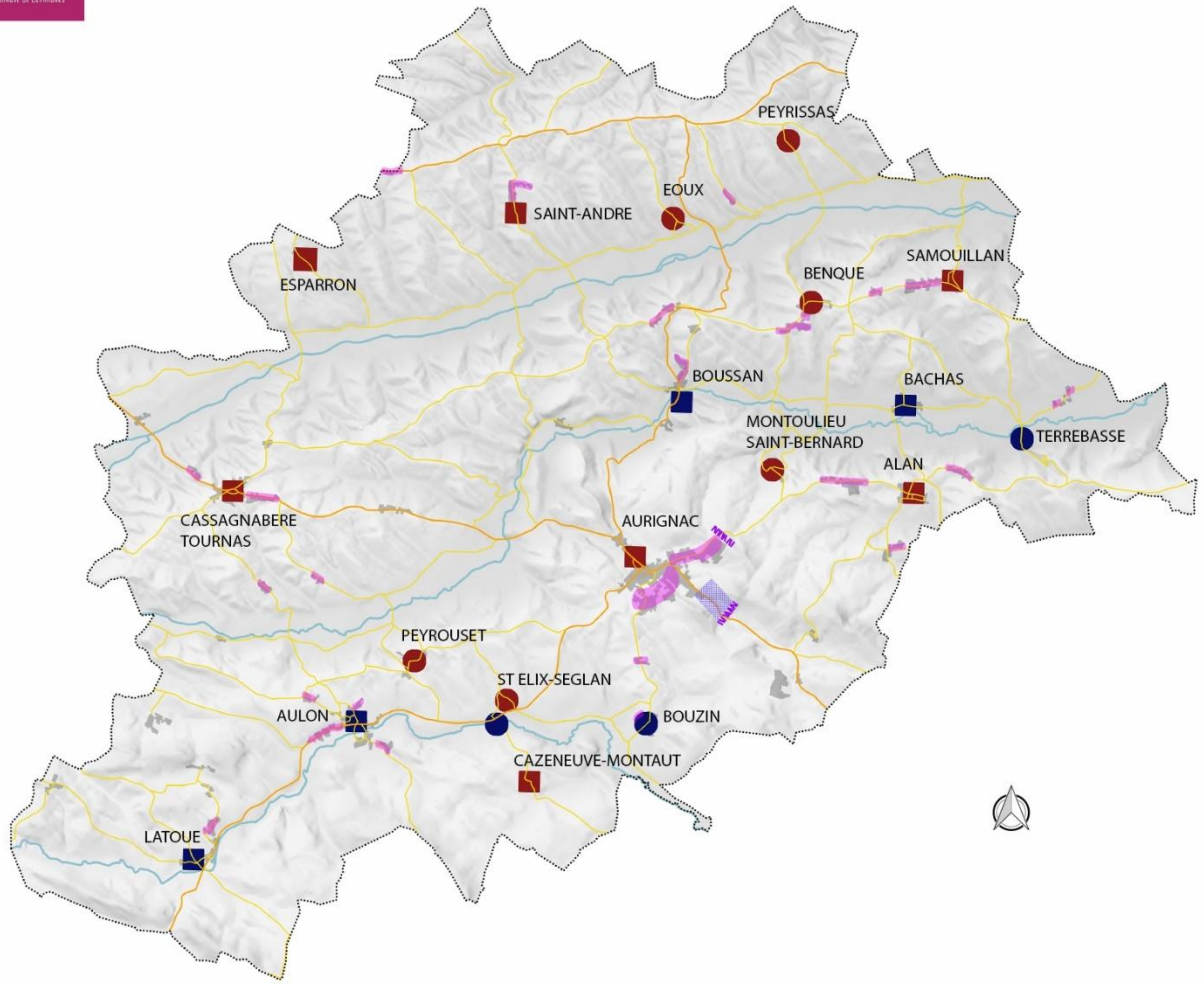
- Le plus souvent, ces extensions s'égrènent sur les crêtes bien orientées vers le Sud, parfois éloignées du bourg, avec un impact très fort dans le paysage. C'est le cas par exemple de Alan, Benque, Cassagnabère-Tournas,
- On trouve peu de lotissements sur le territoire des Terres d'Aurignac, notamment du fait de la topographie mais aussi de la taille restreinte des villages,
- Du fait de la grande dispersion du bâti agricole et de la présence de hameaux éloignés des bourgs, certaines extensions se sont développées au cœur des espaces agricoles, notamment à Cassagnabère-Tournas, Latoue, Terrebasse, Eoux.

On notera aussi que même lorsque les développements s'implantent dans la continuité des bourgs anciens, il existe une rupture forte entre les ensembles urbains traditionnels très denses, composés de bâti à étages et les extensions récentes au tissu urbain très lâche, avec des maisons de plein pied implantées au centre de grandes parcelles et aux clôtures diverses. De plus ces extensions donnent lieu à une modification de la perception des entrées de bourg, qui présentent des transitions brutales entre l'espace agricole et l'espace urbanisé. Enfin, les références d'aménagement des nouvelles constructions sont issues des lotissements et s'intègrent peu dans les bourgs d'essence rurale (clôtures métalliques, absence de végétation, proportion importante d'espace revêtus, etc.).

*Développement linéaire sur les crêtes d'Alan et de Benquet*

*Entrée de bourg de Samouillan et Bouzin*

# Les typologies urbaines




**LEGENDE**

POSITION DES BOURGS / TOPOGRAPHIE

- BOURG EN POINT HAUT
- BOURG DE PLAINE

FORMES URBAINES

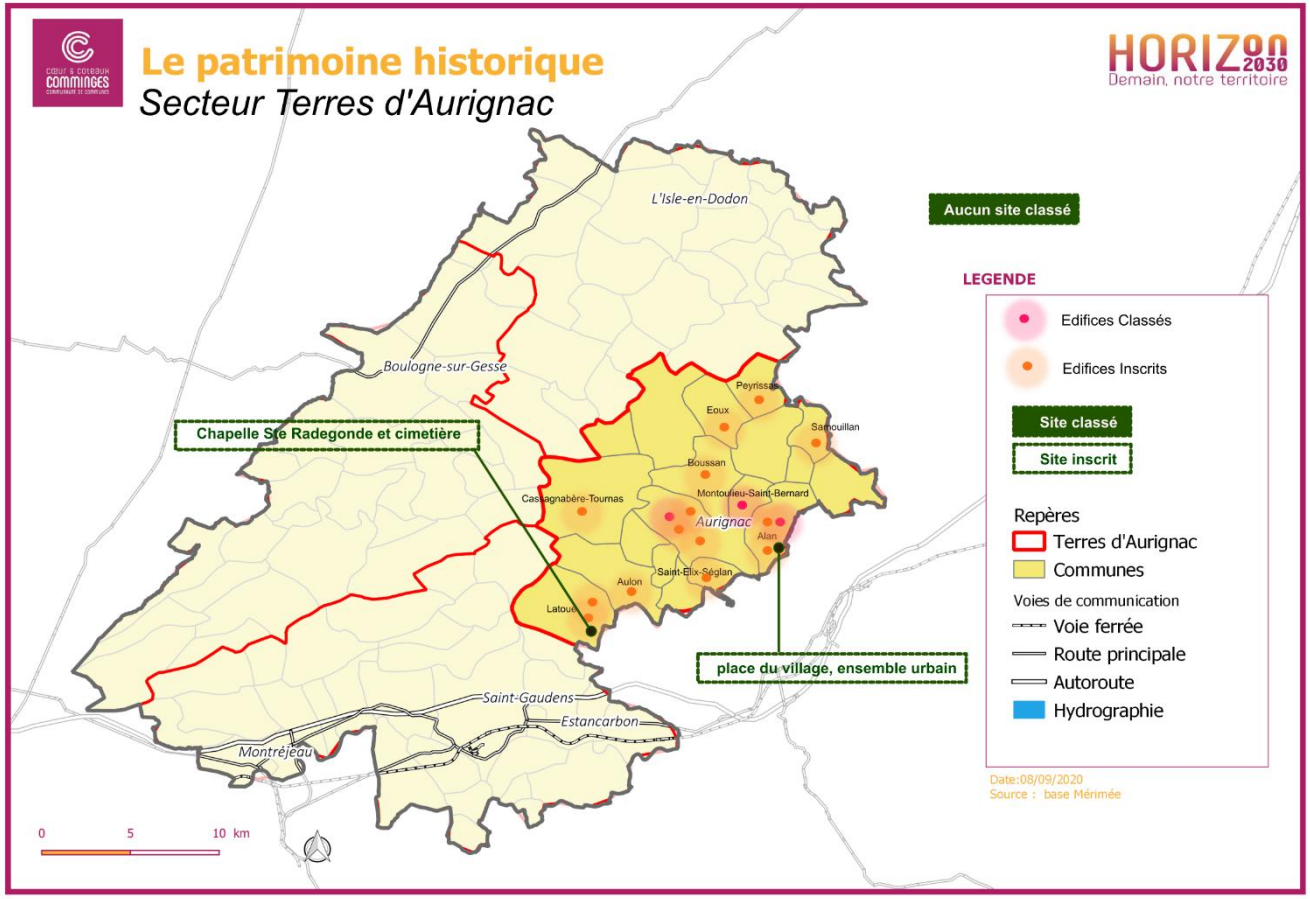
- BOURG EPARS
- BOURG STRUCTURE

- ENTREES DE VILLES
- DYNAMIQUES D'EXTENSION
- ZONES D'ACTIVITES

Date : 20/04/2021
Source : Geoportail - pays & paysages

0 5 km

# 10 PATRIMOINE HISTORIQUE ET BATI




**LE PATRIMOINE BATI**

Du fait de la présence des évêques de Comminges sur ses terres, le secteur Terres d'Aurignac dispose d'un patrimoine bâti riche et varié, aussi bien reconnu que plus confidentiel.

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

- **Le classement** qui s'applique aux édifices présentant un intérêt majeur ; le ministre de la Culture prend les arrêtés de classement sur proposition de la Commission supérieure des monuments historiques.

- **L'inscription** à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques qui protège les édifices d'intérêt régional ; elle est prise par arrêté du préfet de région après avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS), composée de spécialistes, d'élus, de responsables d'associations et de représentants de l'État.

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

*Les fiches des monuments classés et inscrits aux Monuments Historiques sont issues de la base Mérimée (site http://www.culture.gouv.fr). Les photos sont extraites de différents sites web.*

**LE PATRIMOINE PAYSAGER**

Définis par la loi du 2 mai 1930, le site classé ou inscrit, est un espace naturel ou bien une formation naturelle remarquable dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) ainsi que la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). Cette protection justifie un suivi qualitatif, notamment effectué via une autorisation préalable pour tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du périmètre protégé

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

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

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

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

## 10.1 DES EDIFICES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

### 10.1.1 Les monuments classés

#### 10.1.1.1 Palais épiscopal d'Alan

| Coordonnées GPS : | Type protection : Classement<br>Date de protection : 28 octobre 1912<br>Propriété communale | Notice Mérimée : | Eléments protégés : |
|---|---|---|---|
| 43° 13' 48" nord, 0° 56' 24" est | | « PA00094260 » | Porte |

**Période de construction :** 15è siècle

**Historique :**

L'entrée de l'ancien palais des évêques de Comminges s'ouvre par une porte du 15e siècle donnant accès à un escalier en vis qui dessert tous les étages de l'ancien évêché. Au-dessus de la porte, un bas-relief représentant la vache héraldique de Béarn, portant au cou un écusson avec les armes de Béarn et de Foix, est encastré dans le tympan. En 1795, le monument est vendu comme bien national

*Crédit photo : Systemys 2020*

#### 10.1.1.2 Grottes d'Aurignac

| Coordonnées GPS : | Type protection : Classement | Notice Mérimée : | Eléments protégés : |
|---|---|---|---|
| 43° 13' 21" nord, 0° 51' 55" est | **Date de protection :** 26 mai 1921<br>Propriété communale | « PA00094268 » | Grotte préhistorique |

**Période de construction :** paléolithique supérieur, préhistoire

**Historique :**

L'abri d'Aurignac fut découvert en 1852 par Jean-Baptiste Bonnemaison et étudié à partir de 1860 par Édouard Lartet, l'un des inventeurs de la science préhistorique. Ces fouilles archéologiques, ainsi que celles qu'il entreprend à Massat, contribuent à l'époque à démontrer la contemporanéité de l'Homme avec des espèces animales disparues, hypothèse avancée dès 1851 par Jean-Baptiste Noulet.

Par comparaison, il est établi que la couche la plus ancienne de la grotte est postérieure à l'Acheuléen (- 1,7 Ma à −300 000 ans) mais antérieure au Solutréen (environ 22 000 à 17 000 avant le présent), définissant ainsi une nouvelle culture préhistorique : l'Aurignacien (environ 39 000 à 28 000 avant le présent), première culture du Paléolithique supérieur en Europe. Le site d'Aurignac est donc le site éponyme de l'Aurignacien.

*Crédit photo : Totorsous licence Créative Commons*

#### 10.1.1.3 Thermes gallo-romains de Montoulieu-Saint-Bernard

| Coordonnées GPS : | Type protection : Classement | Notice Mérimée : | Eléments protégés : |
|---|---|---|---|
| 43° 14' 22" nord, 0° 54' 41" est | **Date de protection :** 4 novembre 1960<br>Propriété privée | « PA00094398 » | Vestiges des thermes (cad. A 495) |

**Période de construction :** Gallo-romain

**Historique :**

Façade d'un type gothique très tardif pour le portail et baroque pour le couronnement. Le mur à cloche est divisé horizontalement en trois parties séparées par des moulures. La porte se trouve au centre de la partie inférieure. La partie médiane est percée de deux arcades renfermant les grosses cloches. La partie supérieure est percée de deux arcades plus petites, au-dessus desquelles s'élève un petit pignon central. Le haut du mur est à redans et galbes différents. Croix au centre flanquée de part et d'autre, sur le redan intermédiaire de boules sur socle assez haut, de type ariégeois. Le portail à colonnettes, chapiteaux et nervures s'encadre dans un rectangle mouluré.

*Crédit photo : magel31 sous licence Créative Commons*

### 10.1.2 Les monuments inscrits

#### 10.1.2.1 Église Notre-Dame-de-la-Nativité d'Alan

| Coordonnées GPS : | Type protection : inscription<br>Date de protection : 18 novembre 1926<br>Propriété communale | Notice Mérimée :<br>« PA00094665 » | Eléments protégés :<br>Eglise |
|---|---|---|---|

**Période de construction :** 13e siècle, 15e siècle

**Historique :**

Construction de la fin du 13e ou du début du 14e siècle. Le portail en tiers-point s'ouvre sur la façade occidentale et sous le clocher. Un clocher-arcade (15e siècle) est situé au-dessus et au milieu du mur opposé au chevet. L'église remonte à l'époque de la construction du château des Evêques de Comminges qui établirent leur résidence dans cette ville.

*Crédit photo : SumolariB25es-sous licence Créative Commons*

### 10.1.2.2 Hôpital Notre-Dame-de-Lorette à Alan

| Coordonnées GPS : | Type protection : inscription<br>Date de protection : 6 novembre 87<br>Propriété privée | Notice Mérimée : | Eléments protégés : |
|---|---|---|---|
| 43° 13’ 21” nord, 0° 55’ 47” est | | « PA00094261 » | Façades et toitures de l'ensemble des bâtiments, y compris la chapelle ; cage d'escalier monumentale, trois galeries du cloître avec leurs toitures correspondantes, ainsi que le puits (cad. B 926, 927) |

*Crédit photo : Systemys 2020*

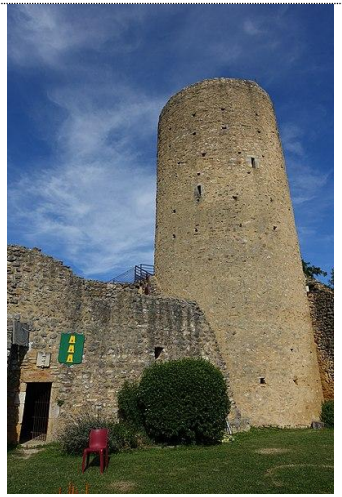
**Période de construction :** 17è siècle

**Historique :**

Ancien lieu de pèlerinage du 12e siècle dédié à la Vierge, sur lequel fut construite au 17e siècle une petite chapelle. Cette dernière a été remployée dans l'ensemble édifié sur un plan quadrilatère régulier de l'hôpital en 1794, par les frères hospitaliers Saint-Jean-de-Dieu. Cet ensemble comprend la chapelle, une salle pour les malades et infirmes au rez-de-chaussée, une salle pour les femmes ajoutée au premier étage en 1791 et desservie par un escalier avec rampe en fer forgé. Dans le prolongement se trouvent l'apothicairerie, la salle-à-manger, puis le domaine composé de la grange et de la ferme, enfin le cloître composé de trois galeries et les cellules des moines situées dans la partie sud effondrée. Cet ensemble, réutilisé au 19e siècle par les sœurs de Croix-Saint-André, sera ensuite à l'abandon jusqu'à la fin du 20e siècle. Plafonds peints et restes de gypseries du 18e siècle.

### *10.1.2.3 Château d'Aurignac*

| **Coordonnées GPS :** | **Type protection :** inscription<br>**Date de protection :** 28 mai 1979<br>Propriété communale | **Notice Mérimée :**<br>« PA00094266 » | **Eléments protégés :**<br>Château (ruines) |
|---|---|---|---|
| 43° 13' 11" nord, 0° 52' 49" est | | | |



**Période de construction :** 13e siècle

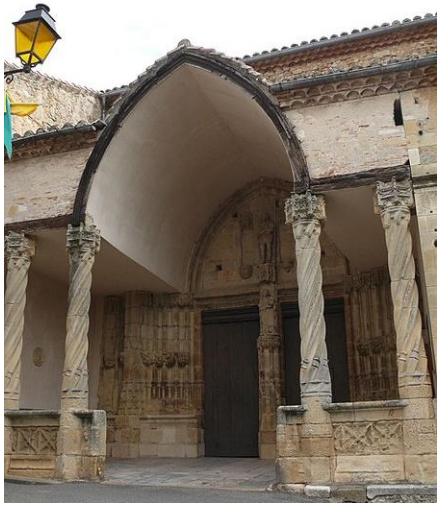
**Historique :**

Le château présente des formes gothiques avec des détails romans. Deux enceintes sont visibles, mais le château en aurait compté trois. La première est occupée par la ville et son extrémité sud conserve l'ancienne chapelle castrale, aujourd'hui église paroissiale. L'enceinte intérieure pourrait être considérée comme le véritable donjon. Elle est située à l'est de la première, de forme rectangulaire avec tourelles en saillie et contreforts flanquant les quatre angles. A l'est se trouvait un bâtiment d'une seule pièce qui occupait toute la largeur de l'enceinte, sans doute la salle d'honneur du château. Le donjon est une tour cylindrique, au sud de l'enceinte intérieure, divisé en trois étages, les deux salles supérieures sont voûtées en coupoles. L'accès se faisait au premier étage. Le rez-de-chaussée servait d'oubliettes. A côté du bâtiment se trouvent les restes d'un bâtiment de forme barlongue. Le monogramme du Christ sculpté sur la porte de ce bâtiment, indique que c'était une chapelle. Ce château est un des rares monuments militaires gothiques de la contrée.

*Crédit photo : Sylenius-sous licence Créative Commons*

### 10.1.2.4 Église Saint-Pierre-aux-Liens d'Aurignac

| Coordonnées GPS : | Type protection : inscription<br>Date de protection : 18 novembre 1926<br>Propriété communale | Notice Mérimée : | Eléments protégés : |
|---|---|---|---|
| 43° 13’ 08” nord, 0° 52’ 50” est | | « PA00094267 » | Eglise, y compris la porte de ville qui y est annexée |



**Période de construction :** 13è siècle -16è siècle

**Historique :**
Selon la tradition, il s'agirait de l'ancienne chapelle castrale, de style Renaissance. Le portail sud se trouve sous un porche moderne. Il se compose d'un ébrasement en arc brisé orné de quatre voussures. Quatre culs-de-lampe, surmontés de dais, forment sur chaque jambage des niches destinées à recevoir des statues. Un pinacle flanquait de part et d'autre les jambages, tronqué par la construction du porche. Linteau Renaissance. La porte ogivale est séparée en deux baies par un pilier central flanqué de six pilastres. Ce pilier a pour chapiteau une corbeille de fleurs servant de socle à une statue de la Vierge. Il a pour dais une découpure ogivale fleurie sur laquelle repose une seconde statue de pierre représentant la Foi tenant un calice à la main. De chaque côté, le tympan est percé d'une niche avec des piédouches dans lesquels se trouvent un hibou, un aigle fantastique portant un rouleau, un dragon, des têtes, une sirène mâle à longue barbe... Chevet polygonal. Clocher du 16e siècle placé au-dessus d'une porte de ville du 13e siècle. Il est à un seul étage et adopte le plan carré de la porte qui lui sert de base. Deux baies jumelées percent le parement, avec arc en tiers-point. Une gargouille fait saillie à chaque angle du clocher.

*Crédit photo : P. Potrowl sous licence Créative Commons*

### 10.1.2.5 Tour de Savoie à Aurignac

| Coordonnées GPS : | Type protection : inscription<br>Date de protection : 18 novembre 1926<br>Propriété communale | Notice Mérimée : | Eléments protégés : |
|---|---|---|---|
| 43° 13’ 07” nord, 0° 52’ 48” est | | « PA00094269 » | Tour |

**Période de construction :** 14è siècle

**Historique :**
La tour de Savoie fut érigée au cours du 14e siècle, lorsque la partie orientale de la ville fut pourvue d'une nouvelle enceinte durant la guerre de Cent Ans. Elle a fait l'objet d'une importante restauration.

*Crédit photo : P. Potrowl sous licence Créative Commons*

### 10.1.2.6 Château de Boussan

| Coordonnées GPS : | Type protection : inscription<br>Date de protection : 18 novembre 1926<br>Propriété communale | Notice Mérimée : | Eléments protégés : |
|---|---|---|---|
| 43° 14′ 26″ nord, 0° 53′ 25″ est | | « PA00094296 » | Château (ruines) |

**Période de construction :** 13e siècle,

**Historique :**
Du château, ne subsiste qu'une tour carrée, découronnée, à laquelle se rattachent le mur d'un logis.

*Crédit photo : www.boussan.com*

### 10.1.2.7 Croix de Cassagnabère-Tournas

| Coordonnées GPS : | Type protection : inscription<br>Date de protection : 18 novembre 1926<br>Propriété communale | Notice Mérimée : | Eléments protégés : |
|---|---|---|---|
| 43° 13′ 39″ nord, 0° 47′ 31″ est | | « PA00094304 » | Croix (place du village) |

**Période de construction :** 15è siècle

**Historique :**
Croix circulaire moulurée formant rosace à huit lobes en tiers-points et terminée par des fleurons. D'un côté, le Christ crucifié entouré de la Vierge et de Saint-Jean ; de l'autre, une Pietà avec Saint-Jean et Sainte-Madeleine.

*Crédit photo : www.petit-patrimoine.com*

### 10.1.2.8 Eglise Saint Germier à Eoux

| Coordonnées GPS : | Type protection : inscription<br>Date de protection : 16 décembre 1974 | Notice Mérimée : | Eléments protégés : |
|---|---|---|---|
| 43°16'23.8"nord 0°53'06.0"est | | « PA00094327 » | Eglise (cad A 210) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Propriété communale | | |

**Période de construction :** 14è siècle 16è siècle 17è siècle

**Historique :**
Construction gothique en grès avec deux chapelles placées au nord, et chevet à trois pans. Portail du 16e siècle portant, au tympan, la Vierge à l'Enfant et deux évêques. Clocher-pignon du 17e siècle. Fonds baptismaux du 16e siècle, décorés de fleurons, damier, chrisme, quadrupèdes.

*Crédit photo : www.Sauvegardeartfrancais.fr*

### 10.1.2.9 Château de Latoue

| Coordonnées GPS : | Type protection : inscription<br>Date de protection : 25 juillet 1979<br>Propriété privée | Notice Mérimée : | Eléments protégés : |
|---|---|---|---|
| 43°10'01.4"nord 0°47'15.5"est | | "PA00094364" | Façades et toitures (cad. D115) |

**Période de construction :** 11e siècle, 13e siècle, 16e siècle, 18e siècle

**Historique :**
Quatre parties se distinguent. L'ancien donjon du 11e siècle, à l'angle nord-est, avec une salle basse voûtée en cintre surbaissé au rez-de-chaussée. La tour du 13e siècle comportant l'escalier à vis. La tourelle du 16e siècle prenant la suite de l'escalier à vis pour accéder aux parties hautes. La maison d'habitation du 18e siècle dont certaines pièces ont conservé des placages de bois de style Louis XV. En 1500, le château brûle en partie. Il est restauré en 1581 et complété par une tourelle sur trompe d'angle.

*Crédit photo : Ruotal-sous licence Créative Commons*

### 10.1.2.10 Lavoir Abreuvoir à Latoue

**Coordonnées GPS :**
43°10'12.0" nord 0°47'11.0"est

**Type protection :** inscription
**Date de protection :** 13 décembre 1988
Propriété communale

**Notice Mérimée :**
"PA00094365"

**Eléments protégés :**
Lavoir-abreuvoir (cad D2)

*Crédit photo :*

**Période de construction :** 19è siècle

**Historique :**
La construction du lavoir se situe autour de 1880, période à laquelle la commune se préoccupe d'améliorer les conditions d'habitat par une meilleure adduction d'eau, de nouveaux puits et l'utilisation de pompes. L'ouvrage se compose d'un abreuvoir circulaire en pierre de taille, d'un bassin et passage interne en béton, d'une charpente sur huit piliers en chêne et peuplier, d'une couverture en tuiles à crochets...

*Crédit photo : Cœur &coteaux du Comminges*

### 10.1.2.11 Eglise Notre Dame de Peyrissas

**Coordonnées GPS :**
43° 17’ 07” nord, 0° 54’ 39” est

**Type protection :** inscription
**Date de protection :** 8 septembre 1928
Propriété communale

**Notice Mérimée :**
« PA00094417 »

**Eléments protégés :**
Partie romane ainsi que les deux chapiteaux de l'absidiole gauche

**Période de construction :** 12è siècle

**Historique :**
L'ancienne abbaye a été établie au 9e siècle. En 1249, elle était placée sous la domination de l'abbaye de Lézat. Au 17e siècle, elle passe sous celle de la Daurade de Toulouse, ayant perdu le titre d'abbaye pour celui de prieuré. L'église conserve des chapiteaux sculptés.

*Crédit photo : www.patrimoine-religieux.fr*

### 10.1.2.12 Château de Saint-Élix-Séglan

| Coordonnées GPS : | Type protection : inscription<br>Date de protection : 10 mai 1999<br>Propriété privée | Notice Mérimée : | Eléments protégés : |
|---|---|---|---|
| 43° 11′ 42″ nord, 0° 51′ 09″ est | | « PA31000040 » | Partie médiévale du château constituée d'une tour d'habitation et d'une tour d'escalier ; façades et toitures et escalier du corps de logis du 17e siècle (cad. A 69) |

**Période de construction :** 14e siècle, 15e siècle, 17e siècle

**Historique :**

Le château de Saint-Elix est une modeste maison forte située au sommet d'une colline dominant la vallée de la Noue. Il est constitué d'un noyau médiéval, une maison-tour des 14e-15e siècles, et d'un logis à étage bâti au 17e siècle. La tour d'escalier présente un plan carré à l'extérieur et circulaire à l'intérieur.

*Crédit photo : www.googel.fr/maps*

### 10.1.2.13 Eglise Saint Martin de Samouillan

**Coordonnées GPS :**
43° 15’ 45” nord, 0° 56’ 57” est

**Type protection :** inscription
**Date de protection :** 27 mai 1952
Propriété communale

**Notice Mérimée :**
« PA00094484 »

**Eléments protégés :**
Clocher mur

**Période de construction :** 13è siècle

**Historique :**
Eglise de plan rectangulaire, précédée, le long de la façade sur route, d'un porche couvert. Elle possède un clocher-mur à fronton triangulaire élancé, et à trois rangs d'arcades. Ce clocher est masqué à la base par un porche muré. Le portail de l'église est en arc plein cintre. Deux colonnettes encastrées en supportent les nervures. Chapiteaux à fleurons et bandeaux à dessins géométriques. Chimères à têtes renversées aux naissances de l'arc. Le porche accolé à la façade latérale est surélevé de quatre marches et entouré d'une balustrade en bois (ancienne grille de table de communion replacée à l'extérieur).

*Crédit photo : Paternel 1 - Sous licence Creative Common*

### 10.1.2.14 Eglise d’Aulon

**Coordonnées GPS :**
43° 11’ 27” nord, 0° 49’ 09” est

**Type protection :** inscription
**Date de protection :** 13 juillet 1926
Propriété communale

**Notice Mérimée :**
« PA00094263 »

**Eléments protégés :**
Eglise

**Période de construction :** 11e siècle, 12e siècle, 14e siècle

**Historique :**
Eglise bénédictine du 11e siècle, agrandie au 12e. Clocher du 14e siècle. Restaurations au 18e siècle. Transformations intérieures en 1898. L'édifice présente trois nefs avec un chœur sans abside, terminé par un mur pignon percé d'une baie romane géminée. Chapiteaux et tailloirs sculptés. L'entrée se fait par une porte Renaissance datée de 1566. Un clocher octogonal de style toulousain est dressé sur la troisième travée de la nef, soutenu par quatre piliers.

*Crédit photo : P. Potrowl - Sous licence Creative Common*

## 10.2 LE PATRIMOINE PAYSAGER DES TERRES D'AURIGNAC

### 10.2.1 Alan, un site inscrit

Ci-contre, la place d'Alan ainsi que les façades qui la compose constituent un site inscrit depuis le 8 mai 1944.

## 10.3 AU-DELA DES PROTECTIONS, UN PETIT PATRIMOINE REMARQUABLE

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

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

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

Ci-dessus, de droite à gauche : la croix de mission à Aulon, le lavoir d'Aulon ; le moulin de Benque ci-dessous : A Alan, une maison sur la place et la maison Goutelongue, maison à pan de bois à Aurignac, le moulin de Terrebasse, monument aux morts d'Alan

## 10.4 DES SPECIFICITES ARCHITECTURALES MARQUEES SUR LE TERRITOIRE

Sources : Pays Comminges Pyrénées Paysage et urbanisme (étude réalisée par le CAUE 31)

Le territoire présente toute la diversité des modes constructifs qu'il s'agisse du bâti aggloméré en cœur de ville ou de village ou, dispersé.

### 10.4.1 Le bâti des bourgs et des cœurs villageois

*Habitat bourgeois (maison de notables, de commerçants...) et habitat populaire (artisans, paysans...) se côtoient dans les cœurs de ville ou de village. Le bâti comporte jusqu'à 3 étages, et est implanté sur des parcelles étroites Les façades alignées sur la rue sont simples, comportant peu d'ouvertures, les encadrements en pierre désignent les plus cossues*

*Ci-dessus rue d'Aurignac*

*Ci-contre, le centres village d'Aulon et de Cassagnabère-Tournas et de Saint André*

### 10.4.2 La ferme commingeoise

Largement présente dans le paysage la ferme commingeoise est composée le plus souvent de 2 volumes pour l'un la maison d'habitation et pour l'autre, le bâtiment d'exploitation. Organisé en « L » autour d'une cour protégée des vents dominants et fermée, le bâti est imposant (un étage et un grenier le plus souvent) et simple (volumes parallélépipédiques recouverts d'une couverture à 2 ou 3 pentes.

*De gauche à droite : Benque, Saint Elix Séglan, Peyrouzet, Peyrissas, Saint André.*

### 10.4.3 Les matériaux

Les matériaux de constructions étaient généralement prélevés sur le territoire, c'est pourquoi l'habitat traditionnel donne une impression d'harmonie avec le site, les couleurs sont en accord avec le paysage environnant.
Certains éléments sont communs et particulièrement caractéristiques dans l'architecture commingeoise. *Ainsi la pierre ocre est largement utilisée dans les constructions du secteur des Terres d'Aurignac*
La tuile canal est majoritairement utilisé en couverture.

*Les matériaux originalement présents dans la construction : ci-contre, à Bouzinet un mur en galets et pierres, Fabas une construction en bois et brique*

### 10.4.4 L'architecture de l'habitat contemporain

Avec la seconde moitié du XXe siècle, l'architecture de l'habitat, contemporaine, rompt définitivement avec le modèle hérité. L'accessibilité à des financements bon marché, l'avènement de matériaux nouveaux, le foncier disponible, la mobilité des ménages ont contribué à ce changement.

Depuis les années 70, la maison individuelle est devenue le modèle d'habitat idéal de chacun, elle reflète le désir d'indépendance, générant des architectures d'inspiration multiples (styles néo-basque, charentais ou méditerranéen, standard ou résolument modernes). Justement parce que ces constructions sont implantées en milieu de parcelles ou sur un promontoire, elles deviennent visibles et perturbent l'équilibre global du paysage, elles le banalisent.

*Les maisons contemporaines rompent avec l'architecture traditionnelle, quelques exemples (de gauche en droite) : Latoue, maison en bois à Saint André, Montoulieu Saint Bernard et Alan*

Pour autant, la maison individuelle est un mode d'habitat plébiscité et reste un modèle économique avantageux pour des classes moyennes qui souhaitent accéder à la propriété. L'enjeu pour le territoire est de concilier impératifs sociaux d'une offre de maisons abordables avec les objectifs d'un développement urbain de qualité architecturale, paysagère et écologique.

*Ci-contre, à Aurignac une résidence HLM en individuel groupé (rue du Pountil)*

## *10.5 L'ESPACE PUBLIC*

### 10.5.1 La rue

La rue, espace public ordinaire s'est profilé au fil de l'édification des maisons, le long de ce qui fut au départ un chemin rural. Le bâti s'agglomère de part et d'autre de la chaussée : les murets, pignons et façades façonnent l'espace public avec une succession de décrochements sur l'alignement, d'élargissements et de resserrements de la voirie, contribuant à des changements d'ambiance.

*A Cazeneuve Montaut : les murs, les alignements participent à l'homogénéité et à la qualité de l'espace public ordinaire*

### 10.5.2 Les places

Les places principales seules véritables opérations d'aménagement volontaristes accompagnent les édifices publics et constituent un parvis à l'église, la mairie ou encore l'école. Elles marquent le centre du village, plantées, elles offrent un couvert agréable aux animations villageoises.

De petites placettes, moins importantes se sont spontanément dessinées au croisement de rues, un élément central (arbre, calvaire) structure un giratoire un croisement de rues.

*Ci-dessus, de droite à gauche : A Aurignac, une sculpture paysagère sur une poche de stationnement, la place d'Aulon*

# SYNTHESE ET ENJEUX

**Enjeux pour les espaces urbanisés du Pays Commingeois**

*Extrait de Pays Comminges Pyrénées Paysage et urbanisme (étude réalisée par le CAUE 31)*

**« Valoriser les paysages en lien avec les grands sites touristiques**

Le territoire du Pays Comminges Pyrénées possède des sites d'intérêt relativement nombreux et variés : sites culturels, patrimoniaux et naturels. Il s'agit : ... () ...-ou encore des sites tels que la villa gallo-romaine de Montmaurin, les gorges de la Save ou les villages d'Alan et d'Aurignac, l'ancienne abbaye de Bonnefont ou la collégiale de Saint-Gaudens dans le nord Comminges... Ces sites d'attractivité diverse offrent des paysages parfois grandioses (vues sur les Pyrénées), qui ne sont pas valorisés (pas de possibilités de s'arrêter pour les regarder). Les liaisons d'un site à l'autre sont aussi dans certains cas, compliquées. Pourtant la qualité des paysages peut être considérée comme le « fonds de commerce » de l'activité touristique, et représente indirectement un enjeu économique.

Les enjeux pour les espaces urbanisés du Pays commingeois

Trois enjeux majeurs concernant les espaces urbanisés peuvent être mis en avant :

- Réhabiliter et aménager les centres bourgs,
- Identifier des limites à l'urbanisation, construire en continuité du tissu urbain existant, construire plus dense et limiter le mitage,
- Préserver l'identité commingeoise à laquelle contribue l'architecture traditionnelle. »

**Les spécificités du secteur**

- Des villages implantés au sein d'un paysage rural,
- Une majorité de bourgs ruraux implantés en position dominante sur les paysages, ce qui engendre des co-visibilités depuis les plaines ou d'un village à l'autre et ce qui renforce l'impact des extensions urbaines sur le paysage,
- Des dynamiques d'extensions linéaires sur les routes de crête, des extensions urbaines parfois éloignées des bourgs et un développement pavillonnaire épars aux abords des entrées de bourg,

- Un territoire riche de son histoire et un patrimoine protégé important,
- Le bâti ancien qui présente des singularités architecturales (proportions, formes, matériaux, couleurs) encore bien lisibles sur l'ensemble des communes du territoire. Ce patrimoine discret est pourtant peu valorisé,
- Un petit patrimoine méconnu, à identifier et valoriser.

**Les enjeux**

- 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.

# CONSOMMATION D'ESPACES ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTABILITE

# 1. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

## *10.6 METHODOLOGIE D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE*

L'objectif de l'analyse de la consommation d'espace est de connaître la consommation d'espaces passée sur le territoire pour la définition ultérieure de la modération de la consommation d'espace dans le projet de PLUi.

1ere étape : Report des espaces construits de 2013

Dans un premier a été intégré la table « zone construite » de l'OCS-GE 2013 sur le cadastre le plus récent à disposition et photo aérienne.

*Note : la BD OCS GE est une base de données vectorielle pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements d'outre-mer. Elle est un référentiel national, constituant un socle, utilisable au niveau national et au niveau local.*

*La zone construite est une couche qui englobe les zones bâties et leur environnement proche. Cette couche est un élément permettant de focaliser sur des zones évolutives, donc à enjeu d'un point de vue de l'aménagement du territoire. Elle permet de distinguer les espaces construits, définis sur une base bâtie, des terrains naturels, agricoles, forestiers et espaces aménagés isolés non bâtis.*

Cette table constituera notamment le T« 0 » pour l'analyse de la consommation d'espaces sur les dix dernières années avant arrêt du PLUi.

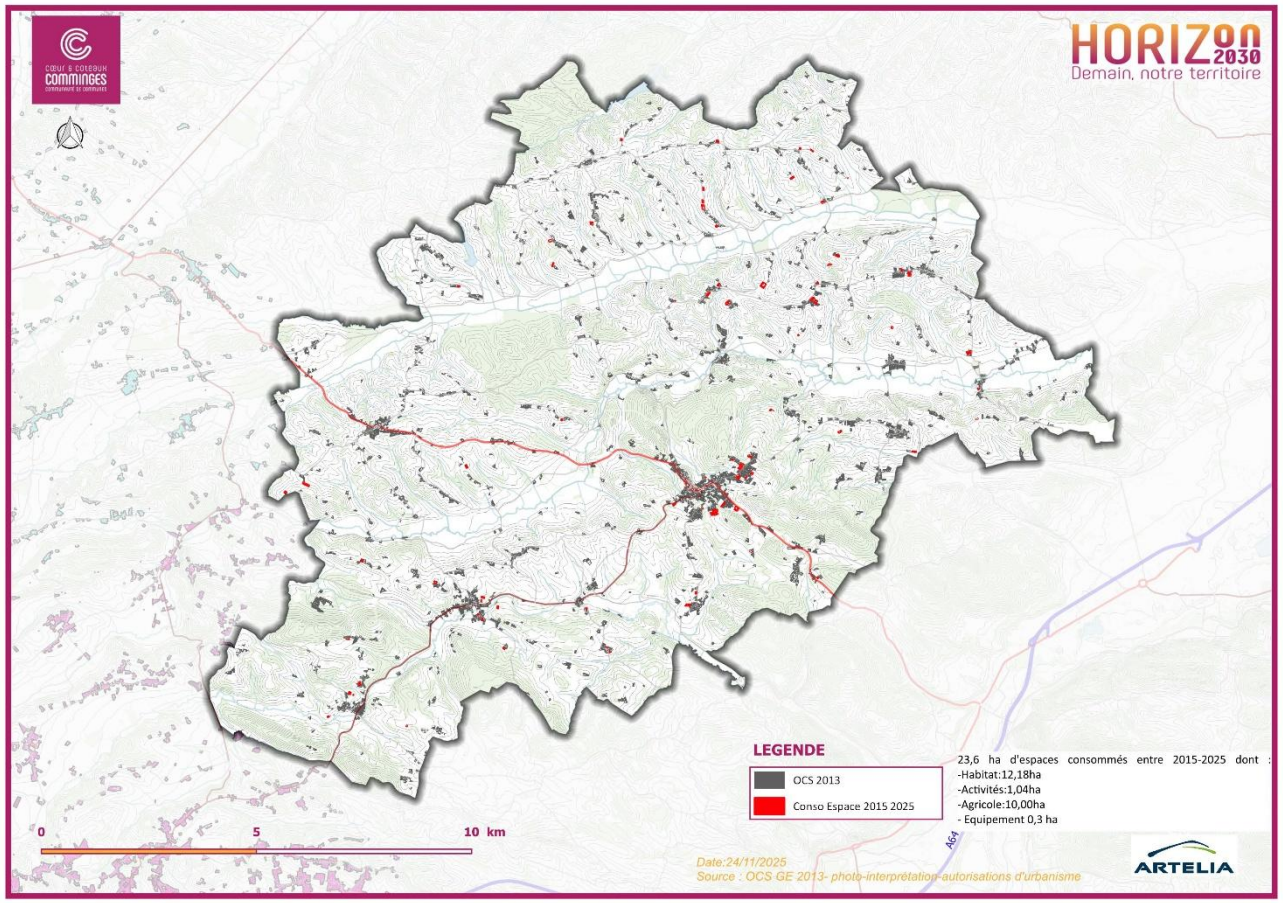
2ème étape *:* Création d'une zone construite actualisée

En raison de l'absence de données disponibles du référentiel national d'Occupation des Sols (OCS) pour la période actuelle, une actualisation du bâti via la photo-interprétation et/ou les questionnaires a été réalisée avec une distinction entre vocation d'habitat, équipements, activités économique et agricole.

## 10.7 CONSOMMATION FONCIERE SUR LES 10 DERNIERES ANNEES (CODE DE L'URBANISME) ET SUR LA PERIODE 2011-2021 (LOI CLIMAT ET RESILIENCE)

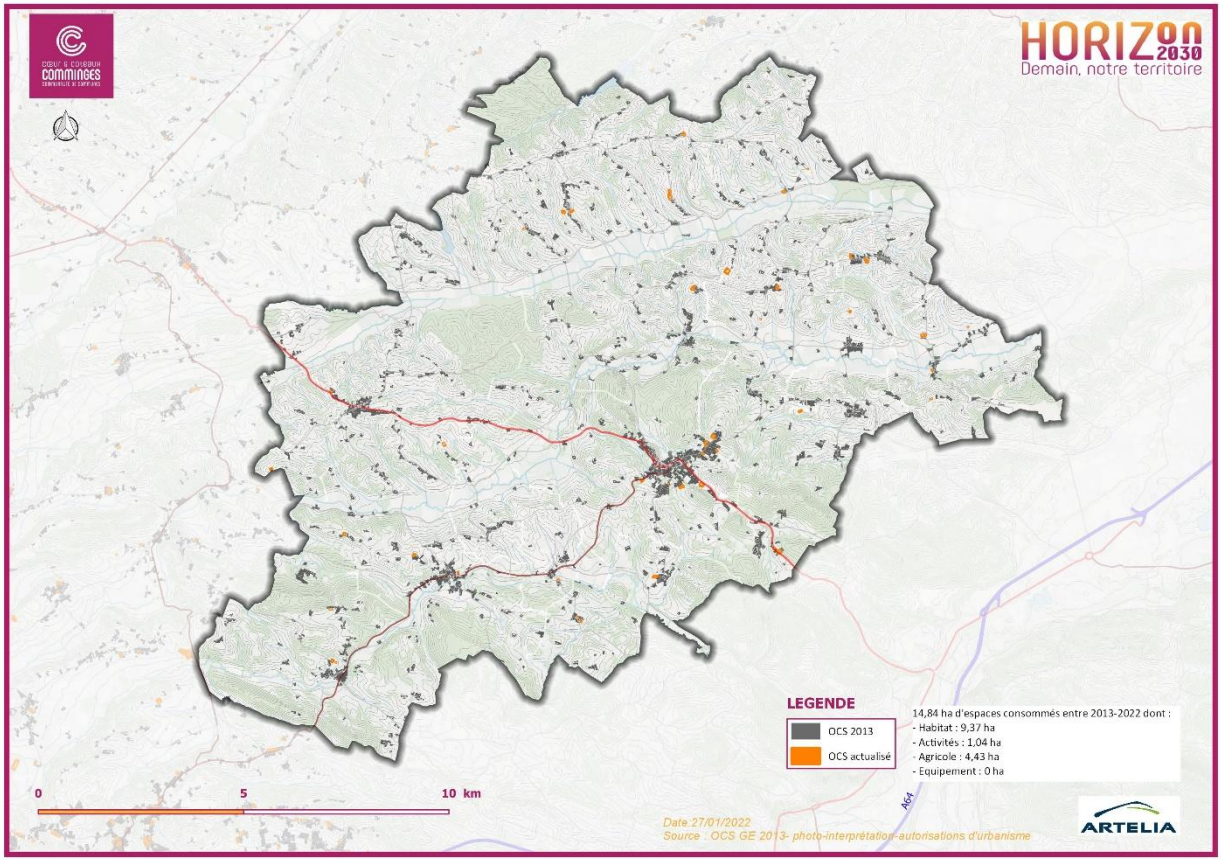
### 10.7.1 Consommation 2015-2025

Depuis 2015, 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**



### 10.7.2 Consommation 2011-2021

Sur la temporalité 2011-2021, ce sont 16,60 ha qui ont été consommés pour de l'urbanisation (habitat, activités, bâtiments agricoles, équipements, …) sur le secteur des Terres d'Aurignac dont près de 60% pour de l'habitat.



# 2. BILAN DU POTENTIEL DE MUTABILITE ET DE DENSIFICATION

## 10.7.3 Méthodologie

### *10.7.3.1 Définition de la tache urbaine*

Dans un premier temps, une cartographie définissant les secteurs bâtis du territoire pouvant être considérés comme étant du tissu urbain constitué (tache urbaine) et ce, en cohérence avec les orientations du SCoT a été définie.

Dès lors, les secteurs non recensés dans la tache urbaine constituent du bâti dit « isolé ».

Une fois cette tache urbaine définie, ont été distingués :

- **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. Ils disposent également d'au moins deux des critères suivants :
  - *Construits autour d'une voirie rayonnante et hiérarchisée : routes, ruelles, chemins ;*
  - *Dotés d'un minimum d'espaces publics et d'éléments historiques et patrimoniaux*
  - *Disposent d'un équipement public et/ou de services ou commerces.*

- **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.*

La tache urbaine a ainsi pour vocation de servir de référence pour :

- L'analyse du potentiel de densification/mutabilité (nombre de logements potentiellement réalisables dans le tissu urbain sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers)

- La définition des zones urbaines lors de l'élaboration du règlement graphique.

**<u>Méthode mise en place pour définir ces zones :</u>**

1 / Création de zones tampons d'un rayon de 25 m et 40m autour de chaque construction (hors annexe inférieure à 30m²)

2/ Décompte des constructions :

- Groupes de constructions de plus de 20 constructions issues des tampons de 25 m : maintien du tampon de 25m uniquement

- Groupes de moins de 20 constructions issues des tampons de 25m : prise en compte du tampon de 40m uniquement,

3 / Fusion des tampons adjacents,

4/ Si le nombre de constructions d'habitation est inférieur à 5 : l'ensemble est qualifié d'écart, sauf s'il s'agit du bourg centre de la commune et qu'il en présente certaines caractéristiques (mairie et/ou église et/ou espace public et/ou commerce)

*Exemples de Coueilles (à gauche) et Anan (à droite)*

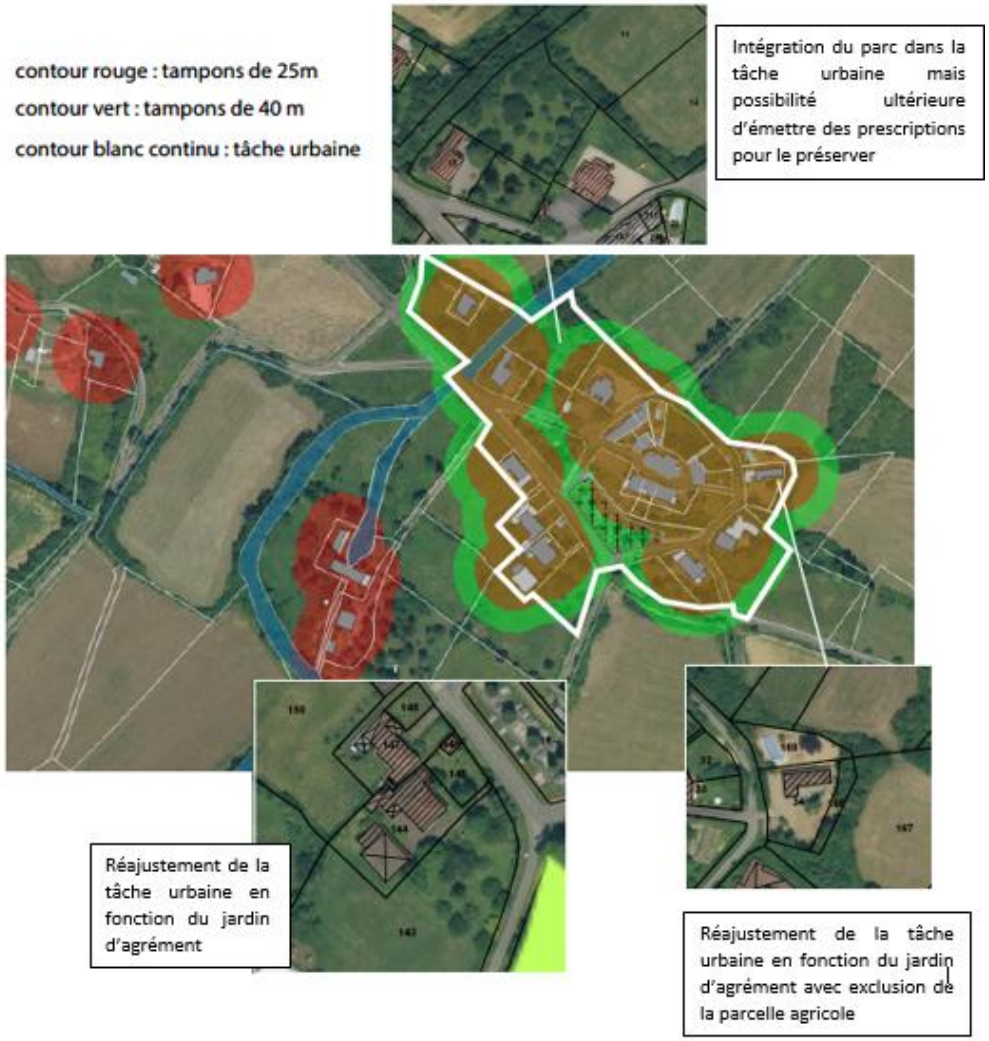
Sur la base de cette première analyse des zones tampons, la tache urbaine a été affinée à la parcelle en fonction de visite terrain et de la photo-interprétation.

Une analyse qualitative a ainsi été menée afin de :

- ne retenir que les ensembles bâtis composés de plus de 5 constructions d'habitations/équipements/commerces/…. (hors annexes de moins de 30m² et bâtiments agricoles)

- de réajuster la tâche urbaine en prenant en compte les éléments suivants :
  - *Les bâtiments agricoles :* exclusion des bâtiments agricoles de la tâche urbaine excepté s'ils sont imbriqués dans le tissu urbain
  - *Les « jardins d'agrément » :* réajustement de la tâche urbaine de façon à prendre en compte la limite des jardins d'agrément des constructions présentes dans la zone tampon (réduction ou agrandissement par rapport à la zone tampon en fonction des cas). Constitue un jardin d'agrément un espace étant clôturé ou non, attenant à une habitation, dans lequel l'homme organise et contient des végétaux d'agrément ou d'utilité, plantes ornementales ou potagères, cultivés en pleine terre ou hors sol.
  - *Les parcs :* prise en compte des parcs des constructions située dans les zones tampons (s'ils sont dans la tâche urbaine, pour autant cela ne sous-entend pas leur constructibilité : possibilité de les préserver lors de l'analyse du potentiel de densification) Est considéré comme parc un terrain clos autour de l'habitation, en partie boisé, et ménagé pour la promenade, l'agrément.

Suite à ce réajustement des parcs et jardins, ont été inclus dans la tache urbaine les éventuelles parcelles limitrophes si elle comportait une construction d'habitation, équipement, ...



#### *10.7.3.2 Définition du potentiel de densification/mutabilité*

A été élaborée une cartographie définissant les secteurs potentiellement densifiables dans le tissu urbain constitué (tache urbaine). Plusieurs types d'espaces densifiables/mutables ont été distingués :

**1 / Les parcelles/ilot fonciers ne générant pas de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers**. Il a été distingué :

- La « dent creuse » sans consommation d'espace correspond soit :
  - À une parcelle non bâtie présente dans la tache urbaine, d'ores et déjà aménagée dans la cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ex : lots de lotissements,)
  - À une parcelle ou unité foncière non occupée présente dans la tâche urbaine dont la superficie est inférieure à 2500m².
- Les divisions parcellaires : parcelle ou unité foncière bâtie présente dans la tâche urbaine et dont la superficie non bâtie forme un ensemble supérieur à 1000 m² en assainissement autonome et 500 m² en assainissement collectif.
- Les logements vacants (recensés dans le cadre des études du PLH)
- Les friches.

**2 / Les parcelles/ilot fonciers générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. :**

- L'« espace interstitiel » générant de la consommation d'espace : ensemble non bâti (hors jardin d'agrément et parc) présent dans la tâche urbaine et dont la superficie est supérieure à 2500m².

## 10.8 LE POTENTIEL EN TERME D'HABITAT

- **Définition du potentiel lié à la mobilisation de la vacance**

Le potentiel mobilisable via la reconquête des logements vacants sera issu des éléments du PLH.

- **Identification des dents creuses situées dans la tache urbaine**

**1er temps :** Sélection des parcelles libres situées dans la tache urbaine.

**2e temps :** Suppression des parcelles libres qui :

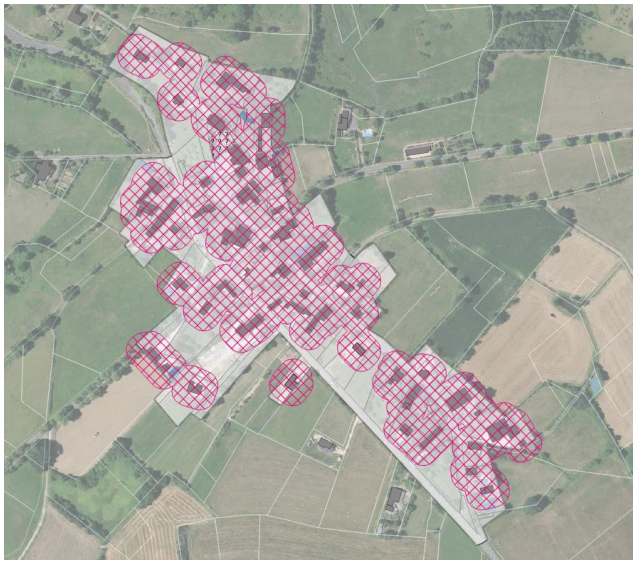
- Appartiennent à unité foncière qui accueille déjà 1 construction,
- Constituent des espaces publics,
- Constituent un espace libre dont la une surface inférieure à 1000m² pour les communes en assainissement autonome et 500m² en assainissement collectif.

**<u>3e temps :</u>** Les parcelles restantes sont considérées comme offrant un potentiel en dents creuses.

- **<u>Identification des divisions parcellaires dans la tache urbaine</u>**

**<u>1er temps :</u>** Sur la base de la tache urbaine, mise en place :

- Pour les secteurs assainis en autonome : d'une zone tampon de 20 m autour du bâti dur supérieur à 30m²,
- Pour les secteurs assainis en collectif, d'une zone tampon de 10m autour du bâti dur supérieur à 30m².



**2e temps :** Sélection des espaces libres de la tache urbaine situés hors tampons et analyse de l'appartenance ou non des espaces identifiés à la même unité foncière.

**3e temps :** Suppression des unités foncières libres qui accueillent des bâtiments légers ou piscines, celles qui sont considérées comme des dents creuses ainsi que celles qui ont 1 surface <1000m² en assainissement autonome et 500m² en assainissement collectif.

Suppression des unités foncières situées en zone de risque et présentant une configuration défavorable (implantation du bâti, dangerosité de l'accès topographie).

Les parcelles restantes constituent le potentiel divisions parcellaires.

### 10.8.1 Bilan chiffré et spatialisé

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,**

L'application d'un taux de rétention foncière sur les dents creuses, les divisions parcellaires et les changements de destination se justifie par :

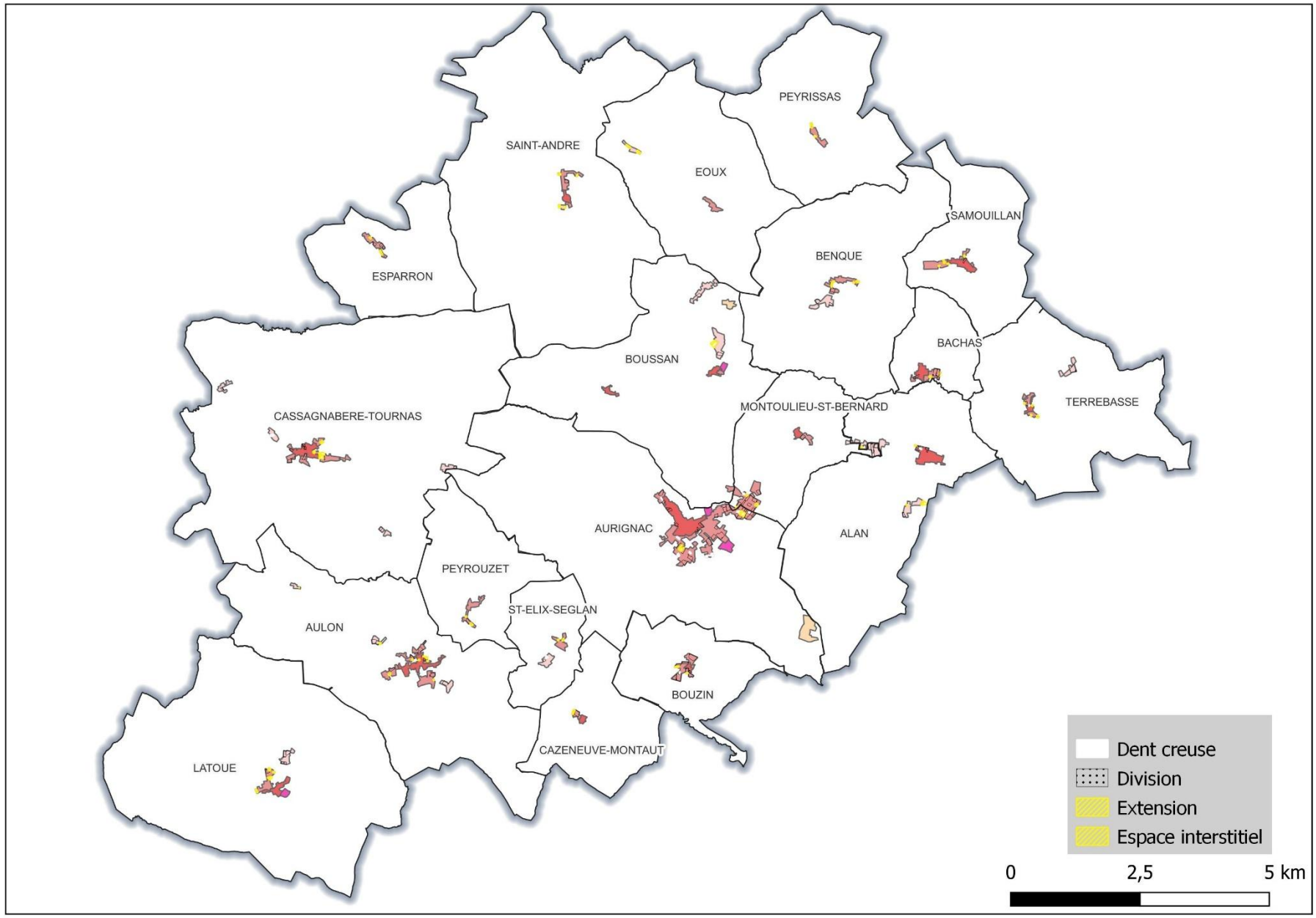
- L'existence des dents creuses ne date pas du PLUi ; il s'agit bien souvent de terrains constructibles depuis plusieurs années, mais où les propriétaires ne souhaitent ni vendre ni construire ; ces dents creuses comptent néanmoins dans le potentiel mobilisable car situées dans l'enveloppe urbaine ; l'application d'un taux de rétention foncière permet de ne pas surévaluer le potentiel mobilisable dans ces secteurs ;
- La division parcellaire reste peu fréquente sur ce territoire rural, où le cadre de vie prime sur les autres critères lors de la recherche d'un terrain ;
- Des critères stricts ont été appliqués pour définir les changements de destination (présence des réseaux, intérêt architectural, absence d'impact agricole ou environnemental) ; néanmoins, il n'existe pas systématiquement de projet sur ce bâti identifié, ce qui permet de ne compter qu'un logement sur 3.

Dès lors, le potentiel global offert par le PLUi peut être estimé à **208 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 (environ 11 logements), le reste étant réparti sur les communes rurales (7 logements sur 18 communes).

| ZONES | DENTS CREUSES |
|---|---|
| **AU** | / |
| **UA** | 0,09 |
| **UB** | 2,06 |
| **UC** | 0,46 |
| **Uh** | / |
| **Total à vocation d'habitat** | **2,61** |

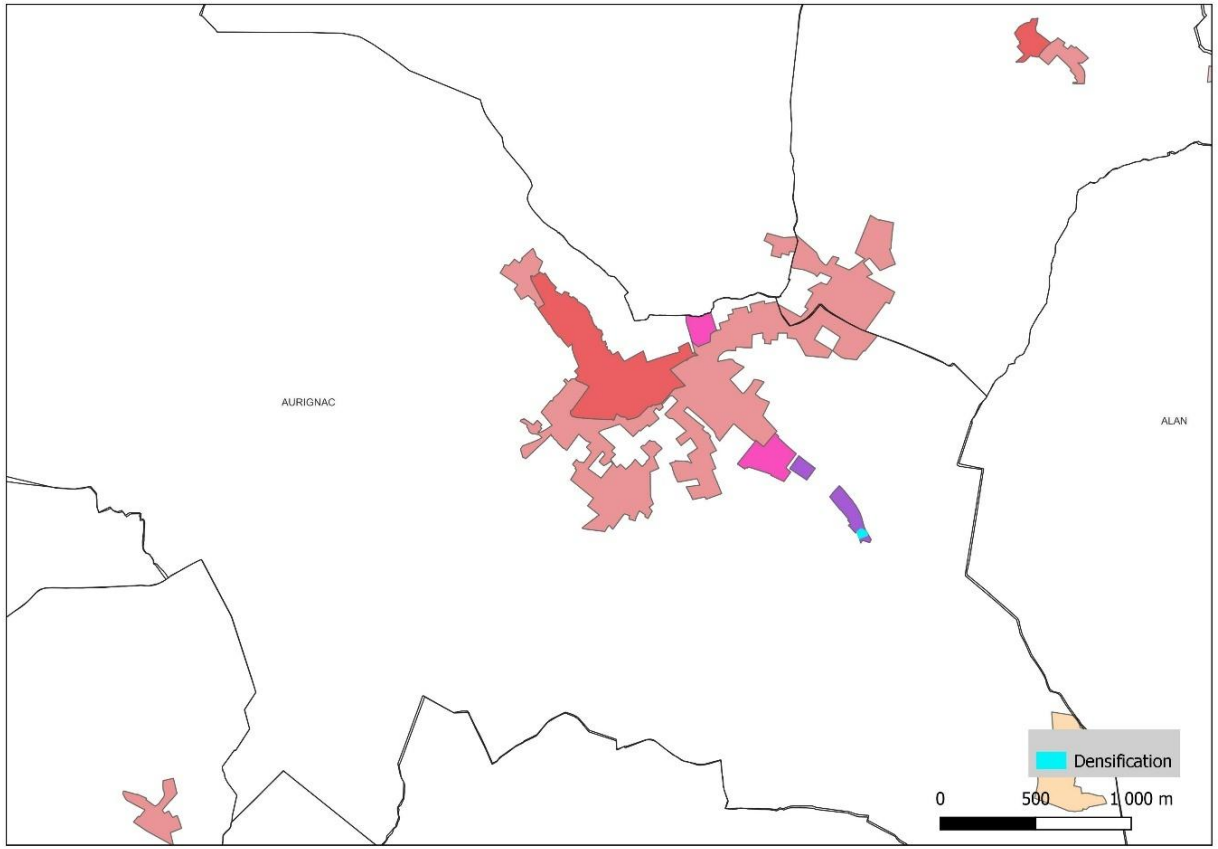
| | *Dents creuses* | *Divisions* | *Remobilisation LV (source PLH)* | *Total Nbre_Lots* |
|---|---|---|---|---|
| Commune | *Nbre_Lots* | *Nbre_Lots* | | |
| ALAN | **1** | **4** | | **5** |
| AULON | | **9** | | **9** |
| AURIGNAC | **11** | **26** | | **40** |
| BACHAS | | **4** | | **4** |
| BENQUE | | **3** | | **3** |
| BOUSSAN | | **2** | | **2** |
| BOUZIN | **1** | **8** | | **9** |
| CASSAGNABERE-TOURNAS | **1** | **11** | | **12** |
| CAZENEUVE-MONTAUT | | **1** | | **1** |
| EOUX | | | | **0** |
| ESPARRON | | **2** | | **2** |
| LATOUE | | **4** | | **4** |
| MONTOULIEU-ST-BERNARD | **1** | **11** | | **12** |
| PEYRISSAS | | | | **0** |
| PEYROUZET | | **1** | **21** | **22** |
| SAINT-ANDRE | | **1** | | **1** |
| SAMOUILLAN | | **1** | | **1** |
| ST-ELIX-SEGLAN | **1** | **1** | | **2** |
| TERREBASSE | **1** | **2** | | **3** |
| ***Potentiel Brut*** | **17** | **91** | | **108** |
| ***Potentiel Net*** | **13** | **30** | | **43** |


PEYRISSAS
SAINT-ANDRE
EOUX
SAMOUILLAN
BENQUE
ESPARRON
BACHAS
BOUSSAN
TERREBASSE
MONTOULIEU-ST-BERNARD
CASSAGNABERE-TOURNAS
AURIGNAC
ALAN
PEYROUZET
ST-ELIX-SEGLAN
AULON
BOUZIN
CAZENEUVE-MONTAUT
LATOUE
Dent creuse
Division
Extension
Espace interstitiel
0
2,5
5 km

## 10.9 LE POTENTIEL EN TERME D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### 10.9.1 Bilan chiffré et spatialisé

Sur le territoire des Terres d'Aurignac, la stratégie vise notamment à conforter les zones d'activités d'Aurignac.

Le PLUi offre ainsi un potentiel constructible à vocation d'activités économiques de 0,18 ha ne générant pas de la consommation foncière car situés sur des espaces enclavés au sein de la tâche urbaine

| ZONES | DENTS CREUSES |
|---|---|
| UX | 0,18 |
| **Total à vocation d'activités** | **0,18** |