

# HORIZON 2030

Demain, notre territoire

## Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire :

*SECTEUR COTEAUX SUD*

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION



PAYS&PAYSAGES



cœur & coteaux  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# SOMMAIRE

<b>A.</b>	<b>CONTEXTE GÉNÉRAL</b>	<b>10</b>
<b>1.</b>	<b>LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES COEUR &amp; COTEAUX COMMINGES</b>	<b>11</b>
<b>2.</b>	<b>LES PLUI INFRACOMMUNAUTAIRES</b>	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR</b>	<b>14</b>
3.1.	Le SCoT Pays Comminges Pyrénées	14
3.2.	Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	15
<b>B.</b>	<b>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>16</b>
<b>1.</b>	<b>DÉMOGRAPHIE ET HABITAT</b>	<b>17</b>
1.1.	Une dynamique démographique stable	17
1.1.1.	UN TERRITOIRE FRAGILE	18
1.1.2.	UNE ÉVOLUTION DIFFÉRENCIÉE SELON LES COMMUNES	19
1.1.3.	UNE STRUCTURE DE LA POPULATION CONFORME AUX TERRITOIRES RURAUX	21
1.1.3.1.	Un nombre d'occupants par ménage qui ne cesse de baisser	21
1.1.3.2.	Des ménages globalement très âgés	23
1.1.3.3.	Une faible représentation de ménages au profil familial	22
1.1.3.4.	Des ménages composés de « retraités », « enracinés » sur le territoire	23

1.1.3.5. Des ménages aux revenus modestes .....	24
<b>1.2. Un parc de logements caractéristique des territoires ruraux.....</b>	<b>25</b>
1.2.1. UNE AUGMENTATION MODÉRÉE DU PARC DE LOGEMENTS .....	27
1.2.2. UNE ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC EN LIEN AVEC LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE .....	28
1.2.2.1. Une production en logements neufs qui reste modeste .....	28
1.2.2.2. Une évolution de la structure du parc qui traduit la fragilité démographique du secteur coteaux sud .....	28
1.2.2.3. Une augmentation du nombre de logements vacants .....	29
1.2.2.4. Une baisse significative de la résidence secondaire.....	30
<b>1.2.3. LA RÉSIDENCE PRINCIPALE, UN PARC MONOLITHE ET ANCIEN .....</b>	<b>30</b>
1.2.3.1. Un parc locatif peu représenté.....	31
<b>1.2.4. L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES, UN TERRITOIRE BIEN DOTÉ .....</b>	<b>33</b>
<b>1.2.5. LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER.....</b>	<b>33</b>
1.2.5.1. La demande en terrains à bâtir .....	33
1.2.5.2. Transactions immobilières .....	34
1.2.5.3. La demande/l'offre locative .....	34
<b>1.3. Principaux ENJEUX .....</b>	<b>37</b>
<b>2. EQUIPEMENTS ET SERVICES .....</b>	<b>38</b>
2.1. Niveau d'équipements et services (bassin de vie, organisation territoriale) .....	38
2.2. Offre scolaire, jeunesse et petite enfance .....	43
2.3. Offre en équipements sportifs .....	45
2.4. Offre en équipements socio-culturels et de loisirs.....	46
2.5. Offre en matière de santé et d'action sociale.....	47
2.6. Principaux ENJEUX .....	49

<b>3. ECONOMIE .....</b>	<b>50</b>
3.1. LE PROFIL ECONOMIQUE.....	50
3.1.1. UN TERRITOIRE PEU POURVOYEUR D'EMPLOIS.....	50
3.1.3. RÉPARTITION ET CARACTÉRISTIQUES DES EMPLOIS .....	53
3.1.4. LES SECTEURS D'ACTIVITES .....	55
3.1.4.1. Les caractéristiques des entreprises .....	56
3.1.4.2. L'économie commerciale .....	58
3.1.4.3. Le tissu artisanal.....	59
3.1.5. L'INDUSTRIE.....	59
3.2. LES ZONES D'ACTIVITES.....	60
3.2.1. LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS.....	60
3.2.2. POTENTIEL ET CARACTERISATION DES ZONES D'ACTIVITES .....	62
3.3. Principaux ENJEUX .....	63
<b>4. L'AGRICULTURE .....</b>	<b>64</b>
4.1. OCCUPATION DES SOLS ET VALEUR AGRONOMIQUE DES TERRES .....	64
4.1.1. LA VALEUR AGRONOMIQUE DES TERRES .....	66
4.1.2. LA CONFIGURATION DES ÎLOTS AGRICOLES.....	69
4.1.3. LES TERRES IRRIGUÉES.....	70
4.1.4. LES BÂTIMENTS AGRICOLES.....	71
4.2. LES PRINCIPALES FILIERES .....	72
4.2.1. DEUX SYSTÈMES DOMINANTS : GRANDES CULTURES ET ÉLEVAGES BOVINS .....	72
4.2.2. LES PRINCIPALES CULTURES.....	73
4.2.3. LE CHEPTTEL DU TERRITOIRE .....	75

4.3.	CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS .....	76
4.3.1.	ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ET D'EXPLOITANTS .....	76
4.3.2.	ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES .....	77
4.3.3.	LE RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS D'EXPLOITANTS AGRICOLES .....	78
4.3.4.	L'EMPLOI AGRICOLE .....	79
4.4.	LABELLISATION ET VALORISATION .....	81
4.4.1.	PRODUCTIONS SOUS LABEL .....	81
4.4.2.	LA TRANSFORMATION ET LA COMMERCIALISATION .....	82
4.4.3.	LA DIVERSIFICATION .....	83
4.5.	Principaux ENJEUX .....	84
<b>5.</b>	<b>TOURISME .....</b>	<b>85</b>
5.1.	DYNAMIQUE TOURISTIQUE .....	85
5.2.	LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES .....	86
5.3.	LES ACTIVITES PRESENTES SUR LE SECTEUR .....	91
5.3.1.	UN TOURISME CULTUREL ET PATRIMONIAL .....	91
5.3.2.	L'AGRITOURISME .....	93
5.3.3.	UN TOURISME DE NATURE .....	93
5.4.	DES DYNAMIQUES COLLECTIVES A PLUS GRAND ECHELLE .....	95
5.5.	Principaux ENJEUX .....	96
<b>6.</b>	<b>LES MOBILITES .....</b>	<b>97</b>
6.1.	Situation et accessibilité .....	97
6.2.	Les principales infrastructures routières .....	99

<b>6.3. Les transports collectifs .....</b>	<b>101</b>
<b>6.3.1. LE TRANSPORT FERROVIAIRE.....</b>	<b>104</b>
<b>6.3.2. LE BUS.....</b>	<b>106</b>
6.3.2.1. Une offre en transports interurbains et scolaires régionale .....	106
6.3.2.2. Une offre bus /navette à l'échelle intercommunale .....	108
<b>6.4. Le co-voiturage .....</b>	<b>110</b>
<b>6.5. Les modes actifs.....</b>	<b>111</b>
<b>6.5.1. LES ITINÉRAIRES CYCLABLES .....</b>	<b>111</b>
6.5.1.1. Le Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V) .....	111
6.5.1.2. Les itinéraires cyclables sur le territoire .....	112
<b>6.5.2. LES ITINÉRAIRES PIÉTONS.....</b>	<b>114</b>
6.5.2.1. Des cheminements de balades et randonnée destinés à la pratique de loisirs .....	114
6.5.2.2. Des aménagements piétonniers principalement présents sur les communes polarités et des opérations récentes dans certains villages 115	
<b>6.6. Les usages sur le territoire .....</b>	<b>117</b>
6.6.1. DES FLUX DOMICILE-TRAVAIL IMPORTANTS MAIS PRINCIPALEMENT INTERNES AU TERRITOIRE.....	117
6.6.2. DES PRATIQUES DE DÉPLACEMENTS DOMINÉES PAR LA VOITURE* .....	118
<b>6.7. L'offre en stationnement .....</b>	<b>119</b>
<b>6.8. Les bornes de recharges électriques.....</b>	<b>119</b>
<b>6.9. L'offre en stationnement .....</b>	<b>120</b>
<b>6.10. Les bornes de recharges électriques.....</b>	<b>120</b>
<b>6.11. Les reseaux numériques.....</b>	<b>121</b>
6.11.1. LE RESEAU MOBILE.....	122

6.11.2. RÉSEAU INTERNET .....	123
6.12. Principaux ENJEUX .....	125
<b>C. STRUCTURE URBAINE ET PATRIMOINE BÂTI.....</b>	<b>126</b>
<b>1. SPÉCIFICITÉS URBAINES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL .....</b>	<b>127</b>
<b>2. LES IMPLANTATIONS URBAINES SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.....</b>	<b>128</b>
2.1. L'implantation topographique des villages.....	129
2.1.1. LE VILLAGE DE PLAINE (OU EN TERRASSE).....	129
2.1.2. LE VILLAGE EN HAUTEUR.....	130
2.1.2.1. Le village sur versant ou en promontoire.....	130
2.1.2.2. Le village de crête.....	130
2.2. LA MORPHOLOGIE urbaine .....	131
2.2.1. LES BOURGS STRUCTURÉS .....	131
2.2.1.1. La forme linéaire ou le village rue .....	131
2.2.1.2. La forme groupée .....	132
2.2.1.3. Les Bastides.....	132
2.2.2. LES BOURGS ÉPARS .....	133
2.3. BOULOGNE SUR GESSE, BOURG CENTRE .....	135
2.4. Les évolutions urbaines.....	136
<b>3. PATRIMOINE HISTORIQUE ET BÂTI.....</b>	<b>138</b>
3.1. Des édifices protégés Au titre des monuments historiques .....	140
3.1.1. LES ÉDIFICES CLASSÉS .....	140
3.1.1.1. Grottes de la vallée de la Save à Lespugue.....	140

3.1.1.2. Gisements préhistoriques de Montmaurin .....	140
3.1.1.3. Villa gallo-romaine de Montmaurin.....	141
3.1.1.4. Chapelle Saint Jean des Vignes à Saint Placard .....	142
<b>3.1.2. LES MONUMENTS INSCRITS.....</b>	<b>142</b>
3.1.2.1. Maison à Blajan .....	142
3.1.2.2. Église Sainte-Marie de Boulogne-sur-Gesse .....	143
3.1.2.3. Halle-mairie de Boulogne-sur-Gesse.....	144
3.1.2.4. Donjon de Larroque.....	144
3.1.2.5. Château de Sarremezan .....	145
<b>3.2. Le Patrimoine paysager des coteaux Sud .....</b>	<b>146</b>
3.2.1. LES SITES CLASSÉS .....	146
3.2.2. UN SITE INSCRIT : LES GORGES DE LA SAVE .....	146
<b>3.3. Au-delà des protections, un petit patrimoine remarquable.....</b>	<b>147</b>
<b>3.4. Des spécificités architecturales marquées sur le territoire .....</b>	<b>148</b>
3.4.1. LE BÂTI DES BOURGS ET DES CŒURS VILLAGEOIS.....	148
3.4.2. LA FERME COMMINGEOISE .....	149
3.4.3. LES MATÉRIAUX .....	149
3.4.4. L'ARCHITECTURE DE L'HABITAT CONTEMPORAIN .....	150
<b>3.5. L'espace public.....</b>	<b>151</b>
3.5.1. LA RUE .....	151
3.5.2. LES PLACES.....	151
<b>3.6. Principaux ENJEUX .....</b>	<b>152</b>
<b>CONSOMMATION D'ESPACES ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTABILITÉ.....</b>	<b>153</b>



<b>4. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE.....</b>	<b>154</b>
4.1. Methodologie d’analyse de la consommation d’espace .....	154
4.2. Consommation foncière sur les dix dernières années.....	155
4.3. Consommation foncière depuis 2015 .....	156
<b>5. BILAN DU POTENTIEL DE MUTABILITÉ ET DE DENSIFICATION.....</b>	<b>156</b>
5.1.1. MÉTHODOLOGIE .....	156
5.1.1.1. Définition de la tache urbaine.....	156
5.1.1.2. Définition du potentiel de densification/mutabilité.....	159
5.2. le potentiel en terme d’habitat .....	160
5.2.1. BILAN CHIFFRÉ ET SPATIALISÉ.....	163
5.3. le potentiel en terme d’activités économiques .....	163
5.3.1. BILAN CHIFFRÉ ET SPATIALISÉ.....	163
5.4. le potentiel en terme d’équipements et de services.....	163
5.4.1. BILAN CHIFFRÉ ET SPATIALISÉ.....	163
<b>ANNEXE 1 - TABLEAUX DETAILLES DES DONNEES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS, PAR THEMATIQUE (ISSUES DE LA BPE 2018).....</b>	<b>165</b>

PROVISoire

## A. CONTEXTE GENERAL

PROVISOIRE

# 1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR & COTEAUX COMMINGES

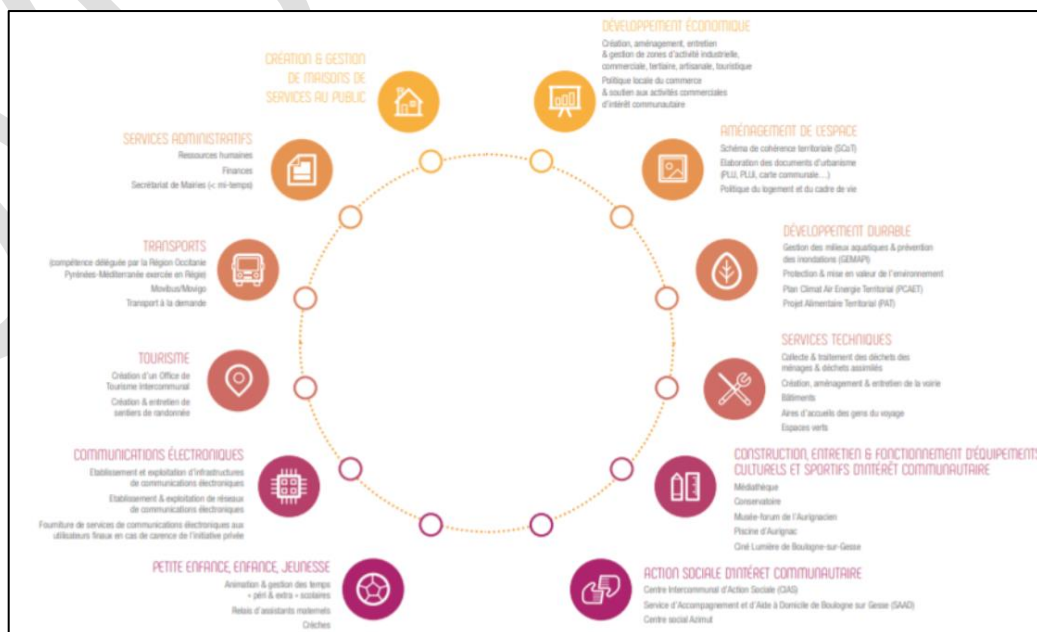
Situé dans le département de la Haute-Garonne en limite des départements du Gers et des Hautes-Pyrénées, la Communauté de Communes Cœur & Coteaux du Comminges, dont le territoire s'étend sur 985,48 km<sup>2</sup>, est composée de 104 communes et accueille près de 45 000 habitants. Traversé par l'A64, 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.**



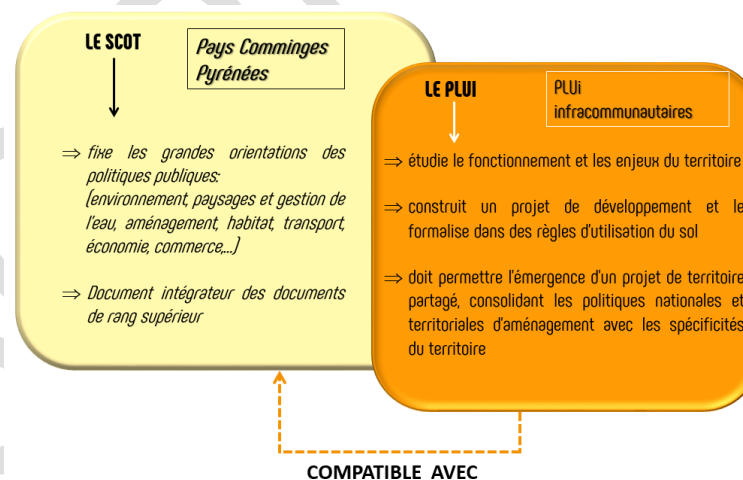
### 3. LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

#### 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, ...

PROVISoire

## **B. DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

PROVISoire



# 1. DEMOGRAPHIE ET HABITAT

## 1.1. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE STABLE

### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES (Synthèse du diagnostic du PLH)

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

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

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

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

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

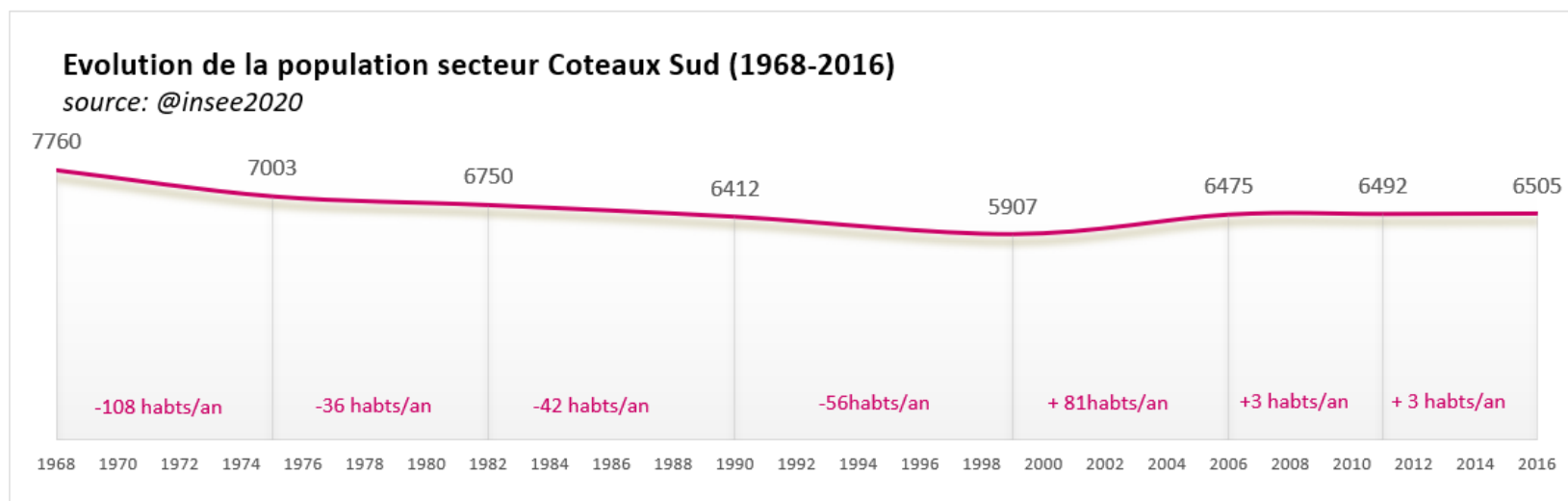
Le taux de mobilité des ménages de la communauté de communes est proche des valeurs départementales.

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

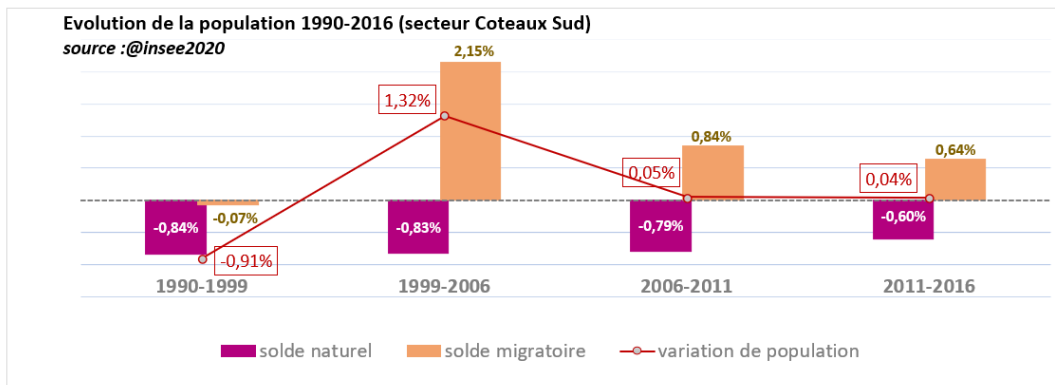
### 1.1.1. Un territoire fragile

Selon l'Insee, environ 6500 habitants vivent sur les 28 communes du secteur Coteaux Sud, pesant pour 15% sur la population globale du territoire de la communauté de communes Coteaux et Cœur de Comminges.

Après une perte continue et abrupte du nombre d'habitants, le secteur Sud semble avoir trouvé une nouvelle dynamique à partir de de 1999 (le territoire a gagné 568 habitants en 6 ans), depuis 2006, le nombre d'habitants varie peu. Bien qu'on note un léger infléchissement de la courbe sur la période 1999-2011, les données du dernier intervalle intercensitaire indiquent à nouveau une perte du nombre d'habitants.



En presque 50 ans, le territoire a perdu 16% de sa population (soit une perte moyenne de 28 habitants par an).



Selon l'Insee, ce n'est qu'à partir de 1999 que l'arrivée de nouveaux ménages a permis de compenser le solde naturel continuellement négatif (le nombre de naissance ne suffit pas à neutraliser le nombre de décès).

Pourtant depuis 2006 la balance entre le solde migratoire et le solde naturel est fragile.

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

Territoires	Population 2016	Taux de variation annuel moyen		
		1999-2006	2006-2011	2011-2016
<b>Secteur coteaux Sud</b>	6505	+ 1,32%	+ 0,05%	+0,04 %
<b>CC Coteaux et cœur de Comminges</b>	44182	+ 0,77%	+ 0,72%	+ 0,15 %
<i>Dont solde naturel</i>		-0,5%	-0,4%	-0,4%
<i>Dont solde migratoire</i>		+1,3%	+1,2%	+0,6%
<b>Dpt Haute Garonne</b>	1348183	+ 1,81 %	+ 1,22 %	+ 1,36 %
<i>Dont solde naturel</i>		+0,5%	+0,6%	+0,6%
<i>Dont solde migratoire</i>		+1,3%	+0,6%	+0,8%

En comparaison, à l'échelle de la communauté de communes Cœur & Coteaux du Comminges, pour la dernière période intercensitaire (2011-2016) on enregistre un solde naturel négatif (-1,2%) mais un solde des entrées-sorties plus soutenu (+1,6%).

La croissance positive du territoire intercommunal 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.

### 1.1.2. Une évolution différenciée selon les communes

Le secteur Coteaux Sud est surtout composé de petites communes (11 sur 28 comptent moins de 100 habitants). 13 d'entre elles totalisent entre 100 et 300 habitants et enfin 3 communes recensent plus de 300 habitants dont Boulogne sur Gesse (1630 habitants) qui concentre 25% de la population.

Le tableau ci-après, précise, pour chaque commune, les variations de population pour une période de 12 ans (2006-2018). Ainsi, on constate que si le territoire connaît une légère baisse du nombre d'habitants,).

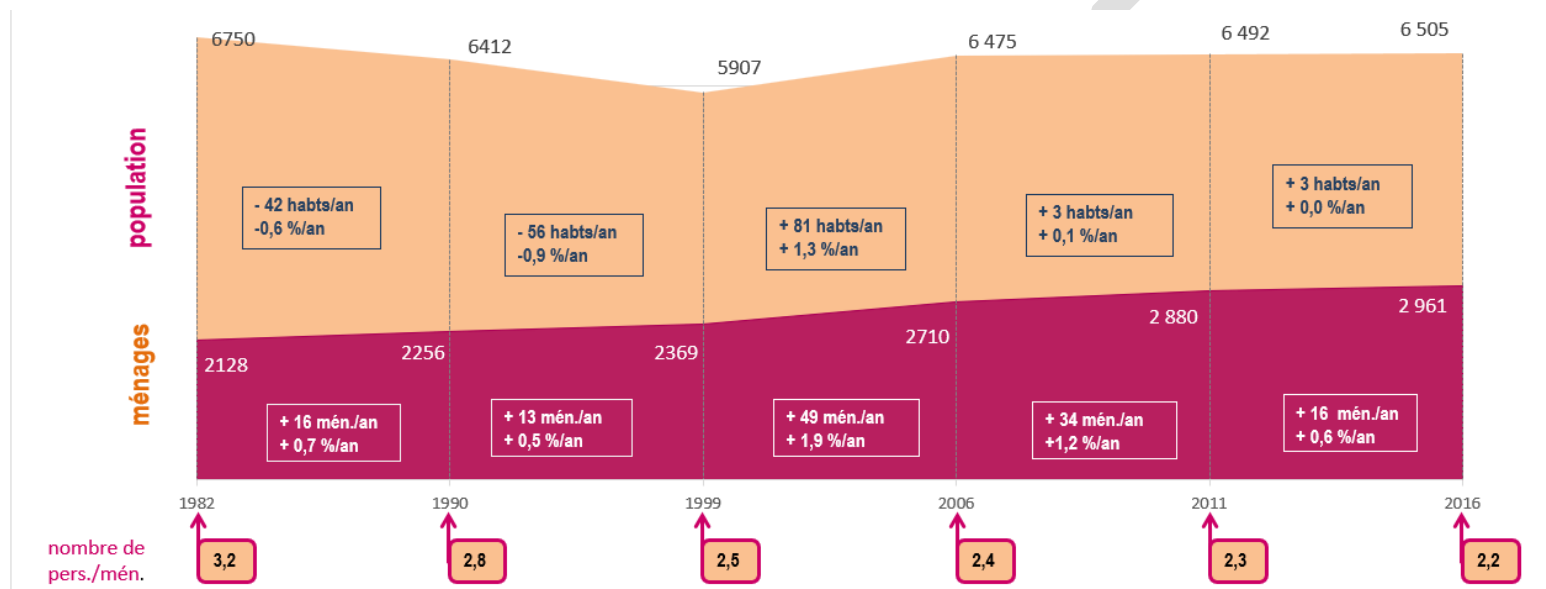
Communes	Population 2018	Population 2006	Evolution		
			tendance	(Nb)	(%)
Balesta	143	170	→	-27	-15,9%
Blajan	478	529	→	-51	-9,6%
Boudrac	146	107	→	<b>39</b>	<b>36,4%</b>
Boulogne-sur-Gesse	1630	1664	→	-34	-2,0%
Cardeilhac	270	252	→	18	7,1%
Cazaril-Tambourès	86	83	→	3	3,6%
Charlas	246	205	→	<b>41</b>	<b>20,0%</b>
Ciadoux	221	236	→	-15	-6,4%
Gensac-de-Boulogne	118	115	→	3	2,6%
Larroque	290	313	→	-23	-7,3%
Lécussan	270	282	→	-12	-4,3%
Lespugue	82	77	→	5	6,5%
Mondilhan	87	93	→	-6	-6,5%
Montgaillard-sur-Save	83	77	→	6	7,8%
Montmaurin	206	212	→	-6	-2,8%
Nénigan	61	55	→	6	10,9%
Nizan-Gesse	93	89	→	4	4,5%
Péguilhan	276	276	=	0	
Saint-Ferréol-de-Comminges	59	56	→	3	5,4%
Saint-Lary-Boujean	136	109	→	<b>27</b>	<b>24,8%</b>
Saint-Loup-en-Comminges	37	39	→	-2	-5,1%
Saint-Pé-Delbosc	141	124	→	17	13,7%
Saint-Plancard	371	384	→	-13	-3,4%
Saman	126	151	→	-25	-16,6%
Sarrecave	78	76	→	2	2,6%
Sarremezan	95	85	→	10	11,8%
Sédeilhac	62	66	→	-4	-6,1%
Villeneuve-Lécussan	558	550	→	8	1,5%
<b>Secteur Coteaux Sud</b>	<b>6449</b>	<b>6475</b>	→	<b>-26</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Territoire intercommunal</b>	<b>44164</b>	<b>42298</b>		<b>+1884</b>	<b>+4,4%</b>

Ainsi, il convient de noter que 13 communes sur les 28 ont perdu de la population ces douze dernières années. Aucune commune du territoire ne se distingue par une perte de population très significative par rapport aux autres.

Les communes ayant connu la plus forte évolution positive de leur population sont Boudrac, Saint-Lary-Boujean et Charlas.

### 1.1.3. Une structure de la population conforme aux territoires ruraux

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



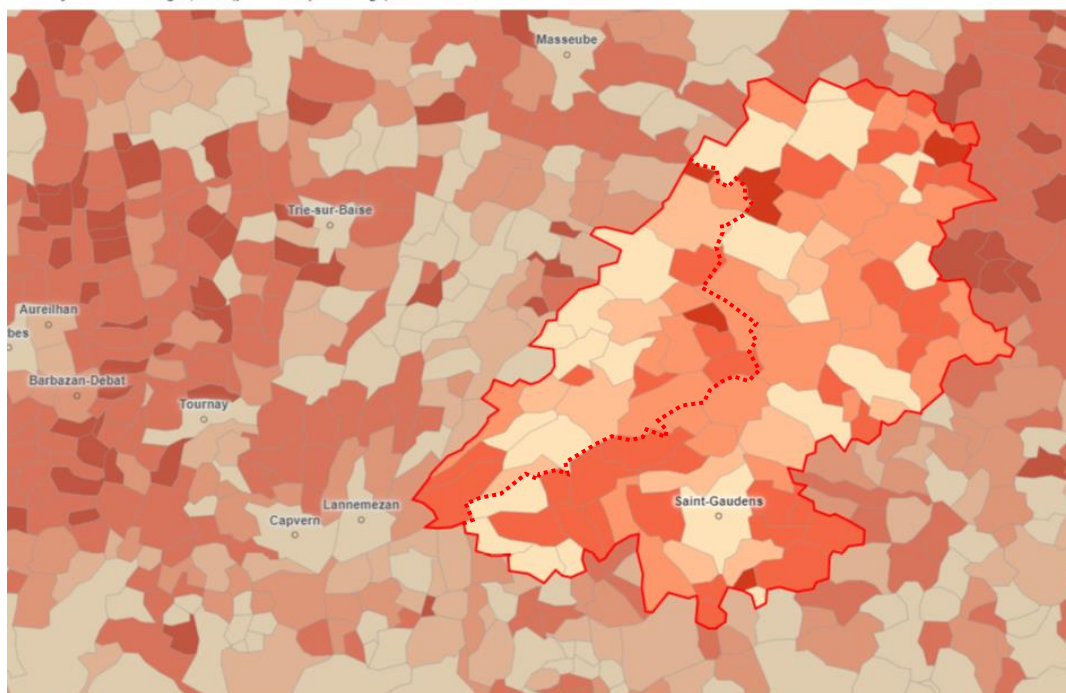
En 2016, selon l'Insee, le secteur Coteaux Sud accueille 2 961 ménages, soit 16 ménages supplémentaires/an pour 3 nouveaux habitants par an sur les 5 dernières années.

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 séparations, diminution des familles nombreuses, décohabitation...).

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

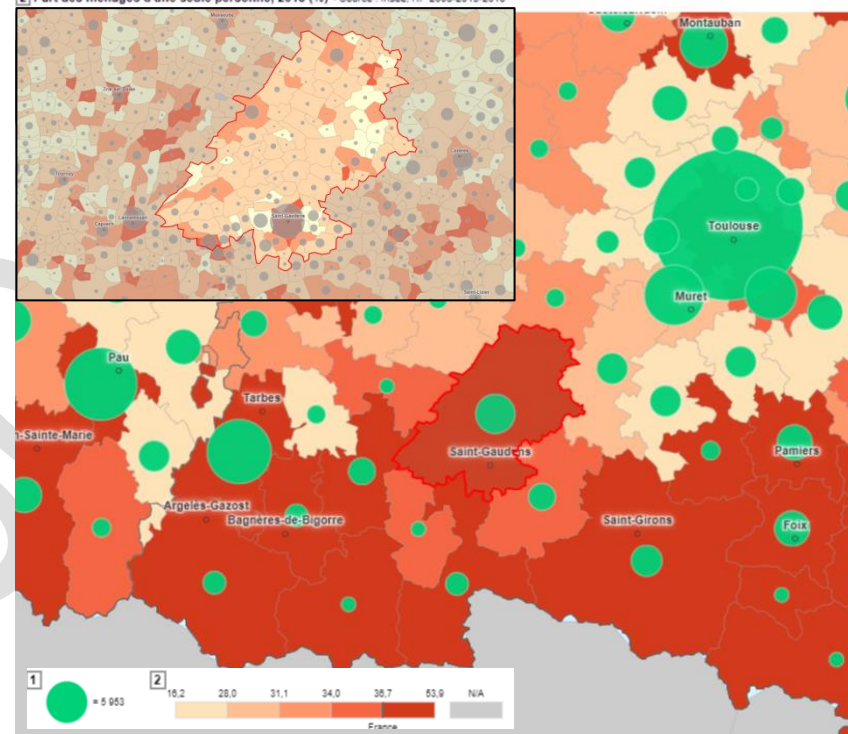
### 1.1.3.2. Une faible représentation de ménages au profil familial

taille moyenne des ménages, 2018 (personnes par ménage) - Source : Insee, RP 1998-2018



1 Nombre de ménages dont la famille principale est formée d'un couple sans enfant, 2018 (ménages) - Source : Insee, RP 2008-2013-2018

2 Part des ménages d'une seule personne, 2018 (%) - Source : Insee, RP 2008-2013-2018



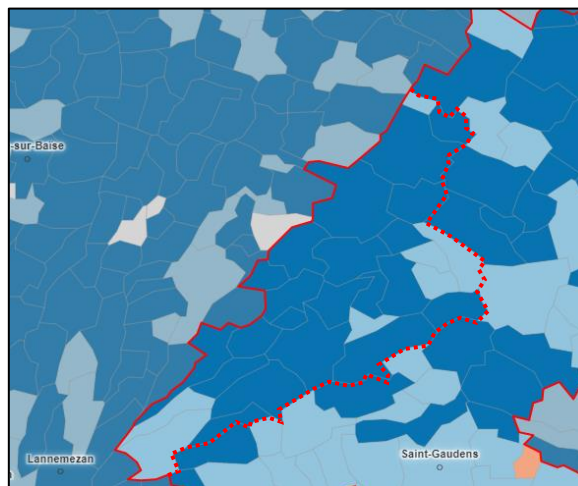
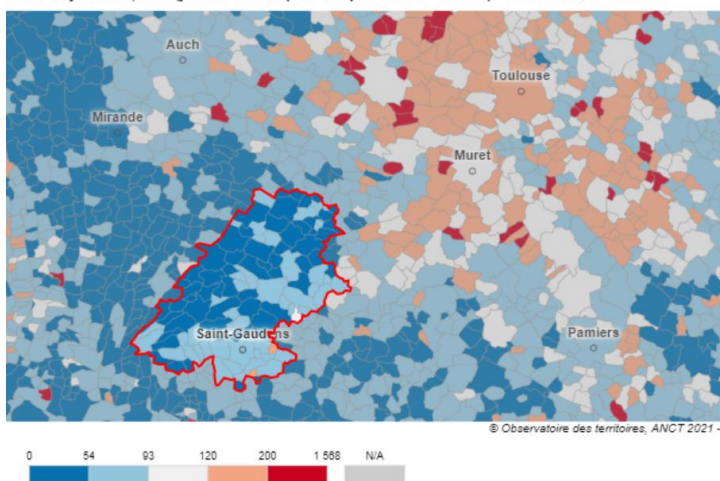
Le secteur Coteaux Sud compte de nombreuses communes avec une taille moyenne des ménages inférieure ou équivalente à celle observée sur le territoire intercommunal (12 communes concernées).

En 2018, 37,7% des ménages de la Communauté de Communes sont composés d'une personne, part légèrement inférieure à la moyenne départementale de 39,8% mais qui apparaît notablement supérieure aux territoires périphériques (CC Cœur de Garonne : 29,3%, CC du Savès : 31,3%). Au niveau du secteur Coteaux Sud, les communes présentant une part de ménages d'une personne nettement supérieure à celle observée en moyenne sur l'intercommunalité sont : Saint-Plancard (42,4%), Boulogne-sur-Gesse (42,1%), Gensac-de-Boulogne (40%), Saint-Ferréol-de-Comminges (40%).

En outre, à l'échelle de l'intercommunalité, la part des ménages composés de couples sans enfants apparaît relativement importante avec 30,1% des ménages concernés. Sur le secteur Coteaux Sud la majorité des communes présente une part supérieure à la moyenne intercommunale (21 communes sur les 28).

### 1.1.3.3. Des ménages globalement âgés

Indice de jeunesse, 2018 (jeunes <20 ans pour 100 personnes >=60 ans) - Source : Insee, RP 1998-2018



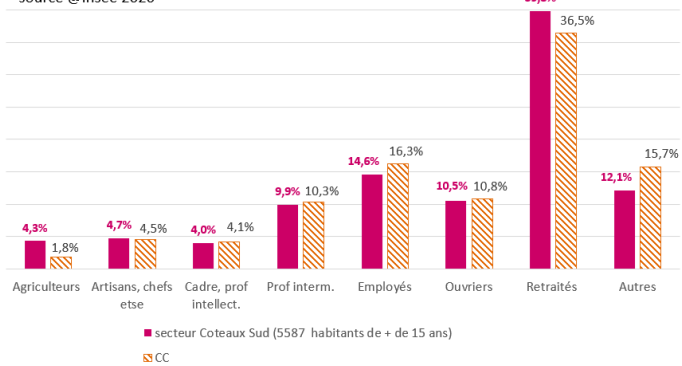
En 2018, l'indice de jeunesse sur le territoire intercommunal est de 54 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes ayant 60 ans ou plus. A titre de comparaison, à l'échelle de la Haute-Garonne, cet indice de jeunesse est de 111 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes ayant 60 ans ou plus

Sur le secteur du Coteau Sud, la majorité des communes a un indice de jeunesse inférieur à celui de l'intercommunalité, à l'exception de Lécussan, Villeneuve-Lécussan, Sarremezan, Nénigan, Saman, Montgaillard-sur-Save et Ciadoux.

### 1.1.3.4. Des ménages composés de « retraités », « enracinés » sur le territoire

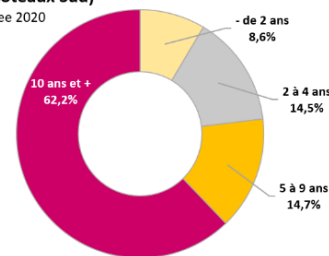
CSP pop. 15 ans et plus (secteur coteaux Sud) 2017

source @insee 2020



Ancienneté d'emménagement des rés. principales (secteur Coteaux Sud)

Source @insee 2020



En cohérence avec l'âge de la population, les retraités sont largement représentés dans la population des plus de 15 ans (bien davantage que sur l'ensemble de la Communauté de communes). On notera également la proportion plus importante d'agriculteurs et d'employés par rapport au territoire de référence (communauté de communes).

Plus de 62% des ménages habitent le territoire depuis plus de 10 ans, témoignant du fort attachement de la population au secteur sud et une mobilité résidentielle modérée (par comparaison ce taux est de 55% pour la CC Cœur et Coteaux du Comminges).

### 1.1.3.5. Des ménages aux revenus modestes

Communes	Médiane du revenu disponible par UC et par an, en 2016 (€)
Balesta	17 079 €
Blajan	19 011 €
Boudrac	17 156 €
Boulogne-sur-Gesse	18 240 €
Cardeilhac	19 390 €
Cazaril-Tambourès	nr
Charlas	18 662 €
Ciadoux	16 677 €
Gensac-de-Boulogne	15 344 €
Larroque	17 467 €
Lécussan	20 014 €
Lespugue	nr
Mondilhan	nr
Montgaillard-sur-Save	nr
Montmaurin	17 242 €
Nénigan	nr
Nizan-Gesse	nr
Péguilhan	17 499 €
Saint-Ferréol-de-Comminges	nr
Saint-Lary-Boujean	18 053 €
Saint-Loup-en-Comminges	nr
Saint-Pé-Delbosc	15 389 €
Saint-Plancard	17 914 €
Saman	17 608 €
Sarrecave	nr
Sarremezan	nr
Sédeilhac	nr
Villeneuve Lécussan	21 331 €
<b>CC Cœur et coteaux du Comminges</b>	<b>18959 €</b>
<b>Dpt Haute Garonne</b>	<b>22223 €</b>

Source @insee2020- fichier Filosofi

Le secteur Sud est moyennement 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 (1 777 € mensuel pour la plus haute et 1 278 € mensuels pour la plus basse) sont globalement plus basses que le revenu médian de la communauté de communes (± 1 575 €). En revanche, ces valeurs sont distinctement plus faibles que la moyenne départementale (1 851 €/mois).

On remarque que le revenu médian de la commune de Boulogne sur Gesse (1 443 €) se situe dans la fourchette intermédiaire.



## 1.2. UN PARC DE LOGEMENTS CARACTERISTIQUE DES TERRITOIRES RURAUX

### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES (synthèse du diagnostic du PLH)

#### STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

On dénombre 25553 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 2000 logements commencés. Cette dynamique a cependant été limitée au secteur Cœur et Plaine de Garonne et plus particulièrement Saint Gaudens (effets des mesures de défiscalisation de Robien). Sur une période récente, après une chute brutale, la construction neuve semble se stabiliser autour de 60 logements /an, dont 90% porte sur la production d'individuel pur.

#### ■ 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 : La plupart des logements en copropriété est situé sur les communes de Saint Gaudens et Montréjeau. Une vingtaine sont évaluées comme fragiles (5 représentant 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 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.

## 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.

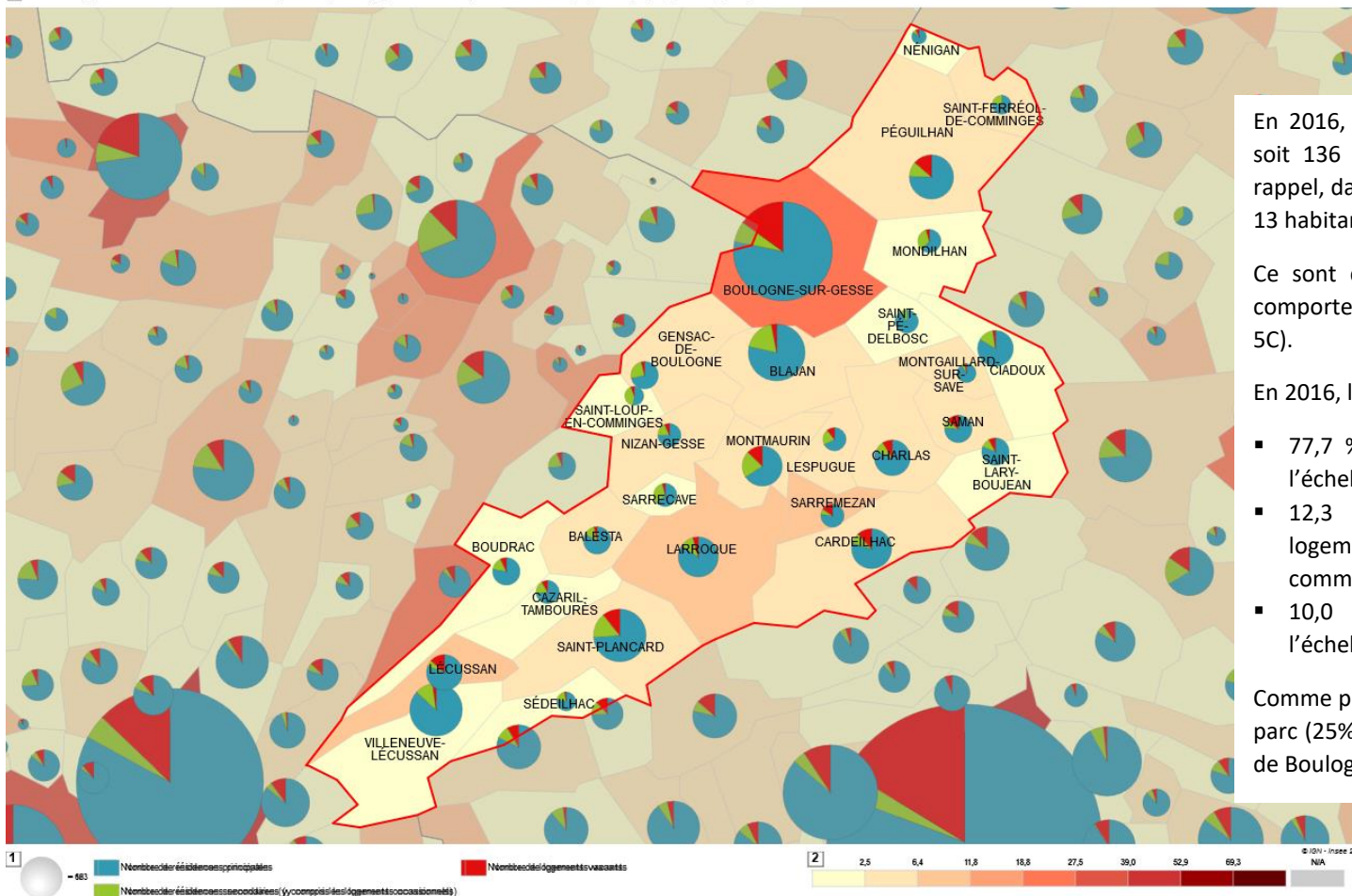
Ce sont aussi les emménagés récents qui contribuent au rajeunissement des bourgs-centres, lesquels proposent dans le tissu dense des petits logements locatifs.

PRO

## 1.2.1. Une augmentation modérée du parc de logements

1 Répartition des logements en 3 catégories, 2017 - Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

2 Part des appartements dans le total des logements, 2017 (%) - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



En 2016, le territoire compte 3 812 logements, soit 136 logements de plus qu'en 2011 (pour rappel, dans le même temps, le territoire a gagné 13 habitants).

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

En 2016, le parc est composé à :

- 77,7 %, de résidences principales (79,3% à l'échelle de la communauté de communes),
- 12,3 % de résidences secondaires ou logements occasionnels, (8,5% à l'échelle de la communauté de communes),
- 10,0 % de logements vacants (12,2% à l'échelle de la communauté de communes).

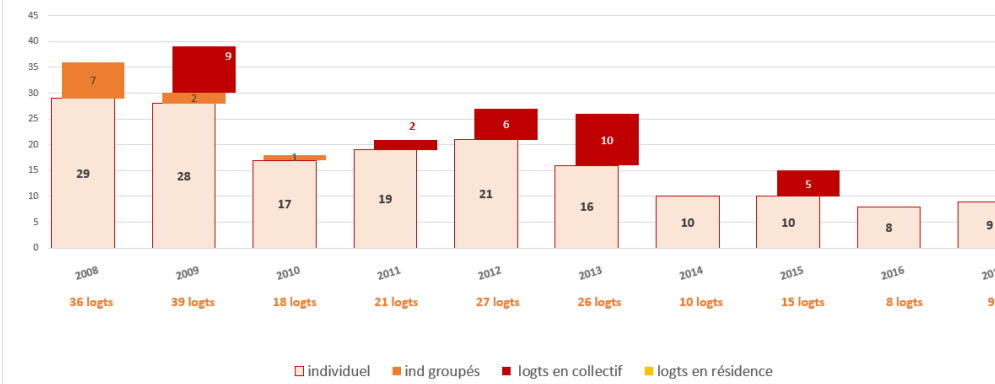
Comme pour la population, une grande partie du parc (25%) est concentrée sur la seule commune de Boulogne sur Gesse.

## 1.2.2. Une évolution de la structure du parc en lien avec la dynamique démographique

### 1.2.2.1. Une production en logements neufs qui reste modeste

Logements commencés coteaux Sud (2008-2017)

source: sit@adel2-2020



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 28 logts neufs/an entre 2008 et 2013 à 10 logts/an entre 2014 et 2017).

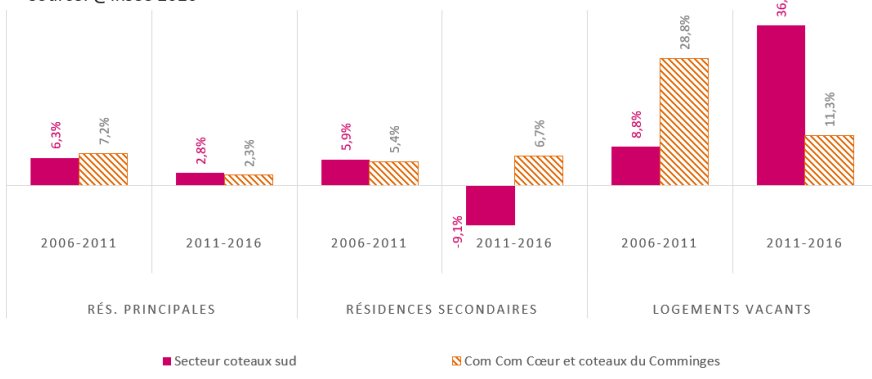
Si l'individuel pur est majoritaire, plusieurs petites opérations en collectif ou en individuel groupés ont pu voir le jour, elles se font plus rares sur les dernières années.

Durant cette période, 1 logement neuf sur 3 a été construit sur la commune de Boulogne sur Gesse.

### 1.2.2.2. Une évolution de la structure du parc qui traduit la fragilité démographique du secteur coteaux sud

Evolution de la structure du parc 2006-2016

source: @insee 2020



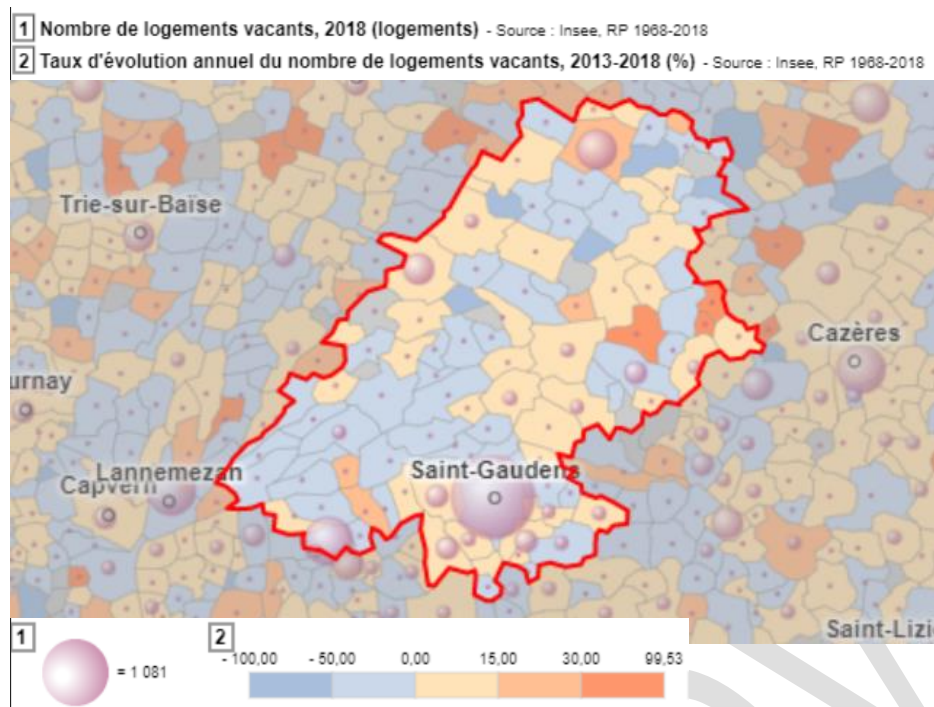
La structure du parc s'est très nettement modifiée sur la période récente (2011-2016). Ainsi on peut voir une nette augmentation de la vacance et une baisse de logements occupés occasionnellement :

- + 102 logements vacants,
- - 47 logements résidences secondaires.

Tandis qu'on enregistre, sur la même période et toujours sur le territoire des coteaux Sud, une extension faible du parc de résidences principales (+ 81 résidences principales).

C'est la commune de Boulogne sur Gesse que l'on note les mouvements les plus importants et notamment une augmentation à la fois du parc de vacants (+69 logts) et une diminution du nombre de rés. secondaires (-48 logts) tandis que le parc de résidences principales augmente dans une proportion moindre (+35 logts).

### 1.2.2.3. Une augmentation du nombre de logements vacants



En 2018, le secteur coteaux Sud compte 354 logements vacants. Le taux de vacance de 9,2 % est inférieur à celui de la communauté de communes à la même date (12,3%) mais a toutefois augmenté par rapport à 2011 (+1,6%).

Neuf communes affichent des taux de vacance supérieurs à 10% : Boulogne-sur-Gesse (14,9%), Saman (14,3%), Péguilhan (13,9%), Lécussan (13,2%), Montmaurin (12,5%), Cardeilhac (12,3%), Sarremezan (11,1%), Saint-Plancard (10,9%), Saint-Lary-Boujean (10,7%).

C'est logiquement sur la commune de Boulogne-sur-Gesse que le volume de logements vacants est le plus important (144 logements vacants en 2018, selon l'Insee). Le bâti du cœur historique (maisons de ville en tissu dense) répond plus difficilement aux aspirations des ménages qui souhaitent s'installer à la campagne.

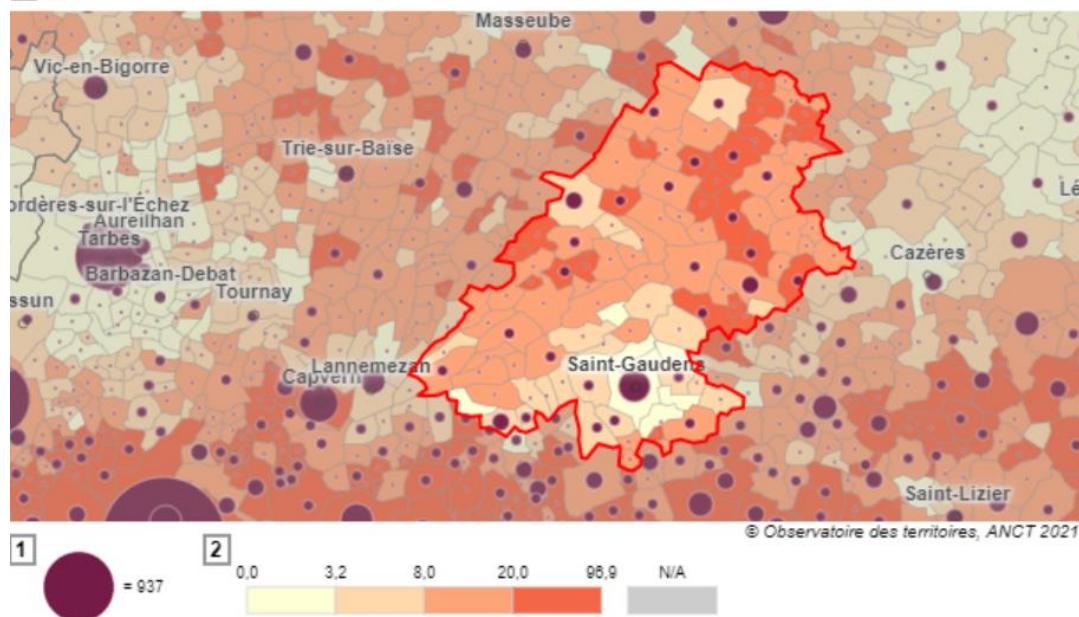
La vacance touche souvent le bâtiment dans son intégralité : le manque d'espaces privés, l'exiguïté de la parcelle, la vétusté, la configuration du bâti, les nuisances (notamment le long de la rue de l'Adour) constituent autant de freins à l'occupation du logement dans un secteur où le marché immobilier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

A noter toutefois que suite aux entretiens réalisés avec les communes, il semblerait que la crise sanitaire ait provoqué un regain d'intérêt pour les communes des territoires ruraux. Ainsi durant l'année 2020, de nombreuses mutations ont été enregistrées par les élus (Saint Plancard, Sarrecave, saint Lary Boujean, Cardeilhac).

### 1.2.2.4. Une baisse significative de la résidence secondaire

1 Nombre de résidences secondaires, 2018 (logements) - Source : Insee, RP 1968-2018

2 Part des résidences secondaires, 2018 (%) - Source : Insee, RP 1968-2018



Représentant 8% du parc intercommunal en 2018 (2041 logements), le secteur Coteaux Sud compte plusieurs communes ayant une part de résidences secondaires largement supérieure à la moyenne intercommunale et qui dépassent les 20% de résidences secondaires : Mondilhan, Gensac-de-Boulogne, Saint-Loup-en-Comminges, Sarrecave, Montmaurin, Lespugue.

Les logements de villégiature assoient la dimension touristique du territoire. Cependant, cette croissance du nombre de résidences secondaires est à mettre en parallèle avec l'amointrissement du besoin en résidences permanentes du au déficit démographique.

### 1.2.3. La résidence principale, un parc monolithe et ancien

Secteurs	Nb rés principales	% de RP type « maison »	Nb moyen de pièces par rés. principales	% de propriétaires occupants
Secteur Coteaux Sud	2993	94,7%	4,7	75,9%
CC Cœur et Coteaux du Comminges	20426	79,4%	4,5	68,1%
Dpt Haute Garonne	631801	49,6%	3,8	52,4%

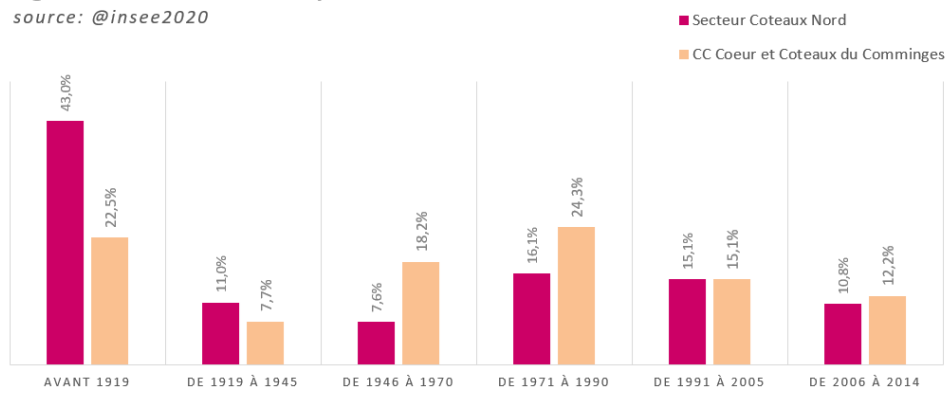
Source @insee2020

Comme pour la majorité des territoires ruraux, le parc de résidences principales du secteur coteaux est monolithe, constitué pour sa grande majorité de maisons (90%), de grande taille (4,7 pièces en moyenne) et majoritairement occupées par leur propriétaires (79,3%), ce parc offre des possibilités limitées en termes de parcours résidentiel.

Pour rappel, presque 34% des ménages du secteur Coteaux sud sont composés d'une seule personne et seulement 19% du stock de résidences permanentes sont des petits logements (3 pièces et moins).

### Age de construction du parc de RP en 2016

source: @insee2020



Le parc de résidences permanentes est relativement ancien puisque 78% des logements a plus de 30 ans (72,7% pour la communauté de communes), avec un socle construit avant 1919 important (43%)

#### 1.2.3.1. Un parc locatif peu représenté

Secteurs	Nb rés principales	Logements locatifs	Dont % locatifs HLM	Logés gratuits
Secteur Coteaux Sud	2993	624 20,8%	163 5,5%	99 3,3%
CC Cœur et Coteaux du Comminges	20426	5870 28,7%	989 4,8%	698 3,4%
Dpt Haute Garonne	631801	287618 45,5%	67541 10,6%	13096 2,1%

Source @insee2020

En 2017, le secteur Coteaux Sud proposait 624 logements locatifs (soit presque 21% du parc de résidences principales), une offre très nettement insuffisante au regard des territoires de référence. La relative insuffisance de ce segment du parc peut justifier le faible taux de mobilité des ménages.

Cette offre est localisée pour l'essentiel à Boulogne sur Gesse (43% du parc locatif, soit 268 logts).

Pour les communes présentant les plus fortes densités de locatifs on remarque sur Blajan Saint-Plancard, Lécussan, Péguilhan et Sarremezan, que le nombre de locatifs social est supérieur au nombre de locatifs du secteur privé.

## ■ Le locatif communal

Communes	Nb locatifs communaux	Projets à l'étude
Charlas	4	
Cardeilhac	2	
Gensac de Boulogne	2	
Saint Loup en Comminges	1	
Balesta	3	
Nizan Gesse	4	
Saint Plancard	6	Réhabilitation de l'ancienne perception
Sarrecave	1	
Lespugue	2	
Montgaillard	1	2
Ciadoux	2	

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, ils permettent d'accueillir des ménages avec enfants et participent au maintien de l'école (Ciadoux).

Selon les élus, la vacance et les mouvements dans ce parc sont faibles hormis sur la commune de Lespugue.

## ■ Le locatif social, un parc suffisant et réparti sur le territoire

Avec 28,5 logements sociaux pour 1000 habitants le secteur coteaux sud 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 1<sup>er</sup> janvier 2019, 184 locatifs sociaux, répartis sur 10 communes :

- Blajan (5 logements en collectifs construits en 1983),
- Boulogne sur Gesse : 97 logements locatifs dont 56 en individuels construits entre 1999 et 2008, les logements en collectifs datent de 1961 pour les plus anciens à 1976 pour les plus récents),
- Charlas (4 logements individuels -2004),
- Ciadoux (8 logements individuels -2001),
- Lécussan (16 logements individuels construits en 1999 et 2002),
- Montmaurin (7 logements dans un collectif-2006),
- Péguilhan (22 logements individuels construits entre 2001 et 2013),
- Saint Plancard (7 logements en collectif-1900),
- Saman (4 logements individuels -2003),



Construite en 1969, la Résidence Lasserre 2 à Boulogne sur Gesse totalise 7 logements (propriété OPH31)



La résidence de la mairie à Sarremezan (2 logts) 1994 Propriété OPH 31



- Sarremezan (13 logements dont 5 en collectif -1994 & 2005- et 8 en individuel -2005-).

La typologie des logements locatifs sociaux du secteur est assez diverse, plus de 50% du parc concerne des logements de petite taille.

Sur les 8 locatifs sociaux de Saint Plancard (SA les Chalets) 6 sont aujourd'hui vacants. Le terrain appartient à la commune (bail emphytéotique).

Sur Charlas, la SA Altéa a construit en 1990, une résidence comprenant 4 T5, ces logements attirent des ménages avec enfants. Ce parc deviendra propriété communale à la fin du bail trentennal.

Sur Ciadoux, il y a des problèmes d'isolation dans le parc social, 2 logements sont aujourd'hui vacants.

#### 1.2.4. L'hébergement des personnes âgées, un territoire bien doté

L'Ehpad Elvire Gay à Boulogne sur Gesse est un établissement pour personnes âgées dépendantes et accueille jusqu'à 150 résidents (dont 20 lits en unité Alzheimer).

A cet établissement il faut ajouter la MARPA Cap Soulé, foyer logement situé à Saint Plancard qui peut accueillir jusqu'à 24 résidents non dépendants dans des logements de type T1 bis et T2.

Ainsi le secteur coteaux Sud compte en 2017, 174 places pour 1087 personnes âgées de plus de 75 ans soit un taux d'équipement de 160 %. A titre de comparaison, le taux d'équipement pour l'accueil de personnes âgées est de 132,8% à l'échelle de la communauté de communes et de 107,3% pour le département de la Haute Garonne (102,8 % pour la région Occitanie)



La MARPA Cap Soulé à Saint Plancard

*(\*) 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.*

#### 1.2.5. Les tendances du marché immobilier

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

##### 1.2.5.1. La demande en terrains à bâtir

Selon les élus, la demande d'installation des ménages porte sur de l'acquisition de terrain à bâtir à faible prix.

Même si la pression immobilière est faible, la demande en terrain en bâtir existe, les communes non couvertes par des documents d'urbanisme (Nizan-Gesse, Saint-Placard, Charlas, Cardeilhac,...) avouent leur incapacité à libérer du foncier à bâtir.

#### **1.2.5.2. Transactions immobilières**

Le marché de l'acquisition foncière sur l'existant a fortement augmenté en 2020, notamment avec la crise sanitaire (Blajan, Boulogne sur Gesse, Saint Ferréol).

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

Les élus indiquent que la demande en locatif existe mais elle reste modeste. La maison est l'unique produit demandé et l'offre est rare (une maison se loue à 600 €).

PROVISoire

## Contexte et chiffres clés à l'échelle de la Communauté de Communes (synthèse 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 2000 logements commencés. Cette dynamique a cependant été limitée au secteur Cœur et Plaine de Garonne et plus particulièrement Saint Gaudens (effets des mesures de défiscalisation de Robien). Sur une période récente, après une chute brutale, la construction neuve semble se stabiliser autour de 60 logements /an, dont 90% porte sur la production d'individuel pur.

#### ■ 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

188 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 représentant 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 le 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

#### ■ 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 PEUPEMENT

#### ■ 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

- Une dévalorisation rapide des logements anciens,
- Une offre en réponse aux trajectoires résidentielles multiples (personnes âgées, jeunes, familles monoparentales...) mais également en direction des publics spécifiques (publics fragiles, gens du voyage, actifs en mobilité professionnelles),
- L'insuffisance de l'investissement privé pour un maintien de la qualité du parc,
- Un déséquilibre de l'offre à l'échelle du territoire (accès à l'emploi, aux services, aux équipements, aux moyens de transport),
- Un marché détendu qui ne sert pas le projet territorial.

### 1.3. PRINCIPAUX ENJEUX

#### ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES (Synthèse du PLH)

##### Diversifier l'offre de logements

- Développer une offre de « petits » logements en locatif comme en accession, en individuel comme en collectif aussi bien la construction neuve que la réhabilitation afin de répondre aux besoins des personnes vieillissantes et des jeunes prioritairement la ville et les bourgs-centres, les communes dotées de services commerciaux de proximité telles qu'Aurignac.

##### Améliorer la qualité de l'offre

- Développer une offre de logements de qualité contribuant aux efforts de revitalisation portés par la Communauté et par les communes par la transformation du parc existant et tout particulièrement la qualité des logements de centres-bourgs.
- Accompagner les efforts de revitalisation engagés par la Communauté et par certaines communes (ORT, Petite Ville de Demain, ... ) ;
- Faciliter les projets de transformation ou de remise sur le marché.

##### Planifier, organiser et animer la diversification

- Recherche d'un équilibre de l'action communautaire sur son territoire en prenant en compte la diversité territoriale en termes de localisation et de moyens

##### Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles

- Contribuer au maintien d'une offre sociale dans les bourgs-centres pour répondre aux besoins démographiques (vieillesse, jeunes) et sociaux ;
- Favoriser la mise en œuvre de politiques de lutte contre l'habitat indigne par une offre de relogement adaptée à la situation des ménages ;

##### Territorialisation de la politique de l'habitat selon des critères partagés

- Répartir de façon pertinente les nouveaux logements sur le territoire selon des critères partagés par l'ensemble des communes qui servent au mieux le développement, l'animation et l'attractivité du territoire.
- Respecter les préconisations du SCoT en matière de construction neuve ;
- Construire en continuité urbaine afin de limiter la consommation foncière et le mitage ;
- Prioriser la construction neuve à proximité des communes disposant de services, de commerces et d'équipements afin de garantir la présence durable de ces aménités ;

##### Accueillir environ 4050 habitants en dix ans soit 1930 logements sur la base de 2,1 personnes par ménages

## 2. 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.

### 2.1. 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.

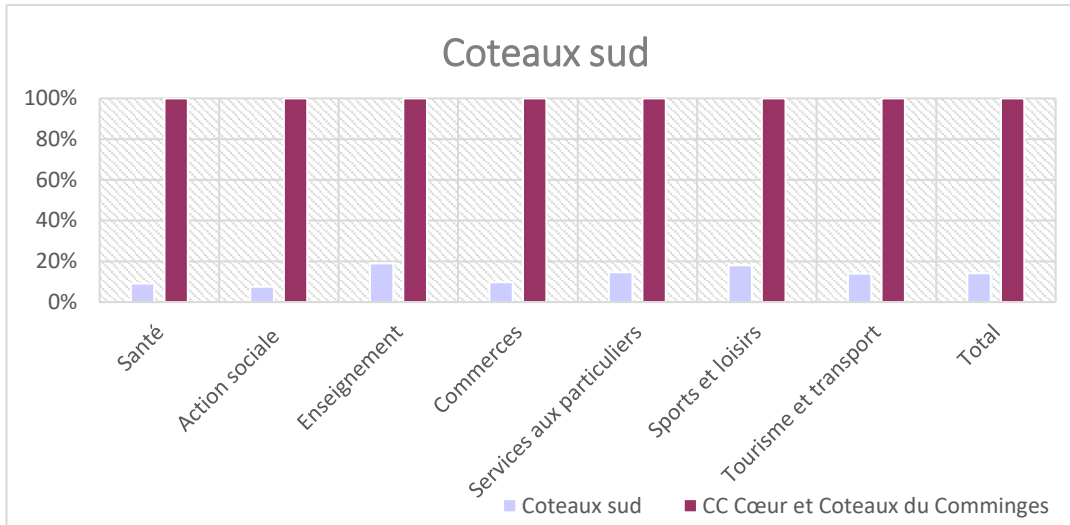


Figure 1: Part des équipements du secteur à l'échelle de l'intercommunalité, source INSEE, BPE 2018

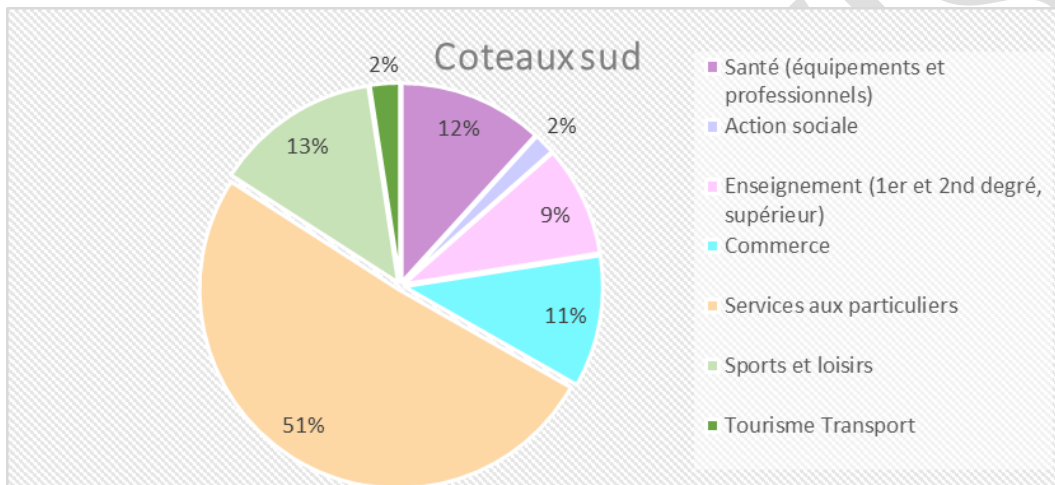


Figure 2: Part des équipements du secteur par type, source INSEE, BPE 2018

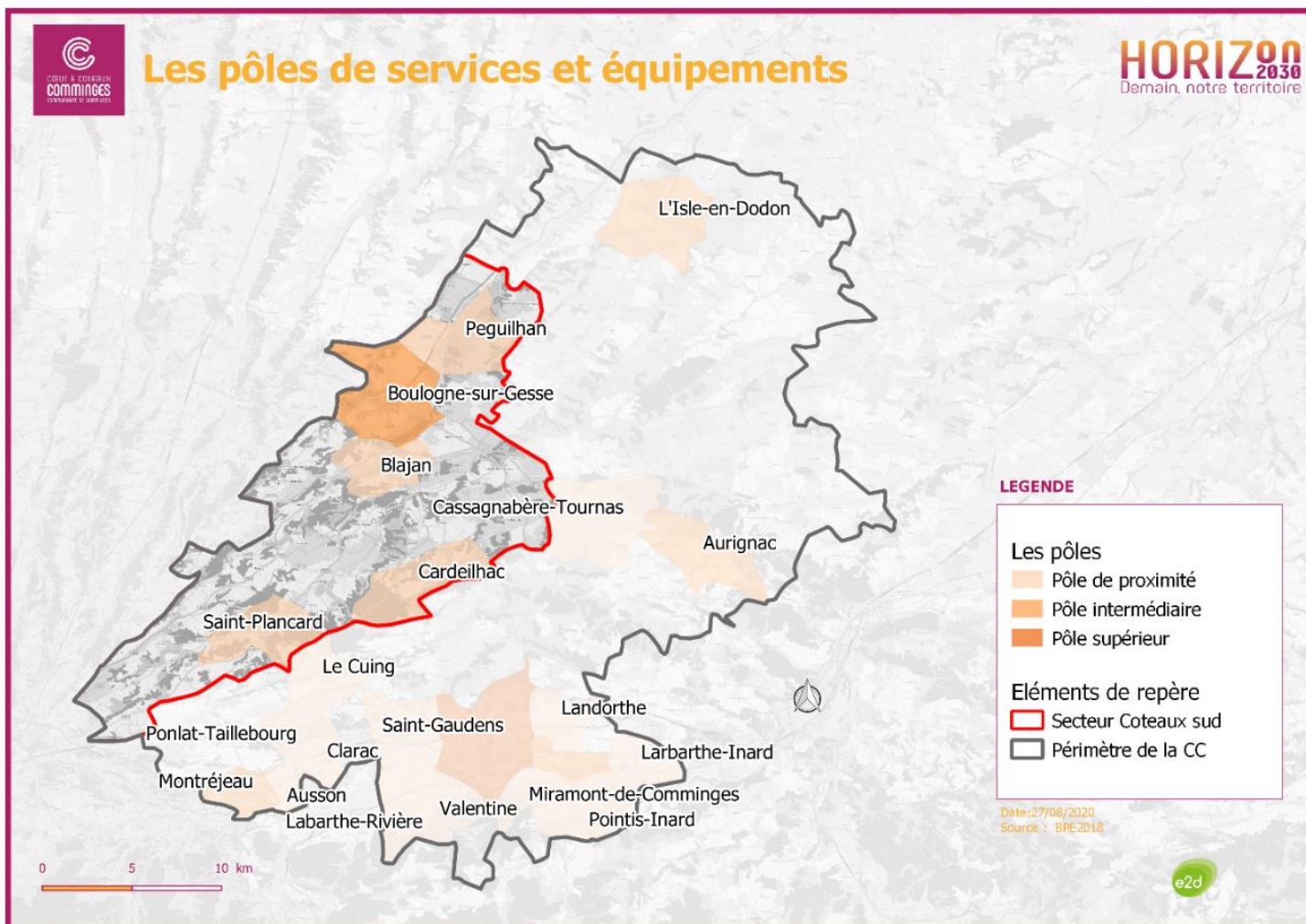
Au sein de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, le secteur Coteaux sud qui représente 15% de la population du territoire communal ne dispose que de 14 % des services et équipements de l'intercommunalité.

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.

La Communauté de Communes a décidé de poursuivre le projet de Maison des Services aux Publics (MSAP) à Boulogne-sur-Gesse. Le développement des Maisons de Services Aux Publics (MSAP) est encouragé notamment par le Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services Publics en Haute-Garonne. Cet équipement doit être installé au sein d'une ancienne maison de retraite réhabilitée, en centre-ville, afin d'y installer divers services aux publics : la structure comprendra un service d'accompagnement et d'aide à domicile, un guichet unique de l'enfance, le relais assistante maternelle, le centre intercommunal d'action sociale, un espace culturel et une offre de bureaux en coworking ou pour développer le télétravail. Les travaux ont été lancés en 2019.



**LEGENDE**

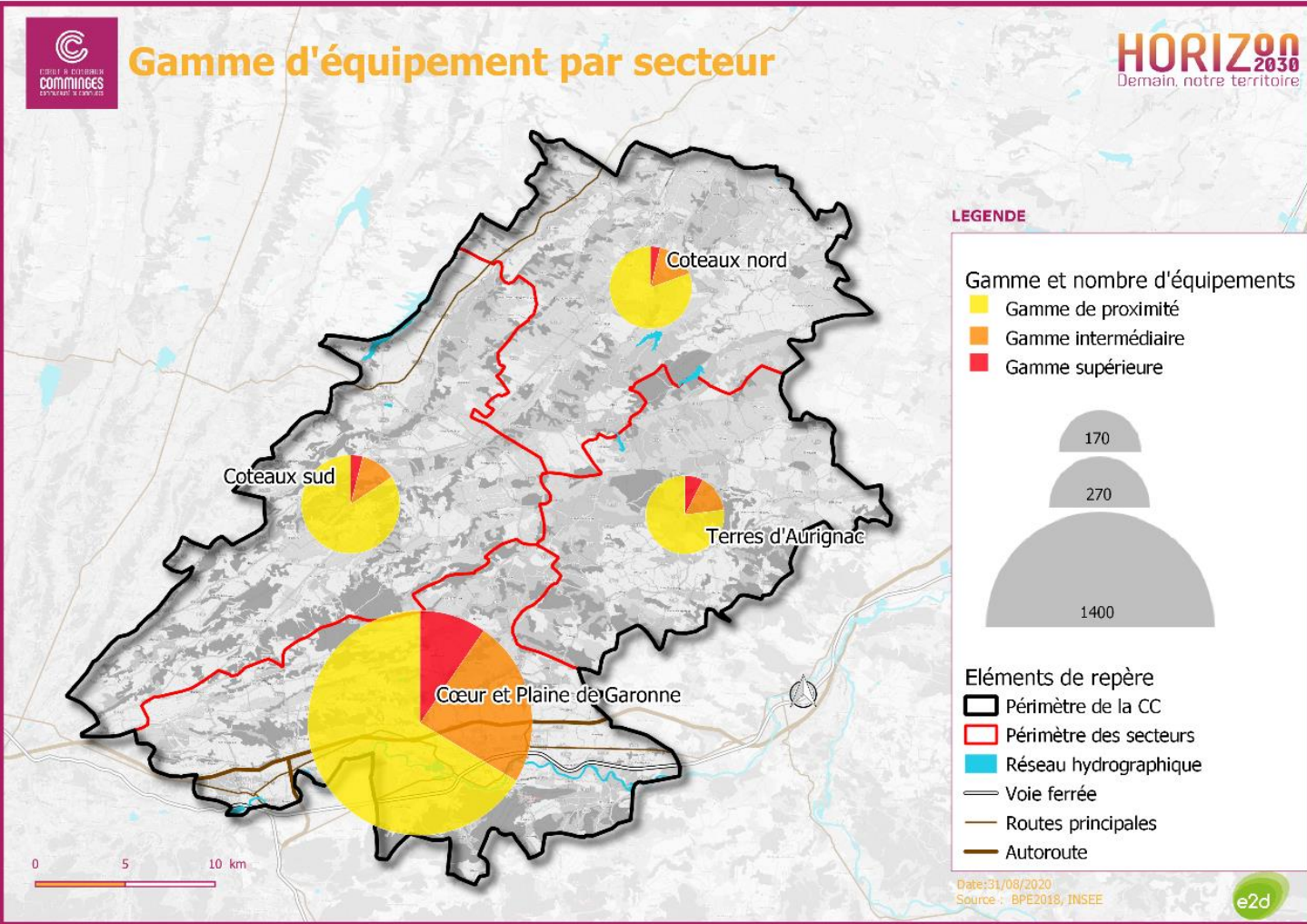
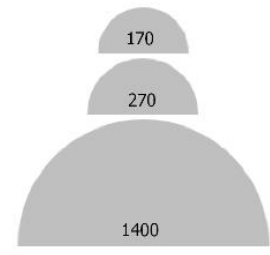
Gamme et nombre d'équipements

- Gamme de proximité
- Gamme intermédiaire
- Gamme supérieure

Eléments de repère

- Périmètre de la CC
- Périmètre des secteurs
- Réseau hydrographique
- Voie ferrée
- Routes principales
- Autoroute

Date: 31/08/2020  
Source : BPE2018, INSEE



Avec peu d'équipements de gamme supérieure (4 %) mais de nombreux services et équipements de proximité (84 %), on y remarque une concentration de commerces et équipements de première nécessité (39 % de commerces et services aux particuliers hors artisans), essentiels à la vie quotidienne.

Par ailleurs, une analyse plus globale à l'échelle de Boulogne-sur-Gesse, 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.

**LEGENDE**

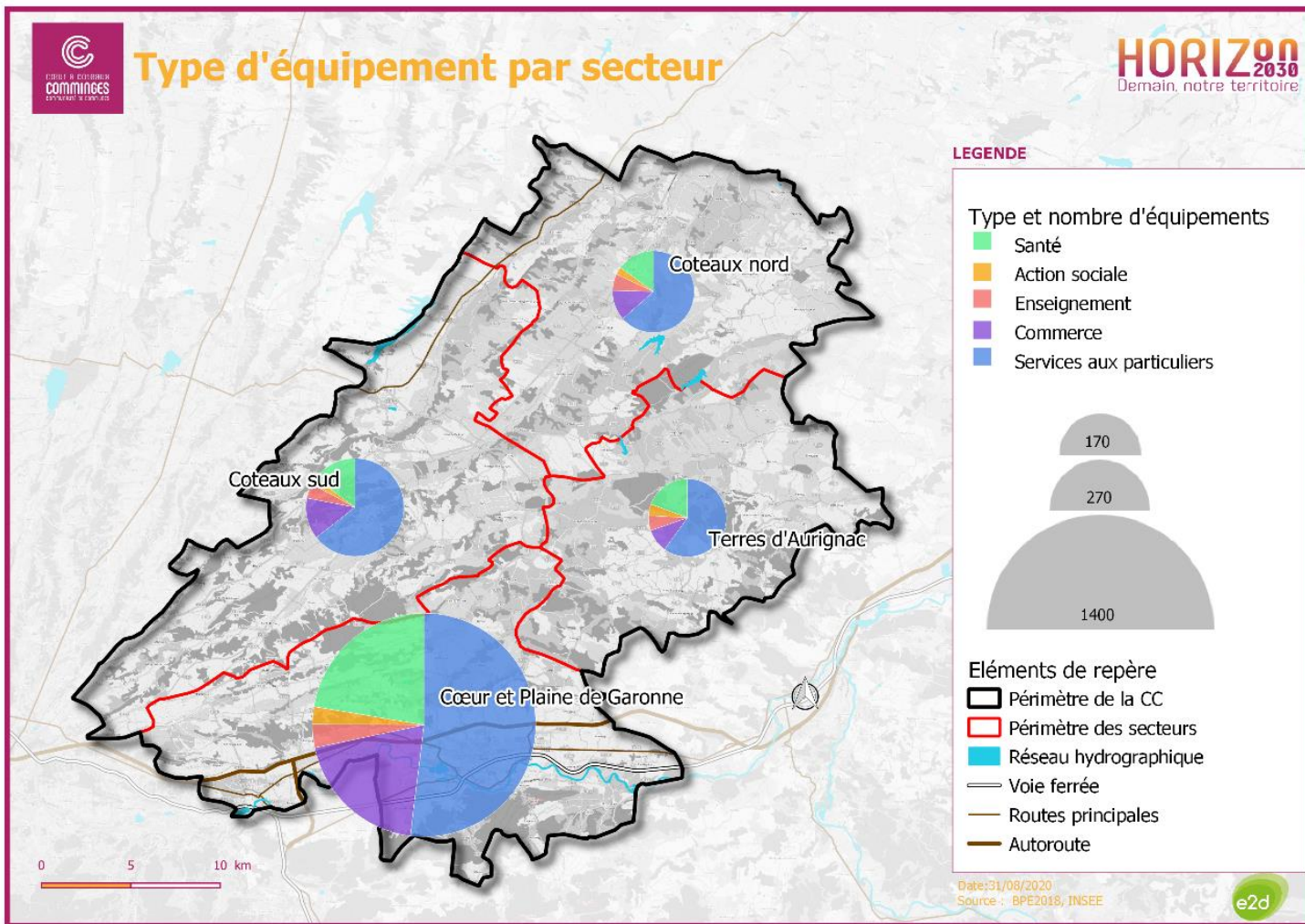
Type et nombre d'équipements

- Santé
- Action sociale
- Enseignement
- Commerce
- Services aux particuliers

Eléments de repère

- Périmètre de la CC
- Périmètre des secteurs
- Réseau hydrographique
- Voie ferrée
- Routes principales
- Autoroute

Date: 31/08/2020  
Source : BPE2018, INSEE



Certaines communes du territoire comme Escanecrabe et Castéra-Vignoles, bien qu'appartenant à un autre secteur, bénéficient de l'influence de Boulogne-sur-Gesse.

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

- la partie centre et nord qui gravite autour de Boulogne-sur-Gesse mais qui est également soumise à l'influence de Castelnau-Magnoac,

- les communes les plus au sud également polarisées par Saint-Gaudens et ses alentours.

- Les communes situées à l'ouest également polarisées par Lannemezan

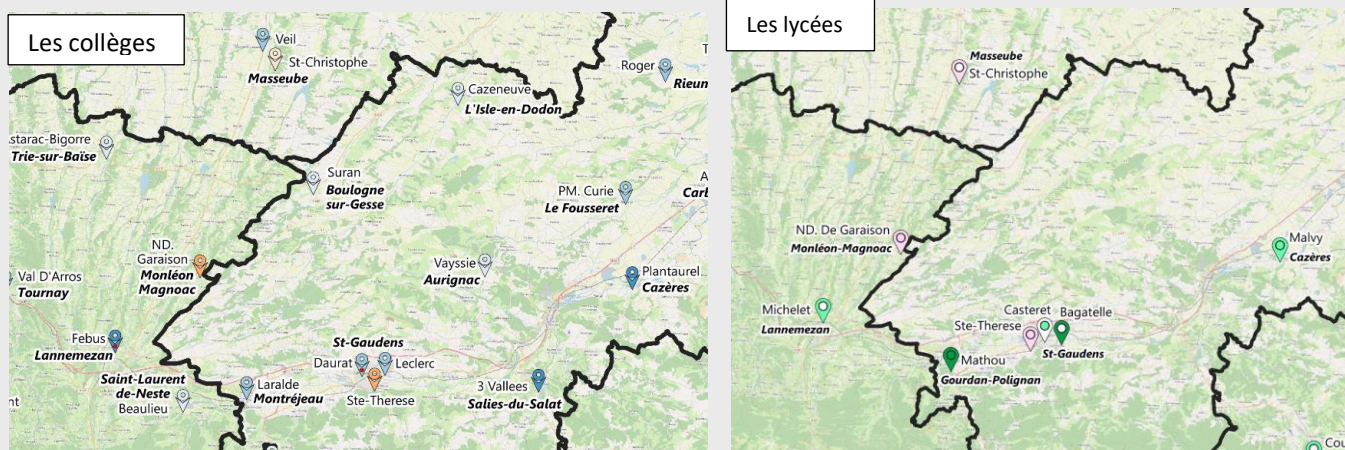
Ces doubles polarisations permettent de renforcer l'accessibilité des habitants aux équipements essentiels et nécessaires au quotidien.

## 2.2. OFFRE SCOLAIRE, JEUNESSE ET PETITE ENFANCE

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

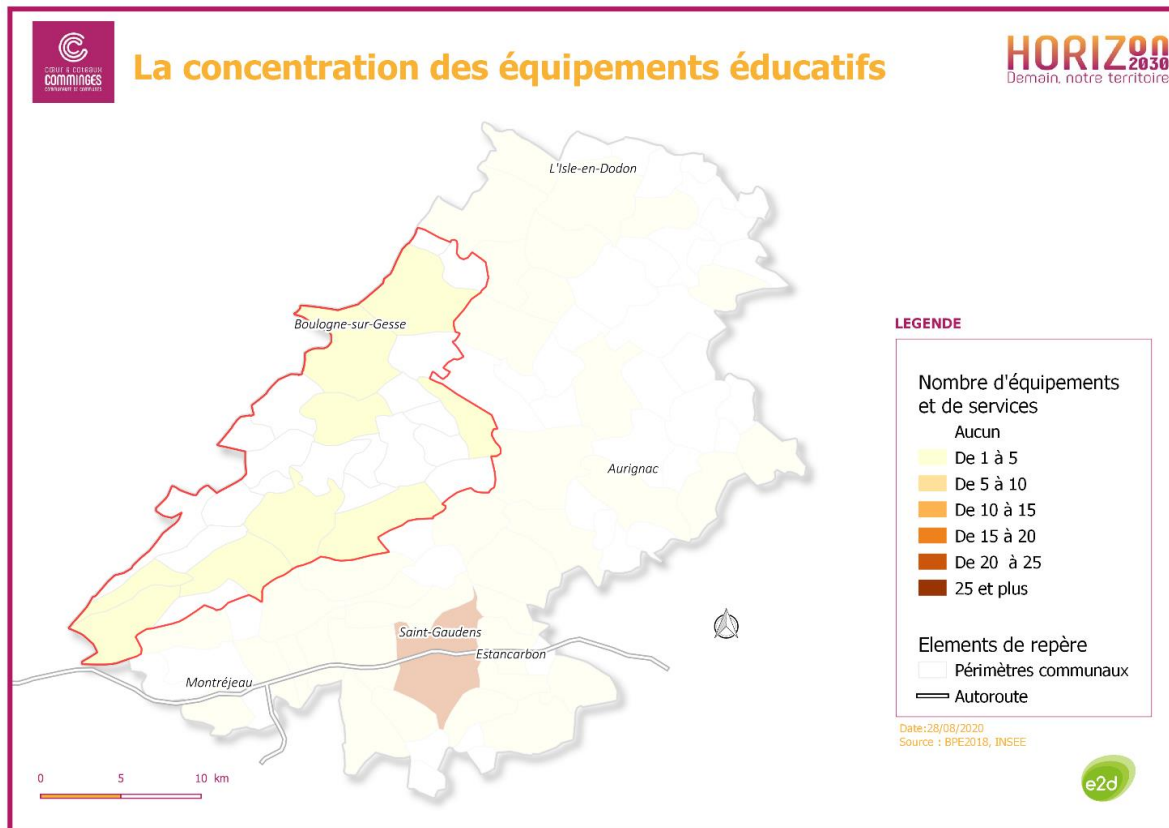
Les écoles maternelles et élémentaires sont bien réparties sur le territoire et sont complétées par des établissements en RPI (regroupement pédagogique intercommunal). Néanmoins, les structures collectives destinées aux tout-petits (crèches, haltes garderies) sont uniquement présentes sur Saint-Gaudens 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 professionnelle. Ces derniers sont contraints de quitter le territoire de l'intercommunalité pour d'autres territoires, comme Pau, Tarbes ou encore Toulouse.



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

Les écoles sont réparties de manière homogène entre le sud et le nord du territoire. Parmi les équipements du secteur, on retrouve 10 écoles dont 6 en RPI (regroupement pédagogique intercommunal) qui comprennent des écoles hors territoire Coteaux Sud :

- Ecole primaire de Blajan (35 élèves),
- Ecole maternelle et primaire à Boulogne-sur-Gesse (40 élèves et 76 élèves)
- RPI concentré : école primaire de Cardeilhac (46 élèves)
- RPI concentré : école primaire de Ciadoux (50 élèves),
- RPI concentré : école élémentaire de Péguilhan (31 élèves),
- RPI dispersé : école élémentaire de Larroque (19 élèves), école élémentaire de Le cuing et maternelle de Lodes,
- RPI dispersé : école élémentaire de Villeneuve –Lecussan (36 élèves) et l'école maternelle de Lécussan (20 élèves),
- RPI dispersé : Ecole élémentaire de Saint-Plancard (18 élèves) et école maternelle de Franquevielle

Le territoire compte un collège sur Boulogne-sur-Gesse : le collège Charles Suran qui regroupe 200 élèves en 2019-2020. A noter que toutes les communes du secteur ne sont pas rattachées à ce collège. En effet, les communes de Sédeilhac, Villeneuve-Lécussan, Lécussan, Boudrac, Cazaril-Tamourès et Saint-Plancard sont rattachées au collège de Montréjeau.

Les lycées les plus proches sont ceux de Saint-Gaudens, Lannemezan et Gourdan-Polignan.

## 2.3. OFFRE EN EQUIPEMENTS SPORTIFS

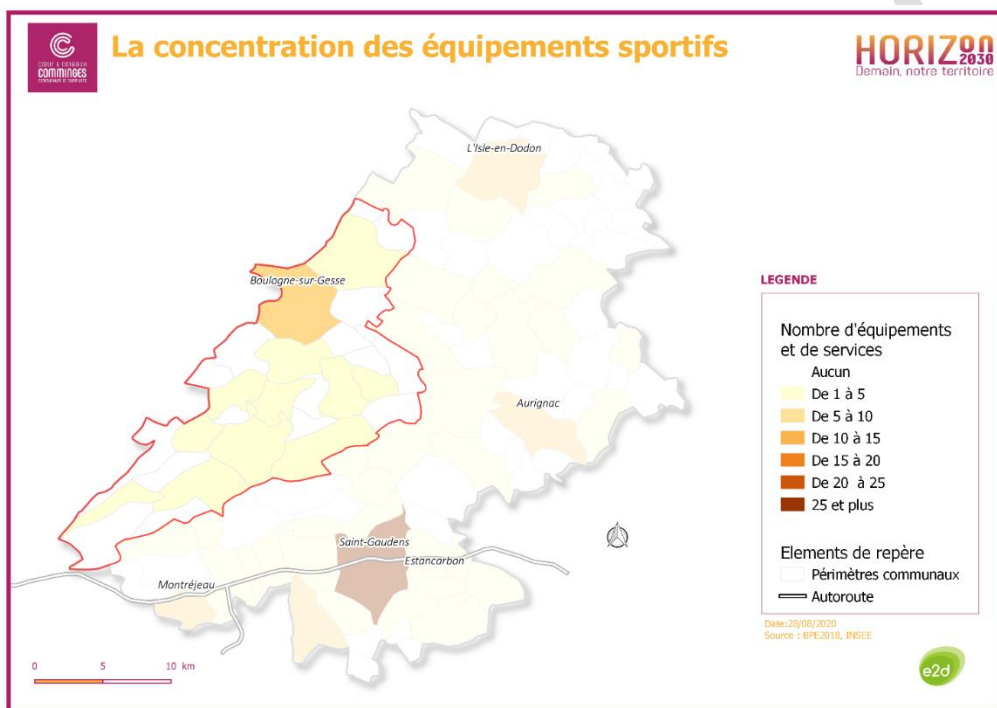
### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

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 Coteaux Sud de l'intercommunalité semblent bien répartis à l'échelle du secteur. La carte de leur répartition illustre tout de même une polarisation de certains d'entre eux autour du seul pôle intermédiaire de son territoire, Boulogne-sur-Gesse.



L'offre est composée de 60 % d'équipements de proximité et de 40 % d'équipements intermédiaires. Ces derniers sont principalement répartis autour de Boulogne-sur-Gesse, Blajan et Peguilhan. Ce sont des salles de sport, des centres équestres, des bassins de natation et des boucles de randonnées. On y retrouve ainsi des terrains de tennis, des boulodromes, et des salles de sport, qui représentent chacun 40, 20 et 20 % des équipements sportifs du secteur. Dans une moindre mesure, il dispose aussi de deux bassins de natation (Boulogne-sur-Gesse et Montmaurin) de plusieurs boucles de randonnée et d'un centre équestre.

Le territoire ne dispose pas d'équipements de gamme supérieure et compte principalement des équipements basiques, à l'image des secteurs Terres d'Aurignac et Coteaux nord.

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, éparpillés dans le 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. La proximité du secteur avec Cœur et Plaine de Garonne, notamment avec le pôle de Saint-Gaudens permet de compléter cette offre.

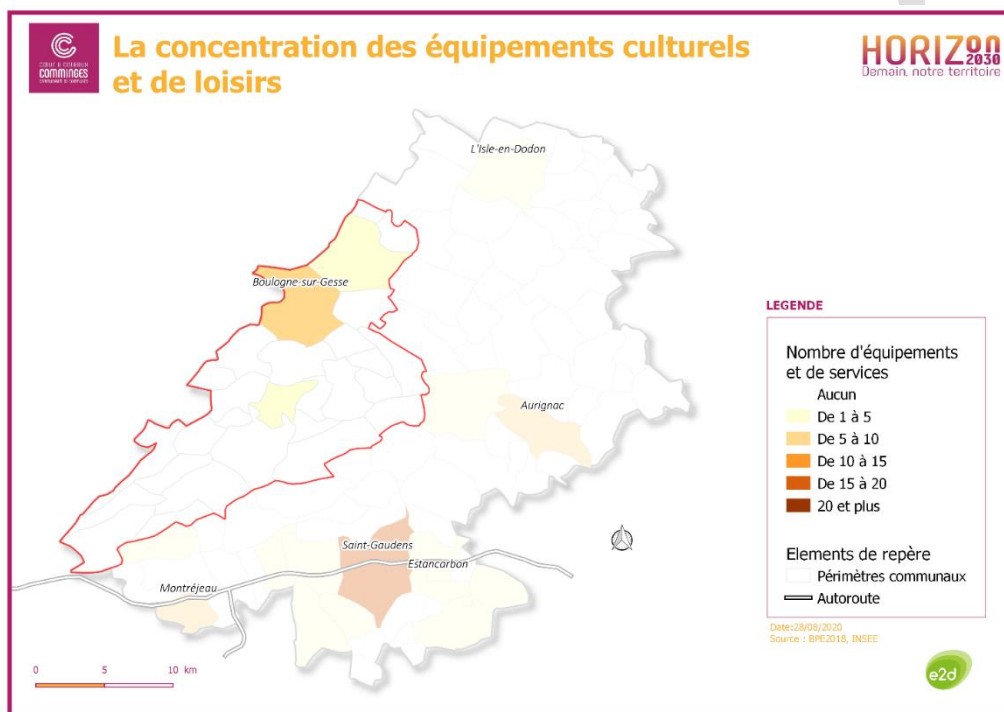
## 2.4. OFFRE EN EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS ET DE LOISIRS

### 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. Le secteur Nord du territoire est très peu desservi par ce type d'équipements.

Le domaine socio-culturel et de loisirs du secteur Coteaux Sud de l'intercommunalité dispose de 7 % des équipements du territoire. Ils sont principalement concentrés autour de Boulogne-sur-Gesse. On remarque également une diffusion de certains d'entre eux le long de la RD 633, en direction de Saint-Plancard et de la RD 9 vers Cardeilhac.



Le secteur des Coteaux Sud ne compte qu'un seul équipement de gamme supérieure. Il s'agit du cinéma de Boulogne-sur-Gesse qui est un équipement intercommunal.

L'offre se caractérise principalement comme une offre de proximité, en particulier impulsée par les équipements de loisirs destinés aux visiteurs du territoire et aux activités de plein air.

On y recense notamment trois centres d'hébergement touristique (campings) et des centres d'information touristique. Ensemble, ils représentent 26,3 % des équipements du secteur. (Cf chapitre Tourisme).

Les équipements de loisirs en extérieur représentent quant à eux 68,5 % des équipements du secteur Coteaux Sud, contre seulement 5,3 % pour les équipements culturels.

Au global, on constate une forte représentation des équipements à destination des publics extérieurs au territoire et une offre d'équipements culturels et de loisirs peu développée en dehors de ceux de plein air.

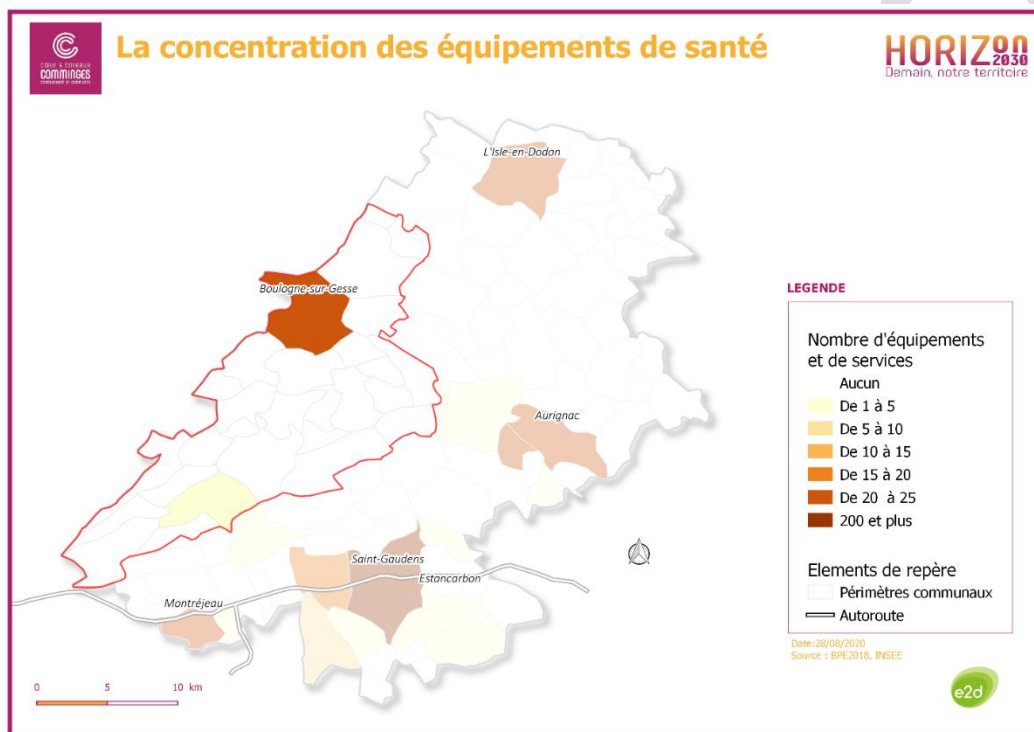
Les seuls équipements culturels sont situés à Boulogne-sur-Gesse et Blajan, réduisant les possibilités d'accès de nombre des habitants du secteur. Outre le cinéma, il s'agit en majorité de bibliothèques municipales.

## 2.5. 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.



Le secteur Coteaux Sud est marqué par une inégalité d'accès aux équipements de santé, presque tous regroupés à Boulogne-sur-Gesse. Dans la partie sud du secteur, les communes les plus éloignées de ce pôle semblent disposer d'un meilleur accès aux équipements des secteurs voisins, notamment à Lannemezan, Saint-Gaudens ou Tarbes.

En effet, le secteur ne compte que 6 % d'équipements de gamme supérieure, et 12 % d'équipements intermédiaires. L'offre est davantage tournée vers les services de santé du « quotidien », avec près de 80 % d'équipements de proximité, permet de répondre aux besoins réguliers des personnes âgées mais elle ne semble pas répondre aux besoins de tous les habitants du territoire.

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 (chirurgien-dentiste, sage-femme, pharmacie). Néanmoins, globalement, l'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 l'amorce d'une diversification.

Le secteur dispose d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelles (MSP) localisée à Boulogne-sur-Gesse.

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

- 1 service d'aide aux enfants en situation de handicap (service à domicile ou ambulatoire),
- 2 établissements d'hébergements pour personnes âgées et 2 de services d'accompagnement (soins à domicile, services d'aide),
- Les services ou établissements d'aide sociale à destination des publics en difficulté sont principalement localisés sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne.

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

PROVISoire



## 2.6. 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 COTEAUX SUD**

*Renforcer la polarité que constitue Boulogne-sur-Gesse et maintenir un niveau d'équipements sur les communes rurales adaptée à leur taille*

PROVIA

## 3. ECONOMIE

### 3.1. LE PROFIL ECONOMIQUE

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

#### 3.1.1. Un territoire peu pourvoyeur d'emplois

D'après l'INSEE, en 2016, le secteur Coteaux Sud compte 1 588 emplois pour 2 269 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone, soit un indicateur de concentration d'emploi de 69.9 emplois pour 100 actifs occupés. Cela signifie que le territoire dépend, pour 1/3 de ses actifs occupés résidents, des territoires extérieurs en matière d'emplois.

Tableau 1- Emplois et population active occupée en 2016 (INSEE)

	Population	Emplois au lieu de travail	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi
Coteaux sud	6 505	1 588	2 269	69.9
Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges	44 182	16 957	15 623	108.5
Haute-Garonne	1 348 183	619 929	589 676	105.1

Le territoire se trouve relativement éloigné des grands pôles urbains, pourvoyeurs d'emplois. Ainsi, une petite majorité d'actifs travaille à l'intérieur du territoire : 51% des déplacements domicile/travail des actifs résidant sur le territoire sont internes au secteur Coteaux Sud (1 248 « navetteurs »). Plus précisément, un tiers des actifs travaillent dans leurs communes de résidence. Par ailleurs, il convient de souligner la polarisation en matière d'emplois :

- Des communes du nord et de l'ouest du secteur vers les départements du Gers (13% des flux sortants, soit 168 navetteurs) et des Hautes-Pyrénées (21% des flux sortants, soit 258 navetteurs) ;
- Des communes du sud du territoire vers le reste du territoire intercommunal (40% des flux sortants, soit 499 navetteurs) et en particulier vers la commune de Saint Gaudens (21% des flux sortants, soit 266 navetteurs).

En 40 ans, et malgré une légère reprise au début des années 2000, le nombre d'emplois dans le territoire a diminué de 30%, passant de 2 250 en 1975 à 1 586 en 2016. Le territoire a ainsi été moins attractif que la Communauté de communes dans son ensemble, puisque pour cette dernière l'augmentation a été de +10% sur la même période.

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

- Blajan : 315 emplois en 1975 et 79 en 2016 ;
- Cazaril-Tambourès : 140 emplois en 1975 et 8 en 2016 ;
- Saint Plancard : 140 emplois en 1975 et 45 en 2016 ;
- Larroque : 130 emplois en 1975 et 44 emplois en 2016.

Par contre, il convient de souligner le gain significatif d'emplois sur la commune pôle de Boulogne-sur-Gesse : + 239 entre 1975 et 2016, avec une tendance qui se confirme y compris au cours des dernières années (+2% d'emplois entre 2011 et 2016)

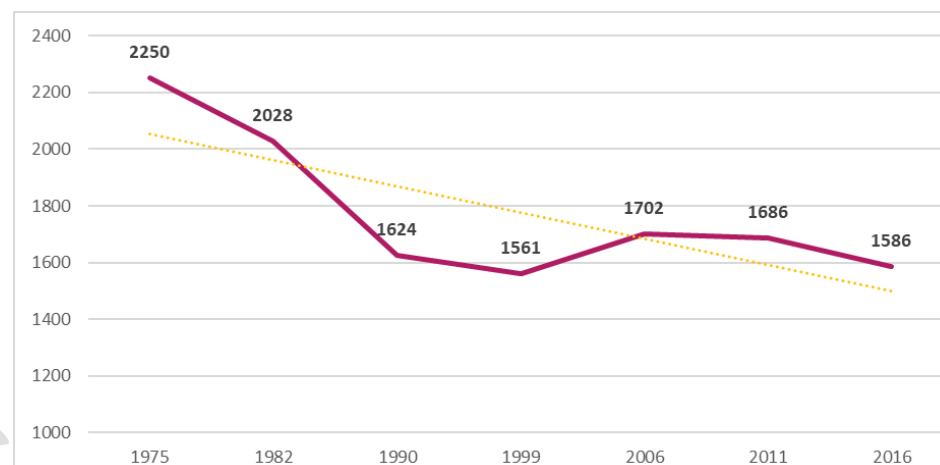


Figure 1- Évolution du nombre d'emploi de 1975 à 2016 (INSEE)

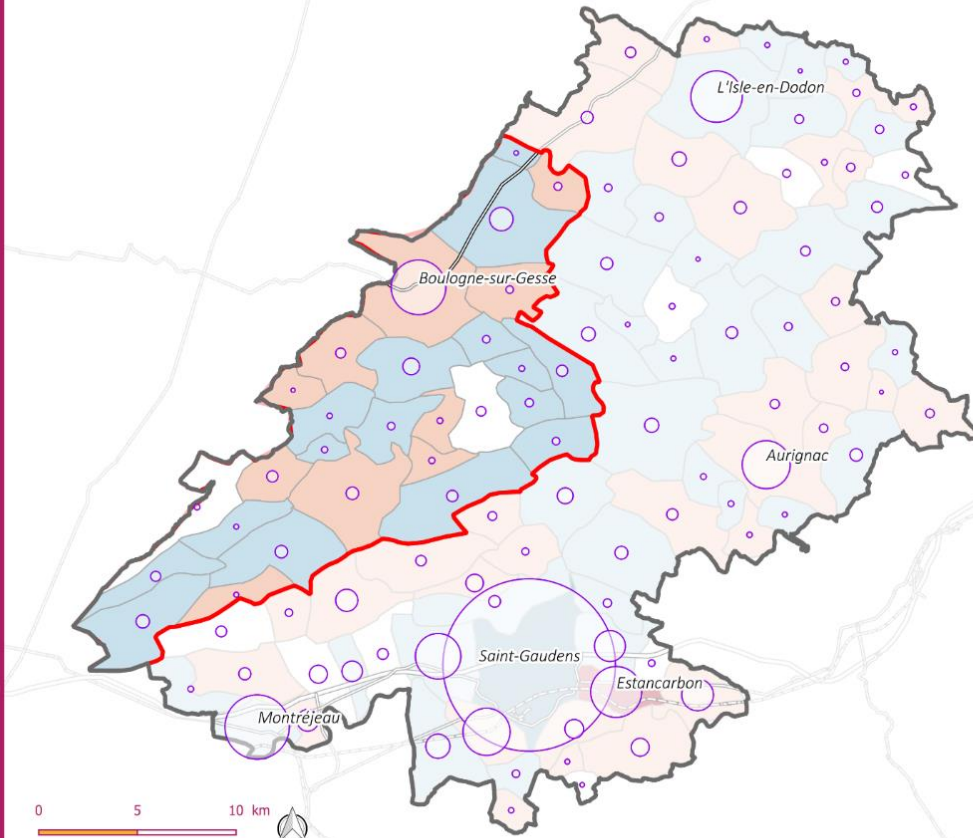
**LEGENDE**

- Evolution de l'emploi**  
Evolution du nombre d'emplois (2011 - 2016)
- De -220 à -200
  - De -100 à -50
  - De -50 à -1
  - 0
  - De 0 à 50
  - De 150 à 177



- Eléments de repère**
- Périmètre intercommunal
  - Périmètres communaux
  - Périmètre des Coteaux Sud
  - Voie ferrée
  - Autoroute
  - Routes principales
  - Réseau hydrographique

Date: 04/09/2020  
Source : RP 2011 et RP 2016, INSEE



En dehors de Boulogne-sur-Gesse, sur la période 2011-2016, neuf communes parviennent à gagner un très petit nombre d'emplois : de 1 à 9 emplois, soit des valeurs peu significatives à l'échelle du territoire.

De manière globale, la perte d'emplois sur cette longue période est aussi liée à la baisse de population : de 7 003 habitants en 1975, le territoire est passé à 6 505 habitants en 2016.

### 3.1.3. Répartition et caractéristiques des emplois

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

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) ;
- 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.

Boulogne sur Gesse, la commune pôle de ce territoire, concentre plus de la moitié des emplois (829 emplois) du secteur. Cela se traduit par un indicateur de concentration d'emploi de la commune de 169, mettant clairement en évidence son rôle structurant au niveau de l'économie du territoire. Une seule autre commune dépasse le seuil de la 100 aine d'emplois : la commune de Péguilhan avec 152 emplois en 2016 et un indicateur de concentration d'emplois de 136 emplois / 100 actifs occupés. Enfin, seulement quatre autres communes atteignent 40 emplois : Blajan avec 79 emplois, Larroque avec 44 emplois, Saint Plancard avec 45 emplois et Villeneuve-Lécussan avec 50 emplois. Toutefois, ces communes affichent un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs occupés résidents.

Le secteur de l'administration – enseignement - santé- social, ainsi que celui du commerce et des services sont majoritaires et regroupent plus des ¾ des emplois, cette situation est comparable à la majorité des territoires ruraux. Mais le secteur des Coteaux Sud se distingue des territoires de comparaison (intercommunalité et département) par l'importance très marquée des secteurs de la construction et de l'agriculture. A l'inverse, les secteurs de l'industrie et du commerce et des services, se situent en-dessous de la moyenne de la Communauté de communes.

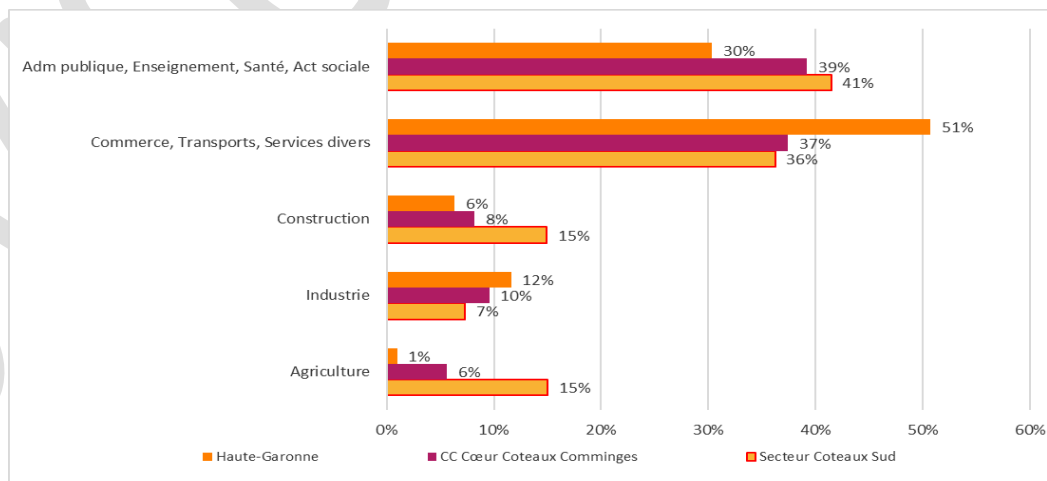


Figure 2- Répartition des emplois selon les secteurs d'activité (INSEE)

72,3% de la population active de 15 ans et plus occupe un emploi salarié, dont 1 sur 5 est à temps partiel.

La très grande majorité des salariés (84,5%) ont un emploi stable, titulaires soit de la fonction publique soit d'un contrat à durée indéterminée.

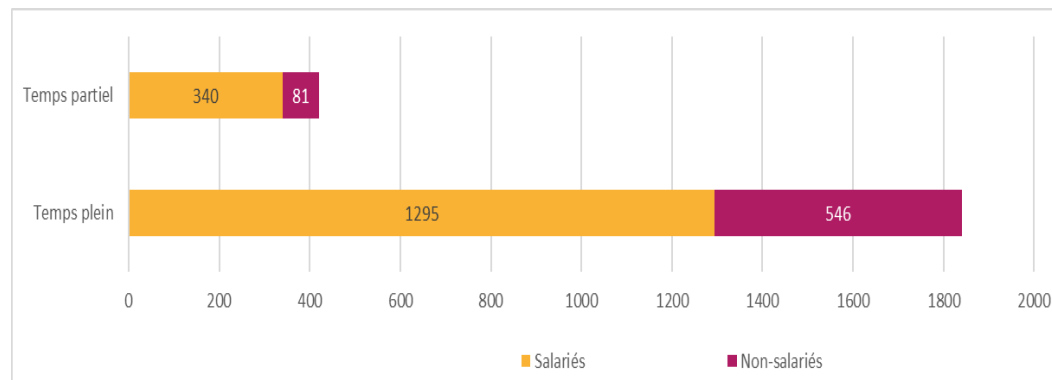


Figure 3- Répartition des emplois selon le statut. (INSEE)

Près de la moitié des emplois appartient à la catégorie socioprofessionnelle des ouvriers. Cette situation est conforme à l'observation d'une forte proportion d'emplois dans le secteur de la construction. Par contre, il s'agit en majorité d'emplois peu ou pas qualifiés. Cette situation peut impacter l'attractivité pour de nouveaux actifs qui souhaitent s'installer sur le territoire mais également pour de nouvelles entreprises qui peuvent peiner à trouver de la main d'œuvre qualifiée localement.

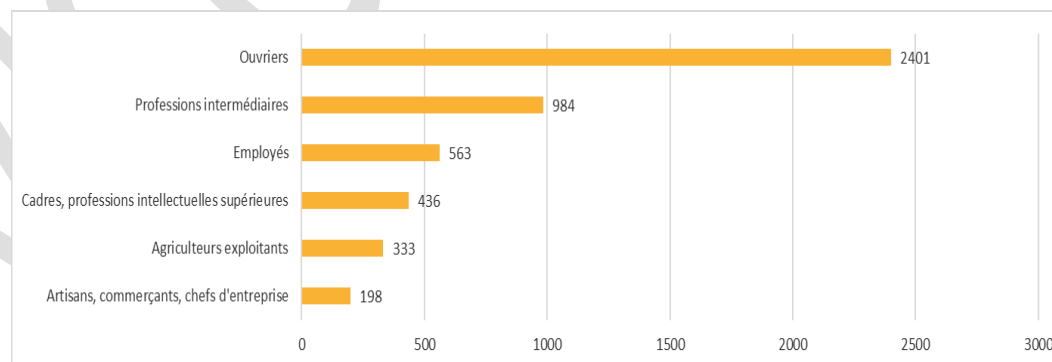


Figure 4- Répartition des emplois selon les catégories socio-professionnelles (INSEE)

### 3.1.4. LES SECTEURS D'ACTIVITES

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

Le territoire intercommunal est un territoire où les pratiques urbaines se développent dans les communes périurbaines, 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 tissu économique d'un territoire peut être défini par deux sphères économiques : la présentielle et la productive. La première doit permettre de répondre aux besoins des habitants « locaux », la seconde produit majoritairement des biens ou des services consommés hors de la zone. Ainsi une boulangerie de centre-bourg apparaîtra comme une activité présentielle, alors qu'une entreprise industrielle de constructions bois relèvera de l'activité productive. Les activités économiques productives consomment en règle générale plus de foncier que les activités préSENTIELLES et sont rarement compatibles avec d'autres fonctions urbaines.

En 2015 selon l'INSEE, le territoire se caractérise par une plus forte présence d'activités économiques préSENTIELLES en termes d'emplois (73.3 % des emplois totaux) par rapport à l'économie productive. L'économie était dominée par les emplois productifs jusqu'aux années 1990 et en 1999 le territoire disposait encore d'autant d'emplois productifs que d'emplois liés à la sphère présentielle.

Le mode de développement s'est inversé au cours des 20 dernières années. Ainsi, la tendance rejoint le niveau intercommunal : la sphère présentielle représente 75.2% des emplois. Par contre, sur le secteur Coteaux Sud, l'économie productive reste majoritaire en termes de nombre d'établissements : 51% d'établissements dans la sphère productive et 49 % d'établissements dans la sphère présentielle. Cela s'explique par une part plus importante d'établissements dans les domaines de l'agriculture et de la construction.

Ainsi, cette caractéristique, bien que fragile compte tenu de la tendance à l'œuvre, permet au territoire Coteaux Sud de se démarquer d'un point de vue économique et peut constituer un levier à renforcer. En effet, la présence et le développement d'une économie productive constitue un facteur d'attractivité potentiel.

Néanmoins, il convient de souligner que le territoire est particulièrement éloigné des grandes axes et des pôles urbains. Ainsi, la situation géographique n'est pas favorable à un développement économique dynamique car peu attractive pour les entreprises qui souhaitent s'installer et se développer. Dans ce contexte, l'économie présentielle revêt une importance particulière pour le développement économique du territoire.

Par ailleurs, le secteur ne dispose pas des infrastructures routières et numériques nécessaires pour palier son isolement géographique. Le faible débit des réseaux numériques existants représente un vrai frein au télétravail et à l'installation de nouveaux arrivants et de jeunes actifs porteurs de projets. Cet éloignement génère une « peur de l'isolement » de la part de certains actifs, empêchant ainsi leur installation. En effet, la présence d'un bon débit internet et d'un réseau téléphonique fonctionnel sont des critères sine qua non de leur installation. Ils participent également du maintien des activités existantes.

De même, la difficulté des mobilités (des transports en commun peu concurrentiels, l'éloignement des principaux axes routiers) renforce cet isolement et freine le développement économique : installation des porteurs de projet, fréquentation des commerces, visibilité des artisans.

### 3.1.4.1. Les caractéristiques des entreprises

En 2015, le territoire comportait 726 établissements actifs selon l'INSEE, soit environ 14,4% des établissements de l'intercommunalité. La concentration sur la commune de Boulogne sur Gesse est toujours effective, 27 % des établissements, mais dans une moindre mesure par rapport à l'emploi, soulignant un maillage plus équilibré du territoire rural par un tissu diffus de très petites entreprises. Ainsi, toutes les communes du territoire, sans exception comptent au moins un établissement actif.

Le secteur Coteaux Sud s'illustre par la prédominance du secteur agricole, soulignant le caractère rural de la zone : 201 établissements, soit 28% des établissements du territoire contre 13,6% au niveau de l'intercommunalité. Il s'agit majoritairement de petites exploitations agricoles constituant un réseau d'entreprises diffus sur l'ensemble du territoire. Le secteur du commerce / services est également bien représenté avec 302 établissements, soit 41 % des établissements du secteur, mais de manière moins prononcée qu'au niveau intercommunal (54% des établissements). Enfin, malgré une part importante des emplois, le secteur de la construction représente 11% des établissements, soit une proportion égale à celle de l'intercommunalité.

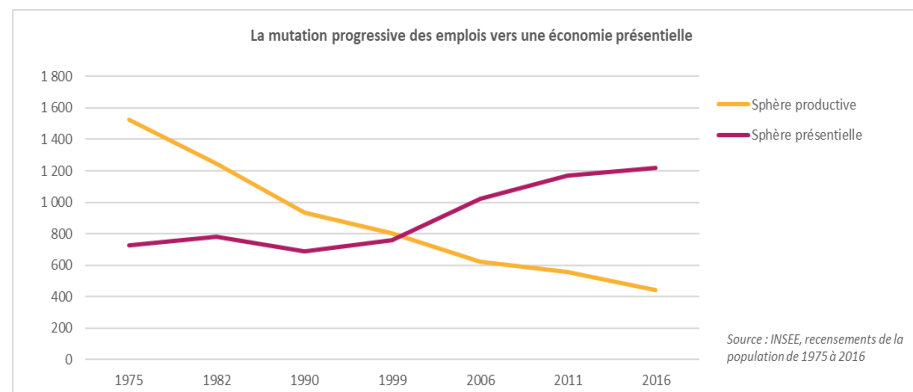


Figure 3- Emplois des sphères présentielle et productive de 1975 à 2016 (INSEE)

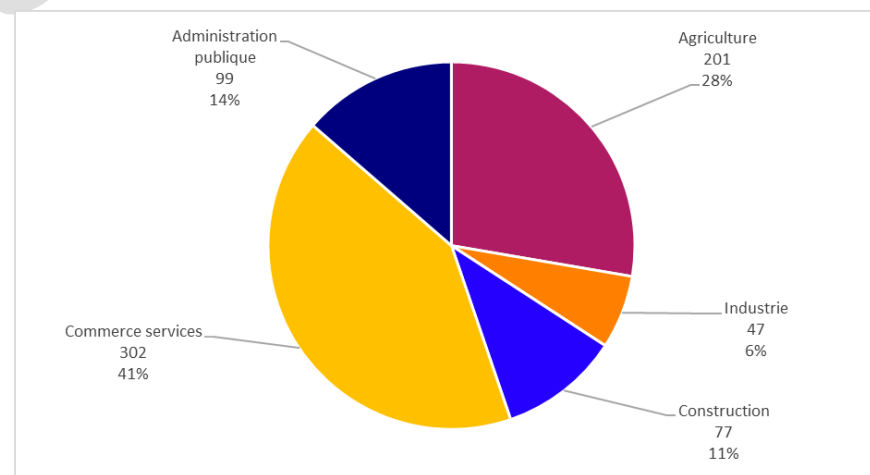
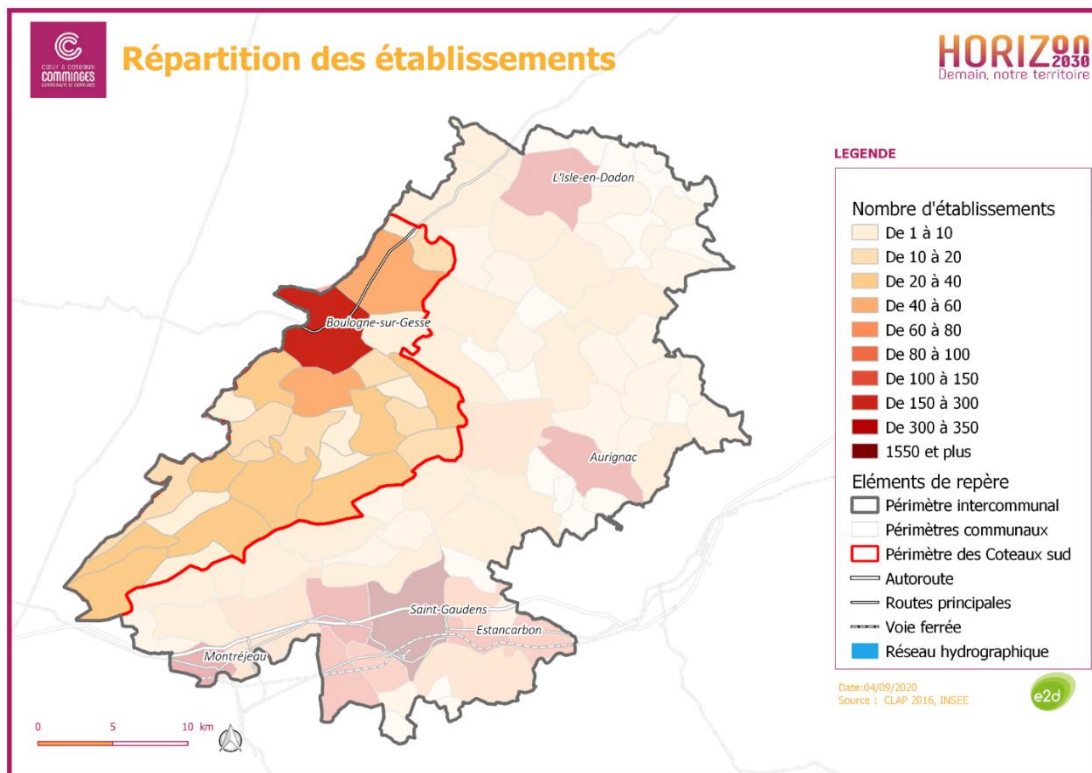


Figure 2- Établissements par secteurs d'activité en 2015 (INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements)





Seul deux établissements de plus de 50 salariés sont recensés par l'INSEE sur le secteur Coteaux Sud parmi les 41 établissements présents sur l'ensemble de l'intercommunalité :

- Maison de Retraite Elvire Gay située à Boulogne sur Gesse
- Arbonis, concepteur et constructeur de solutions bois à Péguilhan

Tableau 2- Principaux établissements employeurs du territoire (INSEE, Répertoire SIRENE)

Entreprises	Effectifs	Secteur d'activité	Commune
MAISON DE RETRAITE ELVIRE GAY	100 à 199 salariés	Sanitaire et social	Boulogne sur Gesse
ARBONIS CONCEPTEUR CONSTRUCTEUR SOLUTIONS BOIS	50 à 99 salariés	Industrie construction	Péguilhan
TRANSPORTS BOUBEE GERARD ET COMPAGNIE	20 à 49 salariés	Transport	Boulogne sur Gesse
COLLEGE CHARLES SURAN	20 à 49 salariés	Enseignement	Boulogne sur Gesse
ELEVAGE EARL SOLLE	20 à 49 salariés	Agriculture	Nizan-Gesse
ABATTOIRS DU BOULONNAIS	20 à 49 salariés	Industrie agro-alimentaire	Boulogne sur Gesse
INTERMACHE	20 à 49 salariés	Grande et moyenne surface spécialisée	Boulogne sur Gesse
HARAS DE LA GESSE	20 à 49 salariés	Agriculture	Boulogne sur Gesse

La création d'entreprises reste relativement stable sur le territoire, oscillant autour d'une 40aine de créations / an. Ainsi, en 2018, 42 entreprises ont été créées dans le secteur Coteaux Sud, soit 13 % des créations de la Communauté de communes, dont :

- 36% dans le secteur des services marchands auprès des particuliers,
- 31% dans le secteur des services marchands auprès des entreprises,
- 14% dans le secteur de la construction.

Par contre, l'impact de cette dynamique de création sur l'emploi global et le besoin d'espaces fonciers n'est pas aisé à déterminer. En effet, bon nombre de ces entreprises créées sont des entreprises unipersonnelles qui n'ont pas nécessairement besoin d'espaces fonciers. Enfin, le territoire ne dispose pas de structures d'accueil des porteurs de projets de type espace de coworking.

#### 3.1.4.2. L'économie commerciale

*Remarque : l'architecture commerciale est traitée dans le chapitre relatif aux équipements et services. La partie « commerces » est ici abordée du point de vue purement économique.*

Le secteur commercial compte 27 établissements et représente 121 salariés (Base Acooss), dont 40 sont comptabilisés au sein des deux grandes surfaces de Boulogne sur Gesse, Intermarché et Lidl. En effet, la grande surface Intermarché fait partie des principaux employeurs du secteur Coteaux Sud. Concernant les commerces de détail, la moyenne est de 3,2 salariés / commerce, contre 3,8 au niveau intercommunal. Cela met en évidence une part significative d'établissements commerciaux ayant au moins 1 salarié. Cette particularité est plutôt rare en milieu rural et est importante pour la diversité de l'emploi du territoire. Aussi, l'enjeu de la préservation des commerces sur ce territoire est particulièrement conséquent.

Par ailleurs, 77% des commerces sont localisés à Boulogne sur Gesse.

Contrairement aux tendances observées habituellement dans les territoires ruraux, le secteur se caractérise par une présence modérée des commerces alimentaires : 11 commerces, soit 1,7 commerces alimentaires / 1000 habitants, contre 1,8 sur le territoire intercommunal.

Globalement, l'économie commerciale du secteur dispose d'une offre commerciale qui se maintient avec un équilibre satisfaisant et à préserver entre commerces de proximité et grande surface. Les commerces de proximité existants permettent de répondre à une demande locale « élargie » (à l'échelle de tout le secteur), ce qui permet leur dynamisme et leur maintien.

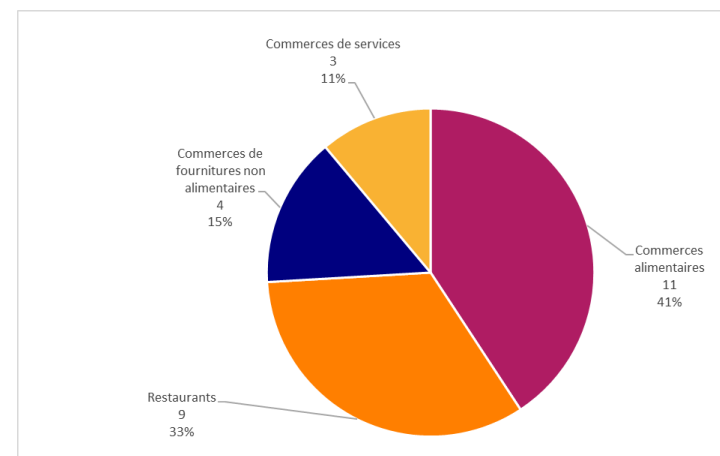


Figure 3- Entreprises commerciales selon les secteurs d'activité en 2018 (Acooss, Urssaf 2019)

### 3.1.4.3. Le tissu artisanal

Le territoire Coteaux Sud compte un peu moins d'une 40aine d'entreprises de l'artisanat (Base Acoss), soit une moyenne de 5,7 entreprises artisanales pour 1000 habitants, contre 8,1 au niveau intercommunal. Les entreprises du secteur artisanal sont présentes dans 40% des communes du territoire et 46 % d'entre elles sont implantées à Boulogne sur Gesse. Ainsi le maillage territorial du secteur de l'artisanat reste modéré.

Depuis 2007, le nombre d'entreprises artisanales du territoire a diminué de -16%, contre -7% au niveau intercommunal. La répartition sectorielle montre une très forte représentation du secteur du bâtiment.

La majorité des entreprises du secteur (79%) ne compte aucun salarié, et seules 2 entreprises ont plus de 10 salariés. Aussi, il s'agit d'un tissu économique principalement constitué de TPE/PME, comptabilisant malgré tout 210 salariés, soit une moyenne de 5,7 salariés / entreprise (contre 5 au niveau intercommunal). Le nombre moyen de salariés par entreprise a légèrement baissé depuis 2007, passant de 6,3 à 5,7, alors qu'il est globalement resté stable à l'échelle du territoire intercommunal. Cela se traduit notamment par une diminution du nombre d'emplois dans le secteur artisanal de -24% depuis 2007.

Par contre, il convient de souligner une augmentation significative entre 2011 et 2016 des emplois dans le secteur de la construction : + 13% en 5 ans témoignant de la dynamique de ce secteur spécifique de l'artisanat.

Ainsi, bien que le secteur artisanal montre des signes de faiblesse avec une diminution progressive du nombre d'entreprises et d'emplois au cours des 10 dernières années, le secteur de la construction reste dynamique et pourvoyeur d'emplois locaux.

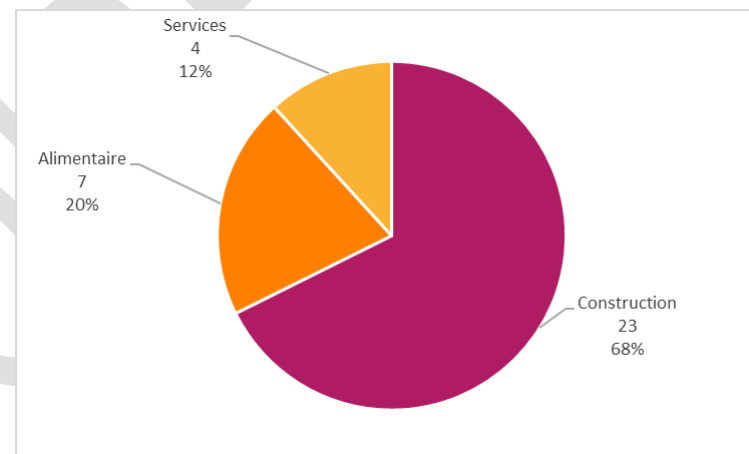


Figure 4- Entreprises artisanales selon les secteurs d'activité en 2018 (Acoss, Urssaf 2019)

### 3.1.5. L'industrie

L'activité industrielle des Coteaux Sud génère 106 emplois en 2016 et compte 47 établissements sur le territoire. Il s'agit du secteur affichant la baisse la plus importante en termes de volume d'emplois entre 2011 (plus de 180 emplois) et 2016.

L'industrie n'est pas particulièrement spécialisée et est constituée d'une diversité d'établissements intervenant dans différents domaines. Par contre, les établissements industriels sont globalement répartis sur le territoire des Coteaux Sud :

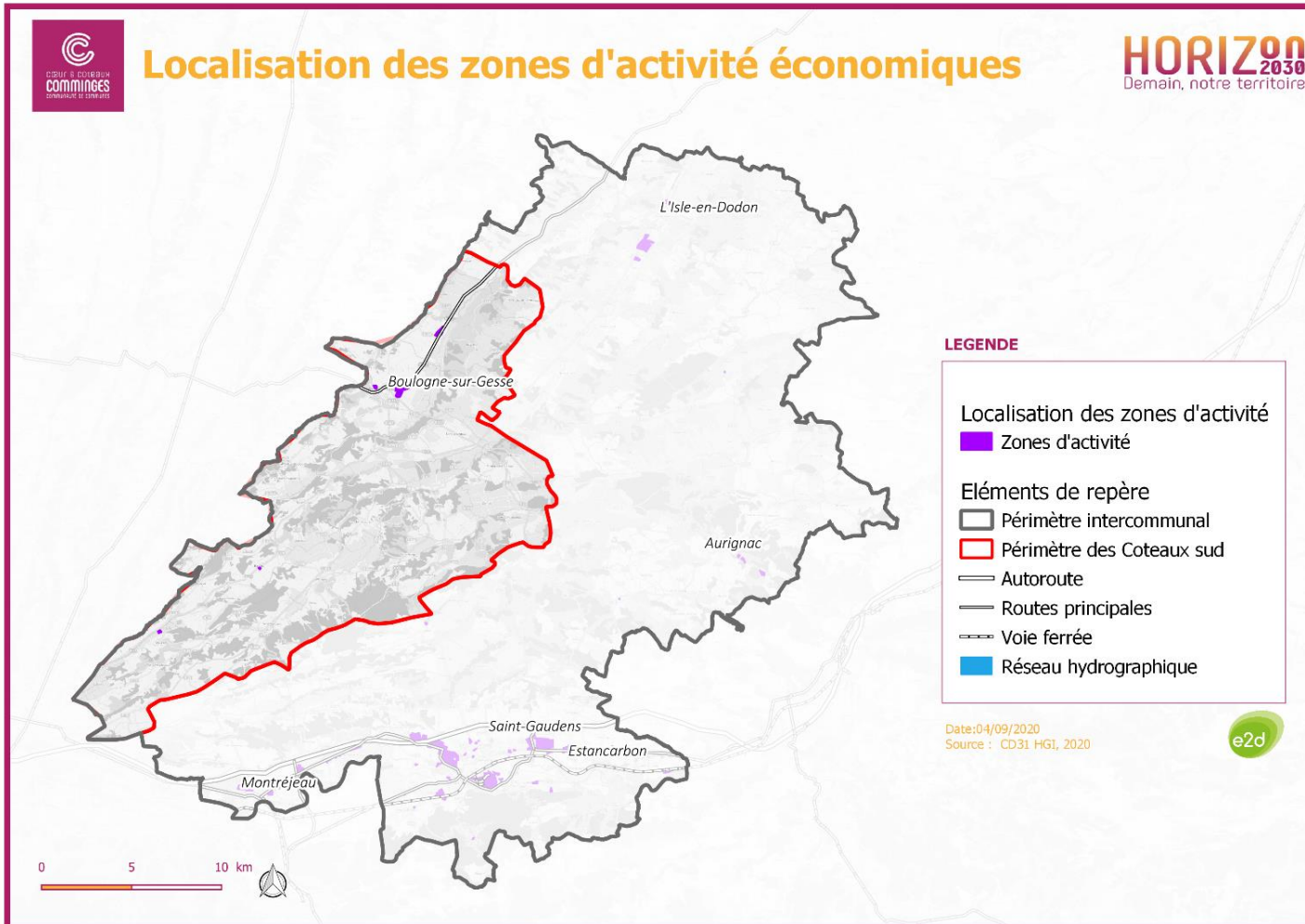
- 19 % des établissements industriels sont implantés à Boulogne-sur Gesse et représentent 28% des emplois industriels du secteur ;
- 19 % des établissements industriels sont implantés à Blajan et représentent 36% des emplois industriels du secteur ;
- Les six communes de Balesta, Cardeilhac, Charlas, Gensac-de-Boulogne, Mondilhan et Sarremezan réunissent le reste des emplois.

## 3.2. LES ZONES D'ACTIVITES

### 3.2.1. Localisation des zones d'activités

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

- La Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges compte 46 zones d'activités réparties dans 25 communes pour une superficie totale de 543 ha, dont 371 ha aménagés. Les zones d'activités sont très majoritairement localisées le long de la plaine de la Garonne et près des axes majeurs de communication, tels que l'A64 et la RD817.
- 10 zones d'activités d'intérêt communautaire représentant 330 ha : Ausson/Ponlat-Taillebourg, Boulogne-sur-Gesse, Saint-Gaudens, Estancarbon, Labarthe-Inard, Lécussan, L'Isle-en-Dodon, Peguilhan, Villeneuve de Rivière, Montréjeau. Elles sont complétées par 34 zones d'activités sont en gestion privée, représentant 213 ha
- 28 ha de foncier sont immédiatement disponibles à la commercialisation sur l'ensemble des zones d'activités (intercommunales et privées), sur les communes d'Ausson, Boulogne sur Gesse, Saint-Gaudens, Estancarbon, Labarthe-Inard, Lécussan, l'Isle en Dodon, Lodes, Miramont de Comminges, Montréjeau, Péguilhan, Ponlat-Taillebourg et Valentine
- 47 ha supplémentaires seraient disponibles mais nécessitent un aménagement préalable sur les communes d'Alan, de Saint Gaudens et de Villeneuve de Rivière,
- Aucun projet d'extension n'est identifié à l'exception de la zone d'activités le Papetier à Alan qui fait l'objet d'une OAP économique dans le cadre du PLUi de Terre d'Aurignac,
- 41 ha sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'une réduction des surfaces en zone d'activités économiques, avec un possible classement en espace naturel ou espace agricole ou un classement en zone urbaine mixte. En effet, dans de nombreux cas, il s'agit de foncier économique n'ayant pas de réalité sur le terrain (usage agricole, absence d'aménagement) ou d'activités économiques isolées, diffuses, incluses dans le tissu urbain, pour lesquelles le classement en foncier économique ne se justifie pas.
- Quelques friches industrielles et artisanales sont repérées sur le territoire, telles que les anciens hangars de la SNCF sur lesquels la ville de Saint-Gaudens travaille à la réhabilitation. Par ailleurs, il existe des bâtiments vacants, notamment sur la zone d'activités Europa, sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne, où plusieurs bâtiments sont non occupés et sont situés en bord de route donc très visibles et générateurs d'une image de déprise économique



Le territoire compte six zones d'activité réparties sur le territoire, totalisant 53 ha de foncier économique. Trois d'entre elles sont sur la commune pôle de Boulogne sur Gesse, les trois autres sont situées à Péguilhan, Lécussan et Balesta (10% du foncier économique du territoire intercommunal).

### 3.2.2. POTENTIEL ET CARACTERISATION DES ZONES D'ACTIVITES

Parmi les six zones d'activité du territoire, quatre sont en gestion intercommunale : deux à Boulogne sur Gesse, une à Lécussan et une à Péguilhan.

Nom de la zone d'activités	Localisation	Vocation principale	Gestion	Surface totale de la zone en m <sup>2</sup>	Degré d'aménagement	Surface immédiatement disponible à la commercialisation	Nombre entreprises présentes sur la zone	Caractérisation
Zone d'activités Le village	Balesta	Artisanale	Privée	14 634	Aménagé partiellement	/	1	Projet de réduction de 1,3 ha avec un reclassement en équipement sportif pour une partie, en agricole ou naturel pour le reste
Zone d'activités Papayet	Boulogne sur Gesse	Artisanale	Intercommunale	18 000	Aménagé en totalité	14000 m <sup>2</sup>	1	
Zone d'activités Soubeilles	Boulogne sur Gesse	Artisanale	Intercommunale	300 504	Aménagé partiellement	/	6	Réduction envisagée de la partie Sud de Soubeilles.  Le reste du foncier disponible est réservé uniquement pour les extensions des entreprises implantées
Zone d'activités Grane La Hount	Boulogne sur Gesse	Artisanale	Privée	34 566	Aménagé en totalité	/	1	Le foncier disponible est réservé pour les besoins éventuels de l'abattoir. La localisation en fond de parcelle le rend difficilement disponible pour d'autres usages
Zone artisanale des Landes du Parc et de Lasta	Lécussan	Artisanale	Intercommunale	28 309	Aménagé en totalité	10000 m <sup>2</sup>	3	
Zone d'activités Bartaous	Péguilhan	Artisanale	Intercommunale	137 154	Aménagé en totalité	8000 m <sup>2</sup>	10	Certaines activités installées ont périclité, laissant le foncier en friche. La plupart des terrains ont été vendus mais peu sont effectivement occupés

Au sein des zones d'activités du territoire, 3 ha sont immédiatement disponibles à la commercialisation, soit un potentiel limité mais face à des besoins qui semblent modérés. D'ailleurs, aucun projet d'extension n'est prévu sur le territoire. A l'inverse, deux réductions sont envisagées sur la zone Balesta (1,3ha de réduction) et sur la partie sud de la Zone de Soubeilles, à Boulogne sur Gesse au regard de la disponibilité sur la zone de Papayet. Enfin, sur la commune de Blajan, la friche industrielle résultant de l'ancienne carrière d'extraction d'argile de la tuilerie Imerys a été réhabilitée par un projet de centrale solaire.

### 3.3. PRINCIPAUX ENJEUX

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

- 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

#### **ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR COTEAUX SUD**

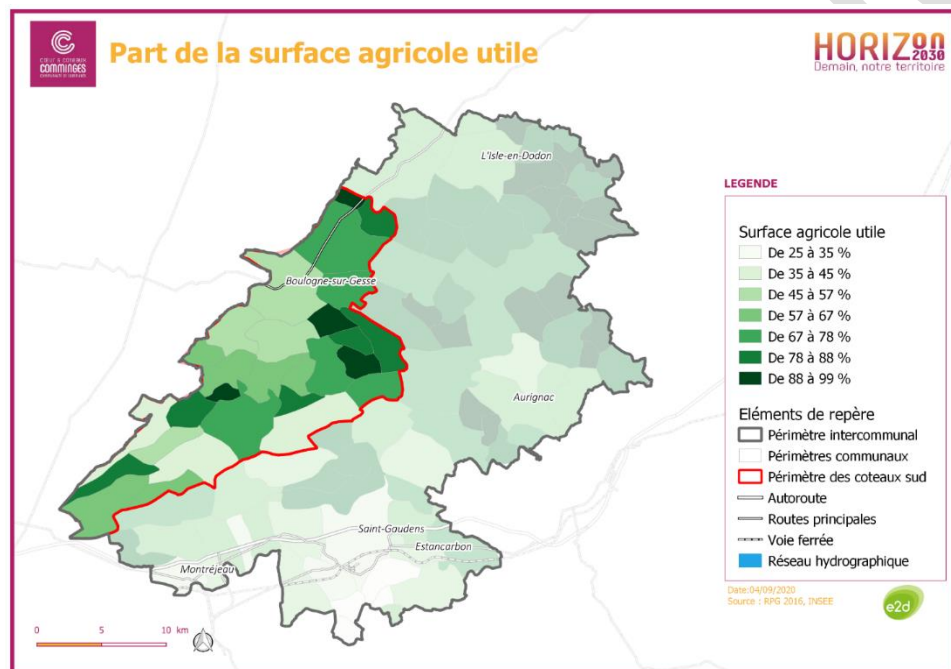
- Permettre la pérennité des activités existantes et permettre l'accueil d'activités compatibles dans les zones à vocation principale d'habitat (mixité des fonctions) ou dans le cadre de changement de destination de constructions existantes
- Optimiser le foncier économique disponible dans les zones d'activités existantes (Boulogne-sur-Gesse, Lécussan et Pequilha)
- Conforter le pôle d'emplois de Boulogne-sur-Gesse pour en faire un véritable pôle économique local
- Encadrer le développement du commerce en dehors des bourgs et limiter le développement des grandes surfaces commerciales
- Prendre appui sur la vocation agricole du territoire

## 4. L'AGRICULTURE

### 4.1. OCCUPATION DES SOLS ET VALEUR AGRONOMIQUE DES TERRES

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

- L'activité agricole marque de manière significative le paysage intercommunal dans la mesure où les surfaces agricoles occupent 60% du territoire.
- Le parcellaire est globalement morcelé avec 40% des ilots agricoles ayant une superficie inférieure à 5ha, et 11 % faisant moins d'1 ha. Cela constitue un facteur de risque potentiel d'abandon de l'exploitation des ilots de plus petite taille, notamment lorsqu'ils sont éloignés du siège d'exploitation et/ou situés sur des zones en pente.
- Les prélèvements d'eau pour l'irrigation ont tendance à diminuer : 3,85 millions de m3 prélevés en 2018 sur les 147 points de prélèvements, soit une diminution de 40% du volume par rapport à 2010. La surface irriguée en 2010 représente 7,33% de la SAU.

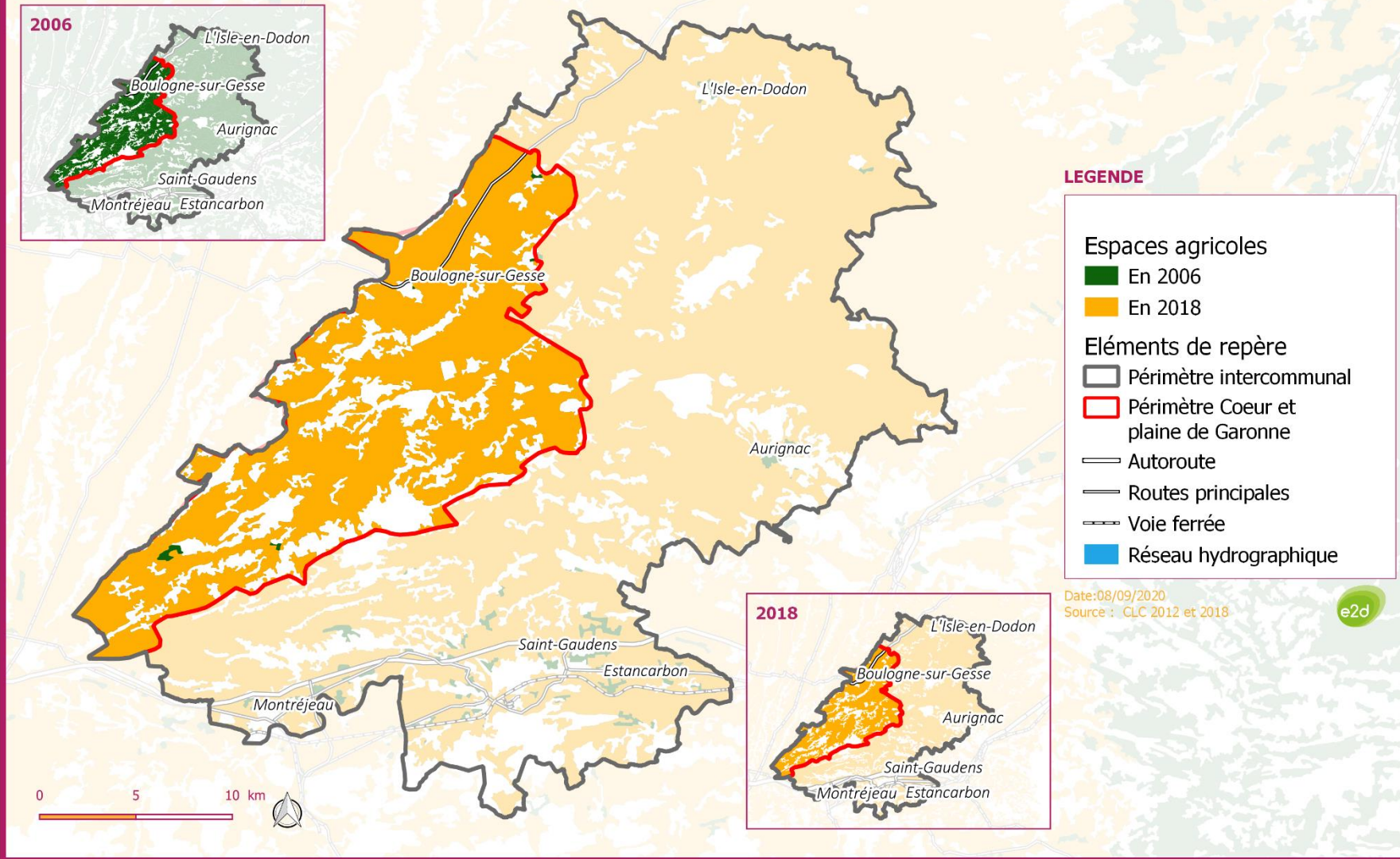
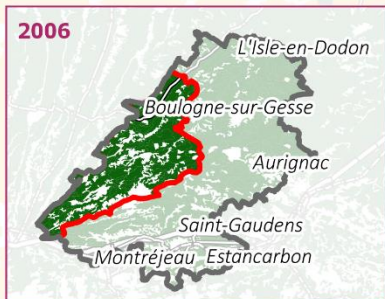


D'après les données d'occupation du sol, les territoires agricoles occupent 74 % de la superficie du territoire avec 20 600 hectares. Ainsi, malgré la dimension rurale, l'emprise agricole reste assez modérée et est inférieure à la moyenne de la Communauté de communes (77 %) tout en restant supérieure à celle de la Haute-Garonne (63 %). La prédominance des espaces agricoles est plus marquée dans les communes situées au centre du secteur. Malgré la moindre part des surfaces agricoles, le territoire reste très naturel avec une présence conséquente de la forêt et des espaces naturels : 24%, soit la part la plus élevée du territoire intercommunal.

La topographie du territoire et sa situation géographique le rendent moins propice à l'urbanisation : la pression sur les terres agricoles par l'urbanisation ne semble être effective qu'à Boulogne-sur-Gesse et de manière très modérée. Ainsi, les paysages du secteur des Coteaux Sud sont plutôt marqués par la présence de l'agriculture sur les zones planes et de faible pente et de la forêt ou des espaces naturels sur les coteaux. En revanche, il est constaté une tendance à la déprise et à l'abandon des terres de coteaux. Ce sont des terres difficilement exploitables qui les rendent plus propices pour l'élevage. Toutefois, en l'absence de reprise, elles ont tendance à s'enrichir. Cela engendre des problématiques liées au risque de feux de forêt.



# Evolution des espaces agricoles



**LEGENDE**

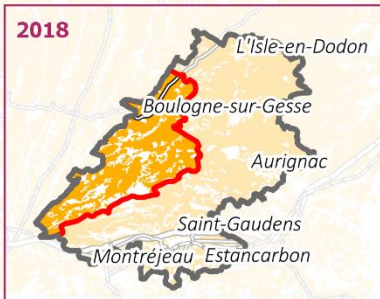
Espaces agricoles

- En 2006
- En 2018

Eléments de repère

- Périmètre intercommunal
- Périmètre Coeur et plaine de Garonne
- Autoroute
- Routes principales
- Voie ferrée
- Réseau hydrographique

Date: 08/09/2020  
Source : CLC 2012 et 2018

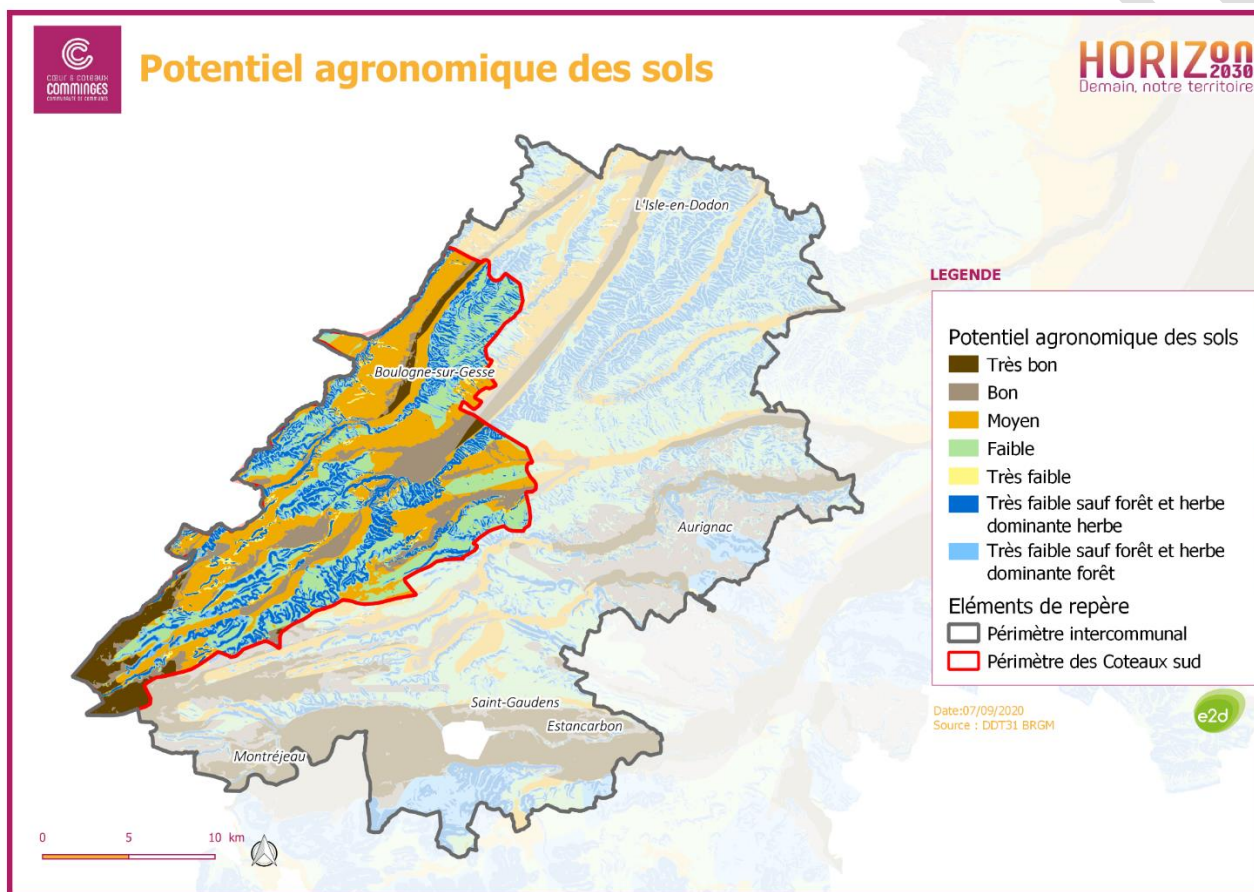


### 4.1.1. La valeur agronomique des terres

De manière générale, le secteur dispose d'un potentiel agricole élevé sur le plateau et les parties en plaines. Les terres disposent d'une bonne valeur agronomique et de canaux d'irrigation existants.

D'après le Guide des grands ensembles morpho-pédologiques de Midi-Pyrénées, élaboré par la Chambre d'Agriculture Régionale, les sols du secteur Coteaux Sud se caractérisent par la présence de zones planes ou de faible pente où les sols érodés peu profonds dominent, ce sont des sols calcaires superficiels.

Ainsi, le paysage est très vallonné avec des zones de coteaux accidentés, des versants de pente forte et des fonds de vallées. Les hauts de coteaux sont plutôt étroits et le réseau hydrographique est dense. Cette configuration géographique impacte la qualité agronomique des sols et l'utilisation agricole qui en est faite :











- Sur les coteaux de pente forte à modérée se trouvent des forêts. Ce sont des sols principalement bruns, d'épaisseur variable, localement hydromorphes, parfois caillouteux. Ces sols peu fertiles ne sont pas idéals pour les cultures. De même, les pentes et l'accessibilité difficile rendent ces coteaux plus complexes à exploiter en agriculture. Ces espaces ont un potentiel agronomique très faible.

- Sur les terrasses planes des larges vallons, les sols sont propices à la culture avec un potentiel agronomique favorable, tels que sur les communes de Boulogne sur Gesse, Blajan et Charlas. Les sols dominants sont des boubènes, sols limoneux profonds et acides, généralement faciles à travailler au niveau agricole.

- Au sud du territoire, les zones planes plus vastes, notamment sur la commune de Villeneuve-Lécussan, sont constituées de sols épais, très humifères, des hautes terrasses d'alluvions anciennes. Ces sols ont un potentiel agronomique très bon. Des sols de qualités équivalentes se retrouvent également au nord du territoire dans la continuité de la vallée de la Gesse.

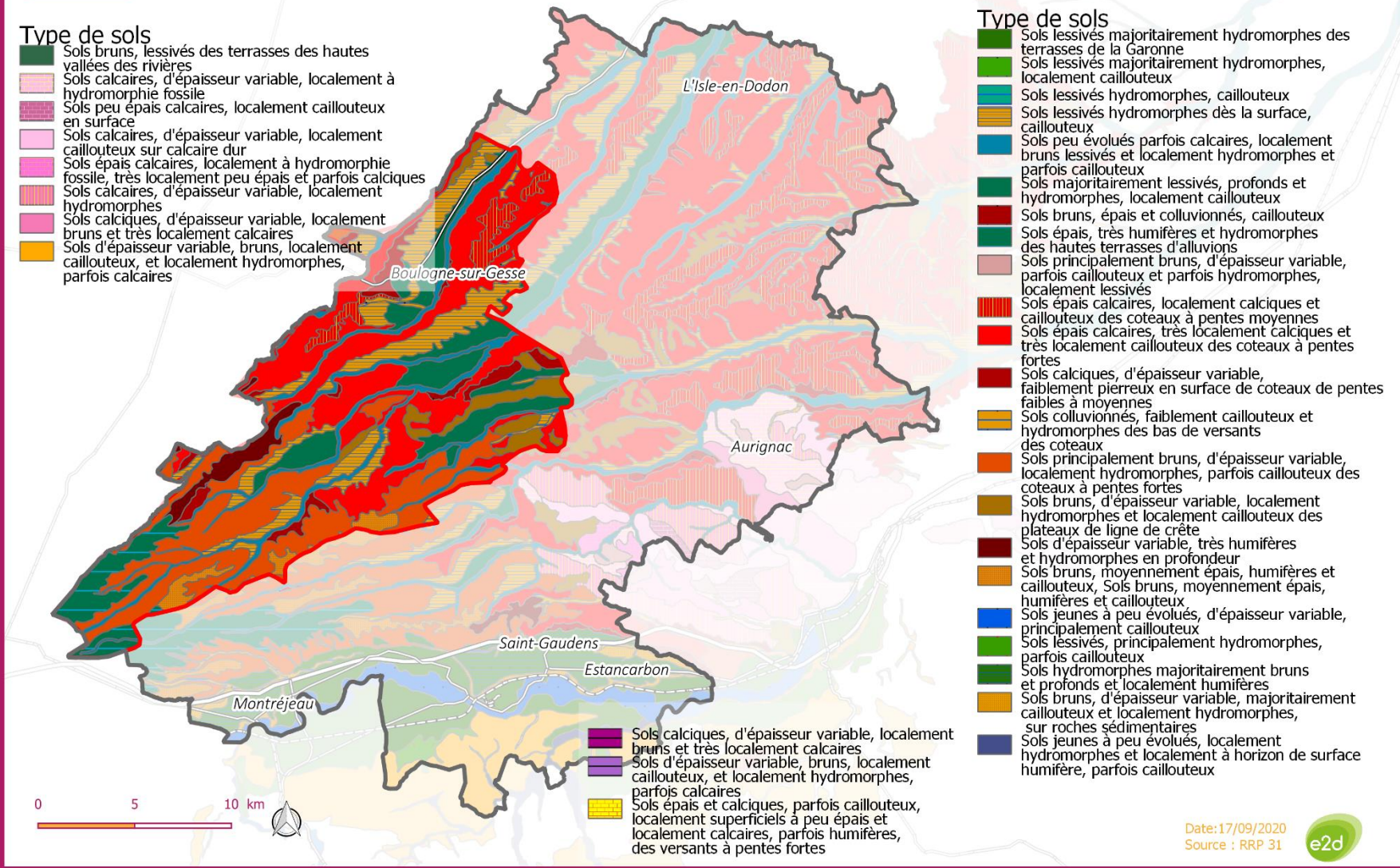
## Type de sols

-  Sols bruns, lessivés des terrasses des hautes vallées des rivières
-  Sols calcaires, d'épaisseur variable, localement à hydromorphie fossile
-  Sols peu épais calcaires, localement caillouteux en surface
-  Sols calcaires, d'épaisseur variable, localement caillouteux sur calcaire dur
-  Sols épais calcaires, localement à hydromorphie fossile, très localement peu épais et parfois calciques
-  Sols calcaires, d'épaisseur variable, localement hydromorphes
-  Sols calciques, d'épaisseur variable, localement bruns et très localement calcaires
-  Sols d'épaisseur variable, bruns, localement caillouteux, et localement hydromorphes, parfois calcaires

## LEGENDE

### Type de sols

-  Sols lessivés majoritairement hydromorphes des terrasses de la Garonne
-  Sols lessivés majoritairement hydromorphes, localement caillouteux
-  Sols lessivés hydromorphes, caillouteux
-  Sols lessivés hydromorphes dès la surface, caillouteux
-  Sols peu évolués parfois calcaires, localement bruns lessivés et localement hydromorphes et parfois caillouteux
-  Sols majoritairement lessivés, profonds et hydromorphes, localement caillouteux
-  Sols bruns, épais et colluvionnés, caillouteux
-  Sols épais, très humifères et hydromorphes des hautes terrasses d'alluvions
-  Sols principalement bruns, d'épaisseur variable, parfois caillouteux et parfois hydromorphes, localement lessivés
-  Sols épais calcaires, localement calciques et caillouteux des coteaux à pentes moyennes
-  Sols épais calcaires, très localement calciques et très localement caillouteux des coteaux à pentes fortes
-  Sols calciques, d'épaisseur variable, faiblement pierreuse en surface de coteaux de pentes faibles à moyennes
-  Sols colluvionnés, faiblement caillouteux et hydromorphes des bas de versants des coteaux
-  Sols principalement bruns, d'épaisseur variable, localement hydromorphes, parfois caillouteux des coteaux à pentes fortes
-  Sols bruns, d'épaisseur variable, localement hydromorphes et localement caillouteux des plateaux de ligne de crête
-  Sols d'épaisseur variable, très humifères et hydromorphes en profondeur
-  Sols bruns, moyennement épais, humifères et caillouteux, Sols bruns, moyennement épais, humifères et caillouteux
-  Sols jeunes à peu évolués, d'épaisseur variable, principalement caillouteux
-  Sols lessivés, principalement hydromorphes, parfois caillouteux
-  Sols hydromorphes majoritairement bruns et profonds et localement humifères
-  Sols bruns, d'épaisseur variable, majoritairement caillouteux et localement hydromorphes, sur roches sédimentaires
-  Sols jeunes à peu évolués, localement hydromorphes et localement à horizon de surface humifère, parfois caillouteux



Date: 17/09/2020  
Source : RRP 31



En parallèle, l'observation de l'évolution de la valeur vénale des terres et prêtres agricoles met en évidence un prix qui se situe plutôt dans la fourchette basse par rapport aux autres petites régions agricoles de la Haute-Garonne. En effet, le territoire fait partie de la petite région agricole « Coteaux de Gascogne », soit le secteur où le prix des terres agricoles est parmi les plus bas. Cette situation est similaire pour l'ensemble du territoire intercommunal qui s'intègre dans les deux petites régions agricoles « Coteaux de Gascogne » et « La Rivière ». Pour autant, malgré un prix des terres agricoles a priori plus accessible et facilitant pour l'installation, la petite région agricole « Coteaux de Gascogne » est celle qui affiche la plus forte hausse depuis 2011, +41% (contre +33% au niveau départemental).

Enfin, un phénomène de spéculation foncière génère une pression sur les terres agricoles avec la présence croissante d'investisseurs foncier qui louent de plus en plus cher les terres disponibles, limitant l'accès à l'installation pour les jeunes agriculteurs. De même, sur tout le secteur, il existe une pression notamment liée à la concurrence entre agriculteurs (spéculation foncière, coûts et qualité des produits, droits d'estive, etc.).

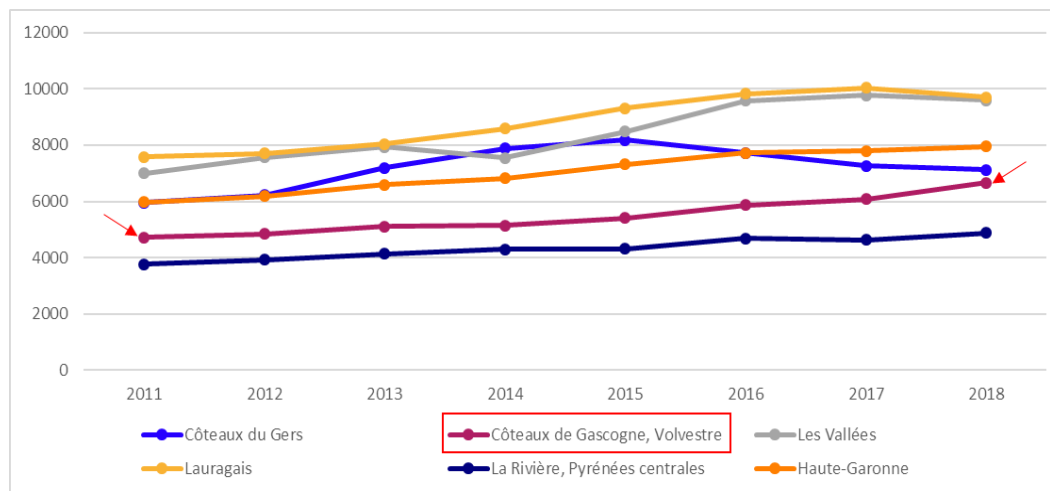


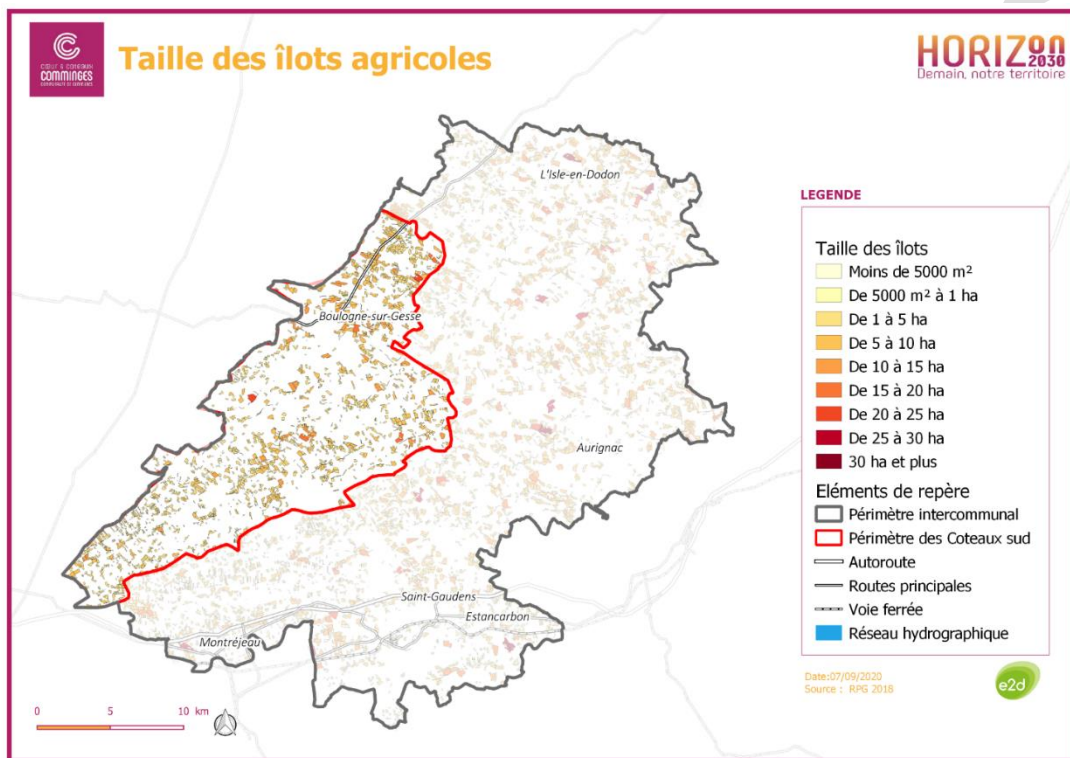
Figure 1- Évolution du prix des terres et prêtres libres non bâtis (SAFER 2019)

PROVISO

#### 4.1.2. La configuration des îlots agricoles

La configuration du territoire, entre zones planes et coteaux, le positionne dans la moyenne intercommunale en ce qui concerne la taille des îlots agricoles <sup>1</sup>:

- 37 % des îlots agricoles ont une superficie de moins de 5 ha, contre 40% au niveau intercommunal ;
- 13% des îlots ont une superficie de plus de 50 ha contre seulement 14% au niveau intercommunal.



Les communes de Larroque, Peguilhan et Boulogne sur Gesse se caractérisent par une superficie moyenne des îlots agricoles supérieure à 10 ha, soit des communes situées dans les zones planes des vallées de la Gesse et de la Save. A l'inverse les communes de Lespugue, Montgaillard sur Save, Nénigan, Saint Loup en Comminges, Sarrecave et Sarremezan ont des îlots ayant une taille moyenne inférieure à 3 ha. Il s'agit majoritairement de zones situées sur les coteaux avec un parcellaire plus morcelé, plus difficilement exploitable.

Le degré de morcellement du parcellaire est un paramètre important car il impacte le travail de l'exploitant : pour une même surface totale, la dispersion d'îlots de petite taille constitue une surcharge de travail et un allongement des distances à parcourir avec les engins agricoles par rapport à un seul grand îlot. Par ailleurs, le morcellement contribue à l'abandon de l'exploitation de certains îlots (isolés, moins facilement accessibles, trop petits) et à la progressive fermeture des milieux. Aussi est-il important de préserver autant que possible les îlots agricoles de grande taille et d'éviter le morcellement du parcellaire, en particulier dans les zones planes et à fort potentiel agronomique, et ainsi préserver une proximité des terres agricoles bénéfique pour le fonctionnement et l'organisation des exploitations.

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

### 4.1.3. Les terres irriguées

Le territoire s'illustre par la présence d'une retenue ayant notamment un usage à vocation agricole. Cette retenue est à cheval sur plusieurs communes, dont Péguilhan et Boulogne sur Gesse.

47 points de prélèvements sont comptabilisés sur le territoire par l'Agence de l'Eau Adour Garonne pour un prélèvement total de 1 856 384 m<sup>3</sup> en 2018 :

- Seulement 1 prélèvement s'effectue dans une retenue sur la commune de Saint Ferréol de Comminges (prélèvement de 72 000 m<sup>3</sup> en 2018) et 1 prélèvement s'effectue dans la nappe phréatique sur la commune de Cardeilhac (prélèvement de 21 300 m<sup>3</sup> en 2018), tous les autres sont des prélèvements en eau de surface ;
- 5 points de prélèvements représentent 75% du volume prélevé pour l'irrigation sur le territoire : Péguilhan (479 435 m<sup>3</sup>), Boulogne sur Gesse (296 791 m<sup>3</sup>), Boudrac (206 689 m<sup>3</sup>), Saman (204 689 m<sup>3</sup>) et Cardeilhac (214 134 m<sup>3</sup>).

La tendance est à la baisse de l'irrigation depuis 2010 : l'agence de l'eau Adour-Garonne indique que les volumes prélevés ont globalement diminué, -10% entre 2015 et 2018.

En 2010, sur le secteur Coteaux Sud, 10,3% de la surface agricole est irriguée, soit la proportion la plus élevée du territoire intercommunal (7,2% de la SAU intercommunale irriguée), sachant que plus de 13% de la SAU est irrigable. Cela signifie que la totalité de la surface irrigable n'a pas été irriguée. Cependant, dans un contexte de réchauffement climatique, la possibilité d'irriguer représente un atout pour l'avenir permettant de sécuriser ou de diversifier les productions.

Sur ce secteur, les terres irriguées représentent les principales terres à enjeux d'après les retours des exploitants agricoles ayant répondu à l'enquête agricole conduite dans le cadre du diagnostic. En effet, ces terres équipées et souvent de bonne qualité agronomique sont des espaces agricoles contribuant fortement à la fonctionnalité des exploitations agricoles.

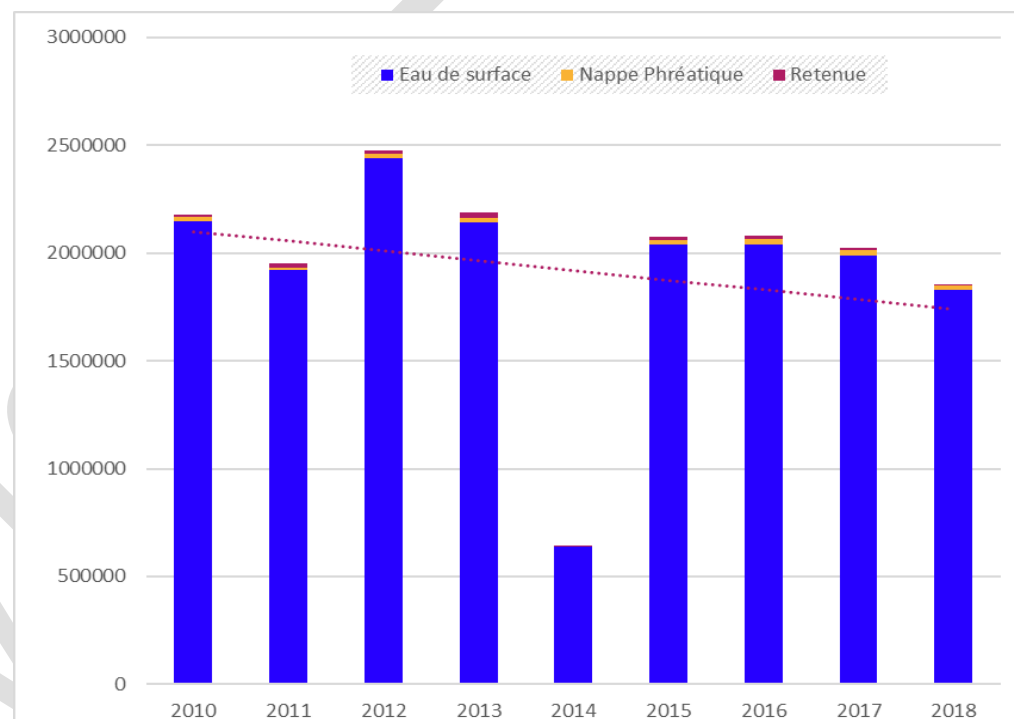
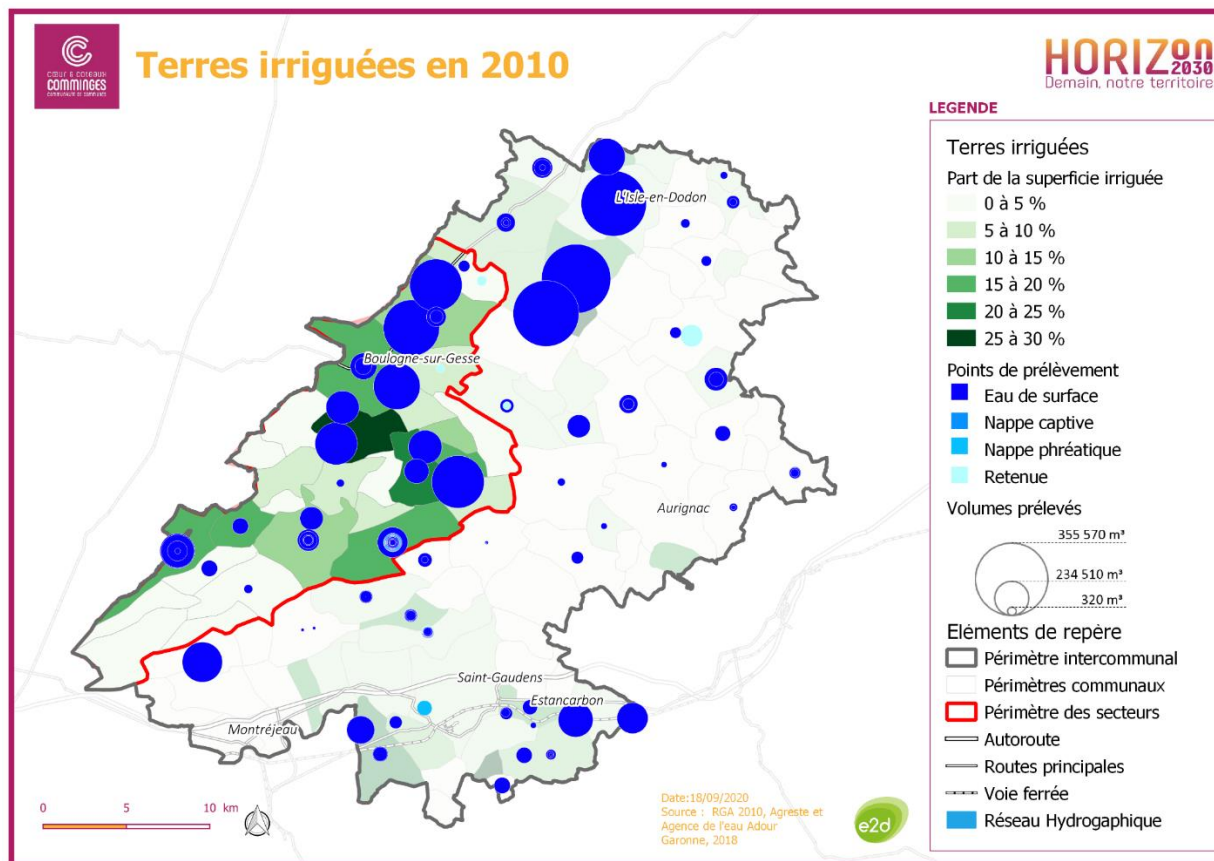


Figure 2- Volume d'eau pour l'irrigation sur les 27 points de prélèvements du territoire (Agence de l'Eau Adour Garonne)



#### 4.1.4. Les bâtiments agricoles

Seulement 4 communes sur les 28 communes du secteur ont répondu à l'enquête agricole ne permettant pas de disposer d'un inventaire significatif des bâtiments agricoles. Toutefois, les bâtiments d'élevage semblent être majoritaires, en cohérence avec le système agricole dominant. Les autres bâtiments correspondent à des bâtiments de stockage ou des hangars pour le matériel. Peu d'ateliers de diversification ou de transformation sont recensés.

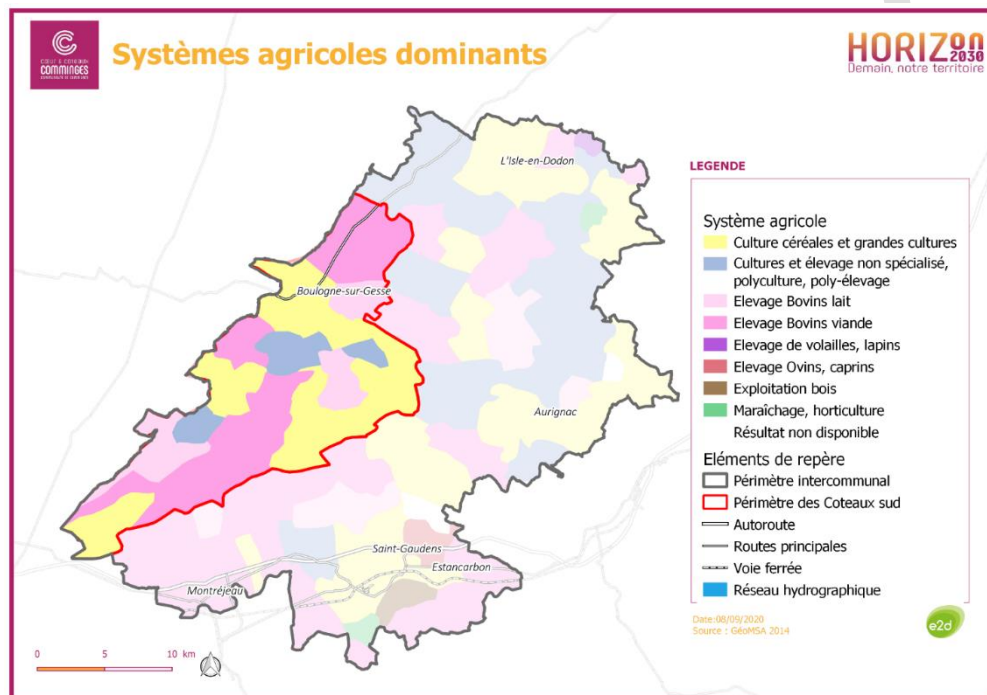
Parmi les exploitations ayant répondu, seulement 1 projet a été recensé concernant la construction d'un nouveau bâtiment sur la commune de Cazaril-Tambourès. Par contre, il semble que le secteur connaisse une explosion du nombre de constructions de bâtiments agricoles avec toiture photovoltaïque. Néanmoins, nombre d'entre eux ont pour vocation principale la production d'énergie solaire et n'ont pas réellement un usage agricole. De plus, ils peuvent avoir un impact paysager considérable en fonction de leur localisation.

## 4.2. LES PRINCIPALES FILIERES

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

- L'agriculture de la Communauté de communes est assez spécialisée étant donné qu'elle est très majoritairement représentée par deux systèmes agricoles : les grandes cultures (45% des surfaces agricoles du territoire en 2016) et l'élevage bovins viande (78% du cheptel du territoire).
- La faible diversité des modèles agricoles est un facteur de fragilité de l'agriculture du territoire : 47,6% des exploitations produisent des grandes cultures, 73,6% des exploitations ont un atelier d'élevage et seulement 4,6% des exploitations ont un atelier maraîchage / horticulture / arboriculture / viticulture.
- La diminution du cheptel du territoire de 16 % depuis les années 2000 pose la question du maintien en exploitation des surfaces en pâturage, notamment sur les secteurs de coteaux, plus pentus donc plus difficile à entretenir sans pâturage.

### 4.2.1. Deux systèmes dominants : grandes cultures et élevages bovins



L'agriculture du territoire des Coteaux sud se répartie autour de deux systèmes agricoles majoritaires en fonction des différentes zones du territoire :

- Au sud et au nord, les exploitations sont principalement orientées vers l'élevage bovin, permettant notamment la valorisation des zones de coteaux en tant que pâturage, lesquels correspondent aux terres en pente, peu fertiles, et temporaires sur les sols un peu plus fertiles. Ce système agricole concerne 43% des communes du territoire des Coteaux Sud.
- Au centre du territoire, sur les communes disposant de terres planes, aisément cultivables et à bon potentiel agricole, les exploitations agricoles sont majoritairement orientées vers la culture de céréales, protéagineux et oléagineux. Ce système agricole concerne 46% des communes du territoire des Coteaux Sud.



## 4.2.2. Les principales cultures

L'agriculture exerce globalement une pression modérée sur l'environnement en lien avec la forte proportion de prairies naturelles extensives dans la SAU, favorables à la biodiversité. Toutefois, les grandes cultures sont extrêmement présentes, avec des pratiques culturales qui peuvent avoir davantage d'impact sur l'environnement. D'après le registre parcellaire agricole 2016, la SAU du territoire est occupée :

- À 48 % par des pâturages et fourrages. La tendance est toutefois légèrement à la baisse, avec une diminution des terres en pâturages et fourrages de 13% entre 2000 et 2016, soit 1 300 ha en moins ;
- À 49,5 % par des grandes cultures. La surface en céréales a considérablement augmenté sur le territoire depuis 2000 : + 26% d'augmentation, soit 1 400 ha supplémentaires.

Ainsi, près de la moitié des exploitations du territoire (46%) ont une activité de grandes cultures. On entend ici par grandes cultures l'ensemble des céréales et oléo-protéagineux. Le territoire produit annuellement autour de 18 500 tonnes de grandes cultures, une partie consommée localement pour l'élevage, l'autre partie destinée à la commercialisation. Cette spécialisation culturale constitue un facteur de fragilité pour l'adaptation des exploitations agricoles aux évolutions conjoncturelles (variation du cours des céréales, sécheresse et restriction d'irrigation, ...).

En conséquence, les autres cultures sont très minoritaires mais restent significatives par rapport à l'ensemble du territoire intercommunal et contribuent à la diversification des modèles agricoles :

- Moins d'une dizaine d'exploitations (4 %) ont des productions spécialisées telles que les plantes aromatiques, le maraîchage, l'horticulture ou encore l'arboriculture. Toutefois, sur certaines communes, des jeunes actifs en reconversion professionnelle et venant de l'extérieur du territoire s'installent en maraîchage ;
- 28 ha de maraîchage sont comptabilisés et représentent 35 % des surfaces en maraîchage de la Communauté de communes. Les terres en maraîchage sont localisées pour 40% sur la commune de Nizan-Gesse, pour 20% sur la commune de Ciadoux, pour 11 % sur la commune de Boulogne sur Gesse et pour 9% sur la commune de Cardeilhac. Le reste de la superficie est répartie en micro-surfaces sur une dizaine de communes du territoire. Dans le cadre du Projet Alimentaire de Territoire, un projet de couveuse maraîchère est à l'étude sur dans la vallée de la Gesse, à Blajan ;
- 10 ha d'arboriculture et viticulture qui représentent 20% des surfaces de l'intercommunalité. Ces cultures sont présentes sur 18 communes sur de très petites surfaces, la majorité étant inférieure à 1 ha. Il s'agit de cultures complémentaires et non d'une production agricole ayant une véritable vocation économique ou pouvant faire émerger la structuration d'une filière.

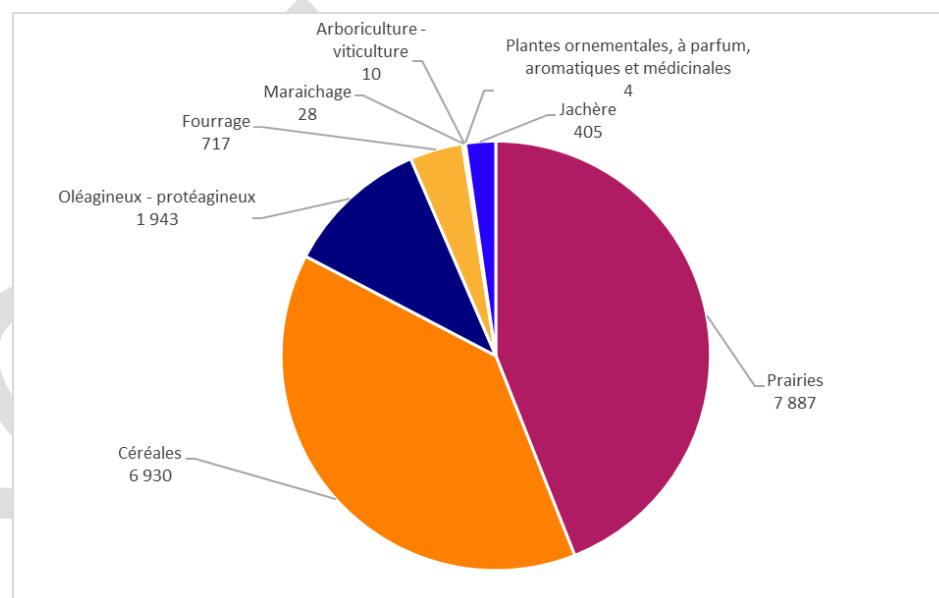
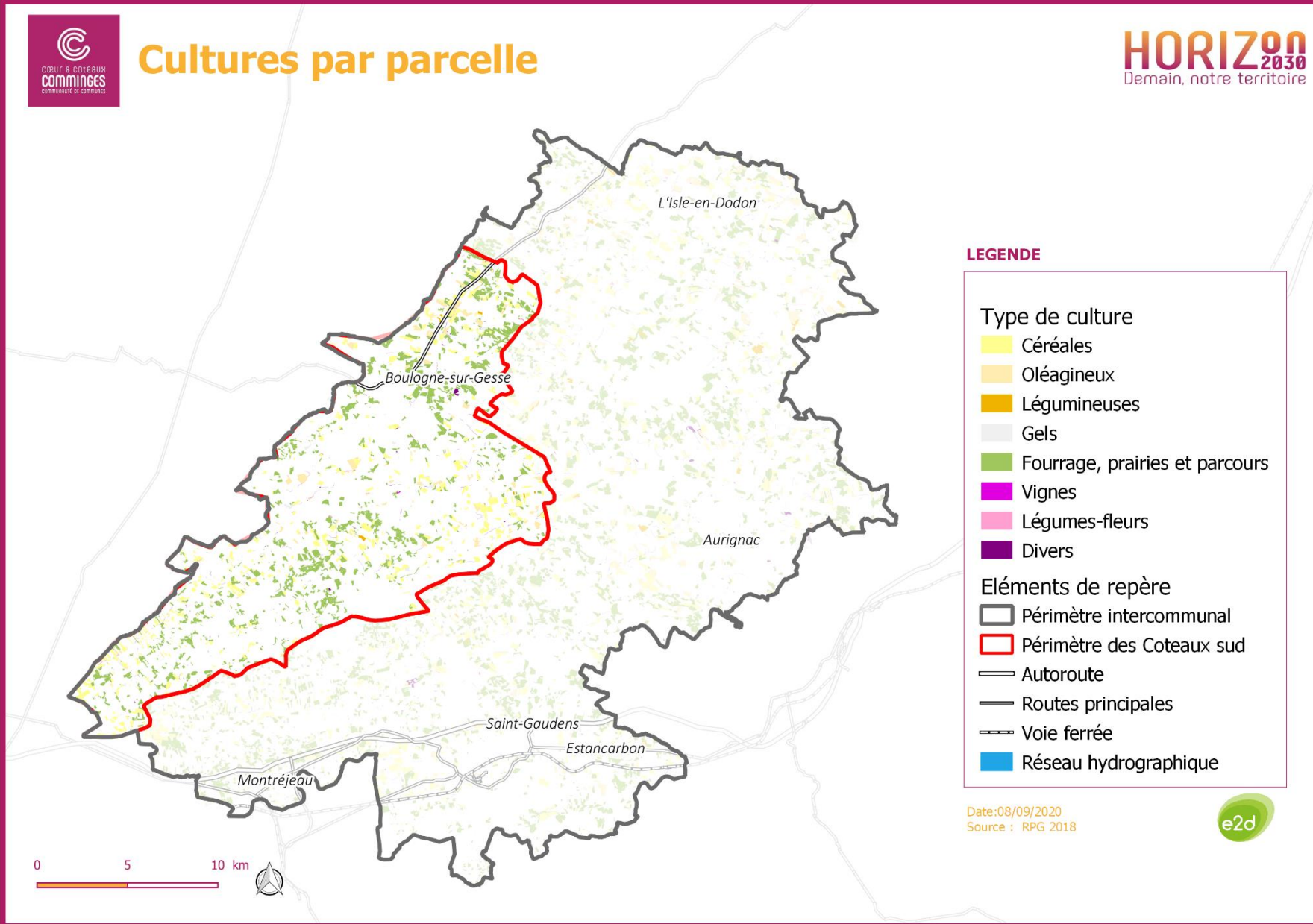


Figure 3- Répartition de la SAU selon les types de cultures (RGP 2016)









## LEGENDE

### Type de culture

-  Céréales
-  Oléagineux
-  Légumineuses
-  Gels
-  Fourrage, prairies et parcours
-  Vignes
-  Légumes-fleurs
-  Divers

### Éléments de repère

-  Périmètre intercommunal
-  Périmètre des Coteaux sud
-  Autoroute
-  Routes principales
-  Voie ferrée
-  Réseau hydrographique

Date: 08/09/2020  
 Source : RPG 2018



### 4.2.3. Le cheptel du territoire

Le cheptel d'herbivores (bovins, ovins, caprins) du territoire est assez conséquent, comptabilisant 10 134 UGB (Unité Gros Bétail), soit 30% du cheptel intercommunal. Les élevages majoritaires sont les élevages en bovins (95% des UGB) et plus particulièrement bovins viande (75% des UGB).

Globalement, le cheptel du territoire reste relativement stable (-0,6% entre 2000 et 2016), la légère baisse du cheptel de bovins viande étant compensée par une hausse des cheptels bovins lait et ovins viande, contrairement au cheptel intercommunal qui connaît une baisse de -16%. En parallèle, les surfaces en pâturages ayant diminué, le chargement s'est très légèrement intensifié, passant de 1,1 UGB/ha de pâturage en 2000 à 1,2 UGB/ha, alors qu'au niveau intercommunal le chargement moyen s'est maintenu.

De plus, la tendance à la diversification du cheptel, avec une augmentation du cheptel ovin constitue un facteur positif et contribuant à limiter l'enrichissement. En effet, ces troupeaux n'occupent pas l'espace de la même manière que les bovins et pâturent notamment sur des territoires plus escarpés.

Ainsi, le territoire ne semble pas particulièrement confronté au risque de déprise agricole au regard des évolutions à l'œuvre. L'enjeu semble être davantage de valoriser les productions localement. En effet, le territoire, comme l'ensemble de la Communauté de communes, est très orienté vers la production de bovins maigres, vendus pour engraissement en Italie. Ainsi, la création de valeur ne s'effectue pas sur le territoire. Toutefois, le développement d'une valorisation locale de la production de viande bovine nécessite un accompagnement des éleveurs compte tenu d'un contexte défavorable au système agricole bovin viande : baisse de la consommation de viande, niveaux de charges plus conséquents, ...

Enfin, le territoire compte également :

- 6 exploitations de poulets de chairs (46 350 places) et 3 exploitations de canards gras (4 800 places). Ce type d'élevage est souvent plus propice à la valorisation et à la commercialisation en direct. De plus, le territoire est dans le périmètre de l'IGP Volailles du Gers, vectrice d'une identité territoriale ;
- 14 exploitations de porcins, principalement pour l'engraissement (1 580 places). Le territoire est dans le périmètre de l'AOP Porc Noir de Bigorre et jambon noir de Bigorre, permettant aux exploitations productrices de bénéficier de la notoriété de l'appellation pour valoriser leurs productions.

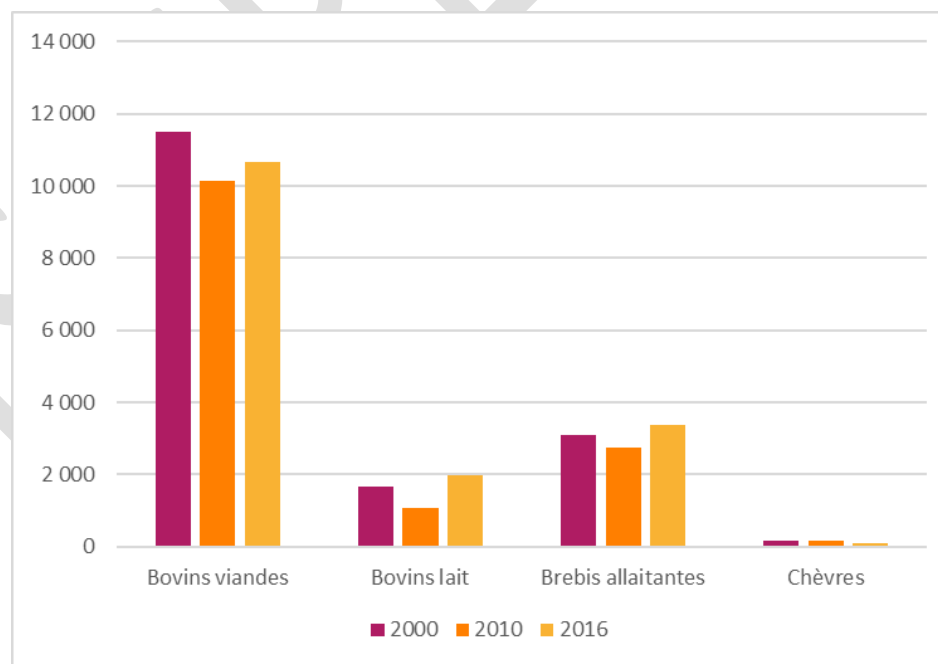


Figure 4- Évolution du cheptel d'herbivores en nombre de têtes (Agreste, DRAAF 2016)

### 4.3. CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS

#### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX 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, ...)

#### 4.3.1. Évolution du nombre d'exploitations et d'exploitants

En 2016, le secteur Coteaux Sud comptabilise 237 exploitations agricoles pour 277 exploitants.

Comme sur l'ensemble du territoire français, le secteur Coteaux Sud présente une diminution structurelle du nombre d'exploitations agricoles. Ainsi, le territoire affiche une perte de 43% des exploitations agricoles entre 2010 et 2016, soit 176 exploitations agricoles en moins. Le phénomène est d'ailleurs bien plus marqué par rapport à la moyenne :

- Départementale : perte de 39% des exploitations agricoles entre 2010 et 2016 ;
- Intercommunale : perte de 37% des exploitations agricoles entre 2010 et 2016.

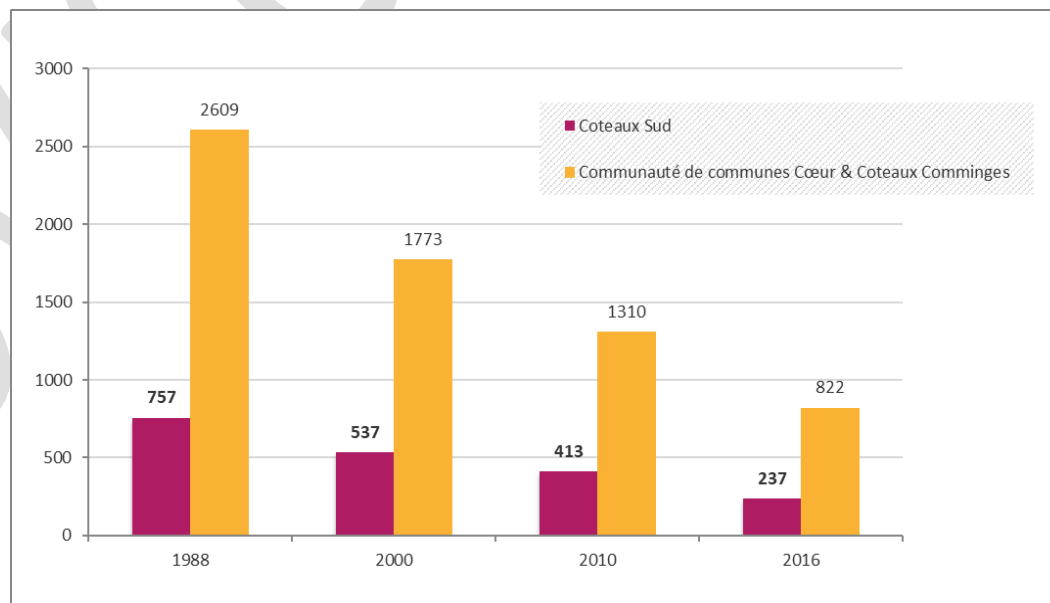
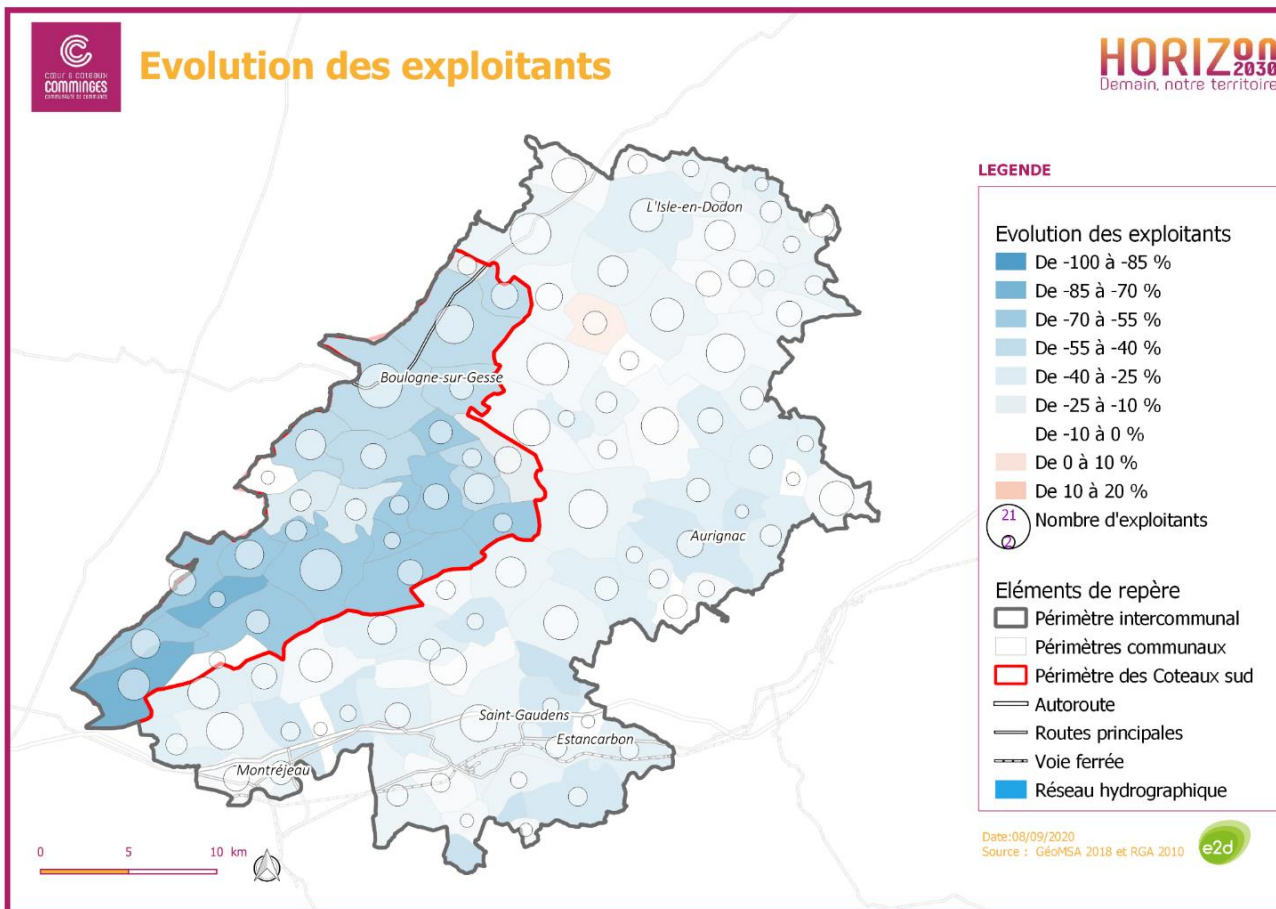


Figure 5- Évolution du nombre d'exploitations agricoles (Agreste RGA 2010, DRAAF 2019)



Parallèlement à la diminution du nombre d'exploitations, le nombre d'agriculteurs exploitants a également diminué entre 2010 et 2016 mais de manière moins prononcée, avec une baisse de 39% pour le territoire (soit 179 agriculteurs en moins) et de 50% pour l'intercommunalité (soit 712 agriculteurs en moins).

Pratiquement toutes les communes du territoire perdent des exploitants agricoles à quelques rares exceptions près : Saint Loup en Comminges et Sédeilhac qui maintiennent le même nombre d'exploitants.

### 4.3.2. Évolution de la taille des exploitations agricoles

En parallèle de la diminution du nombre d'exploitations, on assiste à une forte augmentation de la Surface Agricole Utile (SAU) par exploitation depuis 1988, cette dernière ayant quasiment triplé.

En prenant en compte l'ensemble des systèmes de production du territoire des Coteaux Sud, la SAU moyenne des exploitations agricoles est de 68,33 hectares, soit bien inférieure à la moyenne de la Haute-Garonne (91 ha) et légèrement inférieure à la moyenne intercommunale (72ha). Pour autant, entre 2010 et 2016, les exploitations se sont considérablement agrandies. En effet, le réflexe d'agrandissement des exploitations est plus marqué sur les secteurs agricoles d'élevage pour deux raisons principales :

- Des aides de la PAC liées à la surface, en particulier dans les territoires classés en zone défavorisée, ce qui est le cas du territoire et de l'ensemble de la Communauté de Commune Cœur Coteaux Comminges ;
- Des besoins croissants en surfaces fourragères pour maintenir la viabilité des exploitations en raison d'une diminution des rendements (années plus sèches) et d'un allongement de la durée d'affouragement.

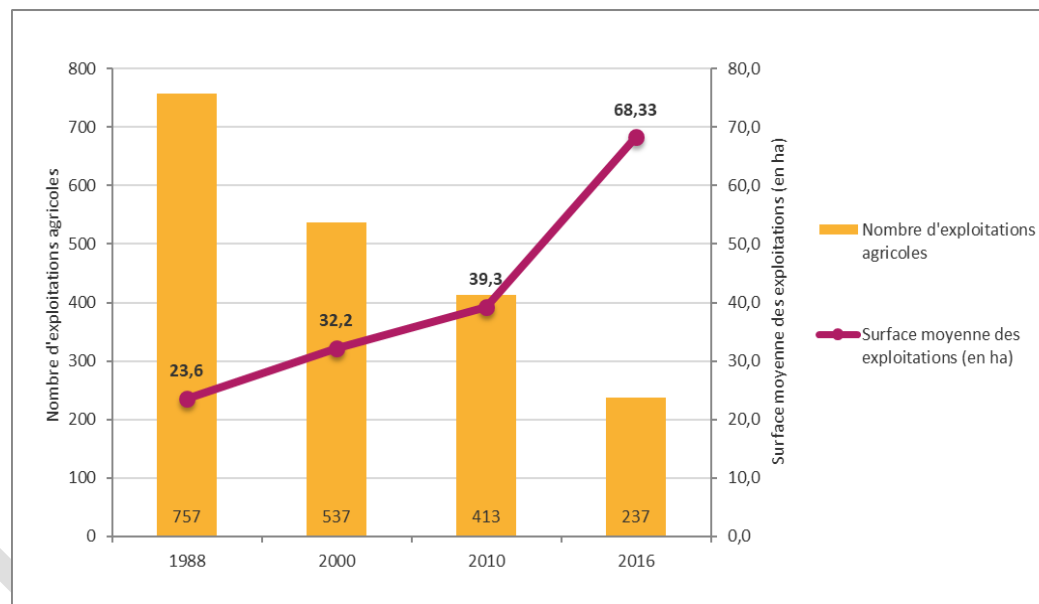


Figure 6- Évolution de la surface moyenne et du nombre d'exploitations agricoles (Agreste RGA 2010, DRAAF 2019)

Enfin, il semble que les exploitants agricoles du territoire aient des difficultés à vivre convenablement de leur activité. C'est d'autant plus vrai pour les petites exploitations qui se font absorber par les plus grosses et déclinent rapidement.

### 4.3.3. Le renouvellement des générations d'exploitants agricoles

L'âge moyen des chefs d'exploitations du secteur est de 50.1 ans ce qui est inférieur à la moyenne intercommunale (51.1 ans) et départementale (51.2 ans).

Ainsi avec une moyenne d'âge plus favorable, le territoire se caractérise par une proportion d'agriculteurs de moins de 35 ans, 13,4%, supérieure à celle du niveau intercommunal, 11,7%. Cependant, depuis 2010, moins d'une 40aine d'installations ont été recensées par la MSA sur le territoire, soit moins de 15% des installations de l'intercommunalité, témoignant d'une dynamique d'installation qui peine.

Par contre, la part d'agriculteurs de plus de 60 ans est également plus importante, 25%, contre 22% au niveau intercommunal. Ainsi, les exploitants de plus de 60 ans sont de plus en plus nombreux parmi la population agricole mettant en évidence un renouvellement difficile des générations d'exploitants agricoles. A l'heure actuelle, au moins une

60aine d'exploitants agricoles serait en situation de céder leurs exploitations dans les 5 prochaines années. Cela veut dire qu'une grande part de la surface agricole est susceptible de changer de mains dans les années à venir, avec les incertitudes que cela comporte et le risque qu'une partie ne soit plus exploitée.

Plusieurs facteurs interviennent sur cette question du renouvellement des générations, et notamment :

- Les conditions économiques ne sont pas favorables à l'agriculture et évoluent à la baisse ces dernières années, les cours des productions sont faibles, le revenu agricole est insuffisant, tout comme le retour sur investissement. Autant de paramètres qui n'incitent pas les jeunes à s'installer, ces derniers exprimant un manque de perspectives et de vision à long terme.
- Une part non négligeable des agriculteurs continue d'exploiter tout en étant retraités. Ces situations peuvent être subies, aucun repreneur n'a été trouvé, ou choisies, en raison d'une retraite agricole trop faible et de la nécessité d'un revenu complémentaire. De même, sur le territoire, il est fréquent que les agriculteurs retraités gardent les logements liés à l'exploitation et une partie des terres, compromettant l'installation de jeunes exploitants qui peinent à trouver des logements proches de l'exploitation et à louer des terres.
- Les personnes cherchant à s'installer souhaitent souvent être propriétaires des terres qu'ils exploitent. Or, la maîtrise foncière reste précaire et il est difficile d'obtenir des baux signés par les propriétaires. L'absence d'assise foncière pérenne est un des freins à l'installation des jeunes agriculteurs et donc au renouvellement des générations.
- Les grandes exploitations agricoles cherchent constamment à s'agrandir et à s'approprier le foncier disponible, ne laissant ainsi que peu de place aux petits exploitants et aux projets d'installation.

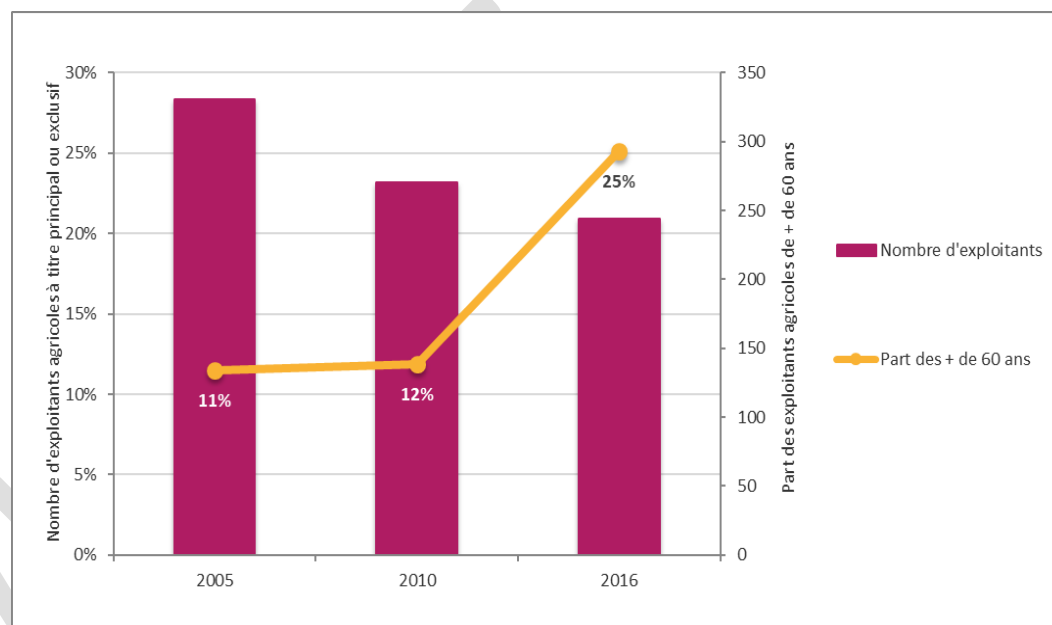


Figure 7- Part des agriculteurs de + de 60 ans dans la population agricole (GéoMSA 2016)

#### 4.3.4. L'emploi agricole

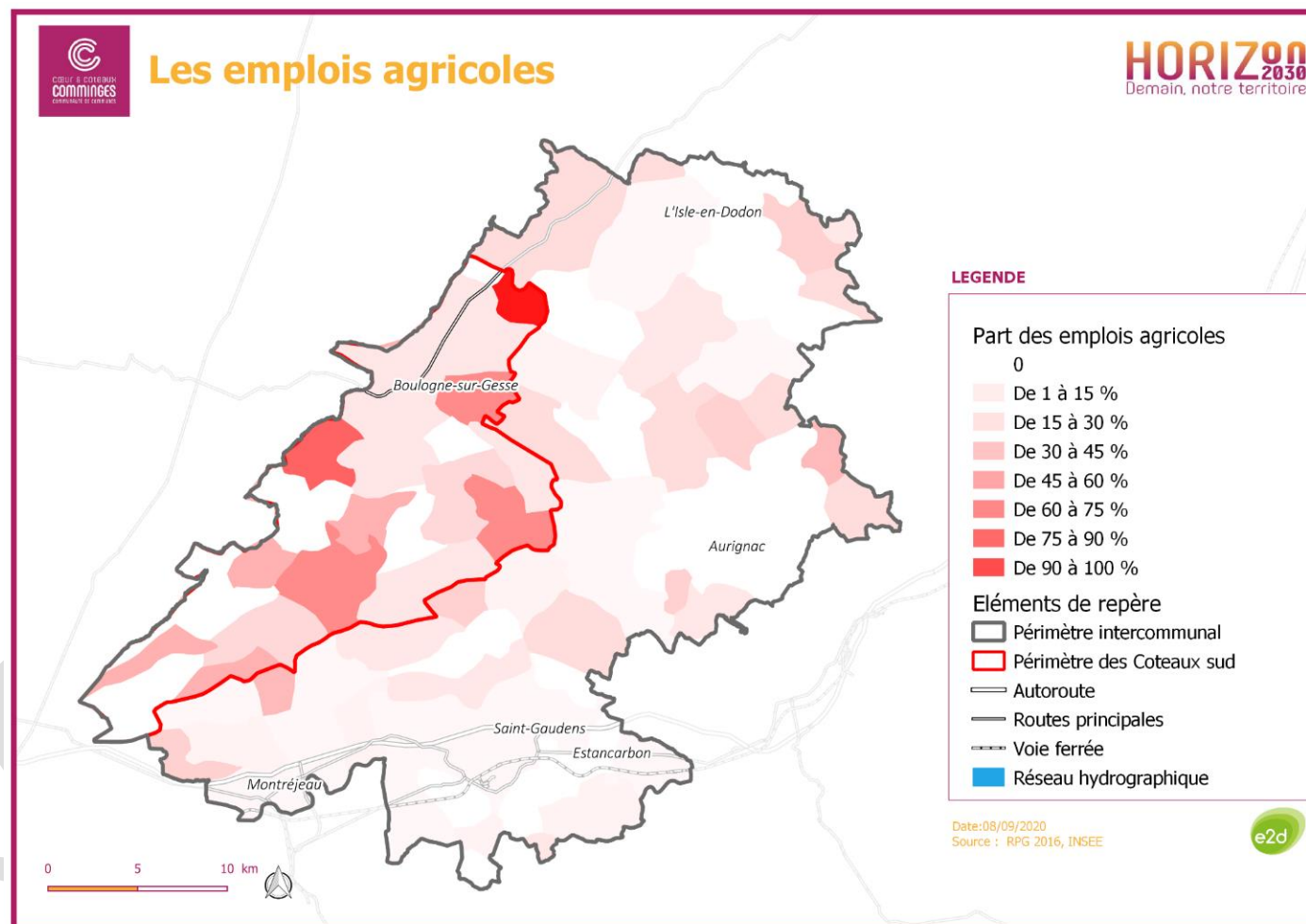
D'après les données de l'INSEE, les emplois agricoles représentent 15% du total des emplois du territoire, soit un poids considérable par rapport à la situation intercommunale (6%) et départementale (1%). Cette situation témoigne de l'importance de l'économie agricole dans la dynamique du territoire Coteaux Sud.

En 2016, le secteur Coteaux Sud compte 277 exploitants agricoles auxquels s'ajoutent les salariés permanents et les salariés saisonniers qui représentent 35 équivalents temps pleins, ce qui équivaut à 0.14 ETP par exploitation agricole en moyenne.

Par ailleurs, l'agriculture se trouve au cœur d'une chaîne économique et génère ainsi des emplois :

- En amont (agro fournitures, équipements, services) : 10 équivalents temps plein comptabilisés sur le territoire (4% du territoire intercommunal qui compte 253 emplois). Ainsi le secteur en amont des exploitations agricoles est assez peu représenté localement.
- En aval (coopératives, négociants, agro-alimentaire) : 190 salariés recensés dans le secteur de l'agro-alimentaire en 2016 (9% du territoire intercommunal qui compte 2026 emplois). A l'inverse, le secteur aval et la transformation des produits agricoles sont assez présents, notamment avec l'abattoir du Boulonnais, l'un des deux seuls abattoirs du département de la Haute-Garonne. Cette présence significative représente un atout dans la mesure où il s'agit d'un secteur contribuant à la création de valeur ajoutée locale à partir des productions agricoles.

Les communes de Boulogne sur Gesse, Larroque, Saint Ferréol de Comminges et Saint Placard rassemblent plus de 40% des emplois agricoles du secteur. Par ailleurs, sur certaines communes, telles que Saman, Gensac de Boulogne et Saint Ferreol de Comminges, l'emploi agricole représente plus de 60 % des emplois, soulignant encore l'enjeu du maintien de l'agriculture pour l'économie de ce territoire.





## 4.4. LABELLISATION ET VALORISATION

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

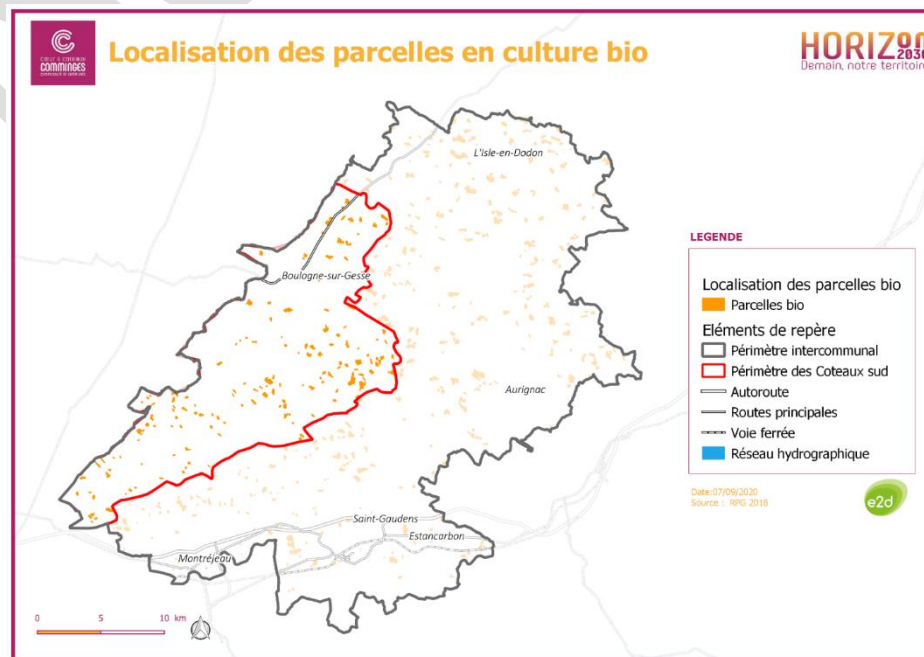
- L'agriculture du territoire est peu labellisée et valorisée en transformation et vente directe compte tenu de sa tradition d'élevage des bovins maigres.
- Une centaine d'exploitations agricoles sont en agriculture biologique, soit 12,2% des exploitations de la Communauté de communes, représentant 10,1 % de la surface agricole totale. Par ailleurs, 5,6% du cheptel bovin et 23% du cheptel ovin est conduit en agriculture biologique.
- Des outils de transformation de la production agricole présent : 2 abattoirs et ateliers de découpe. Malgré cela, le territoire reste encore très spécialisé dans la production de bovins maigres vendus pour être engraisés en Italie. Ce mode de commercialisation ne permet pas la valorisation de la production sur le territoire.
- Le Projet Alimentaire Territorial porté par le Pays Comminges Pyrénées prévoit des actions visant à la valorisation, transformation, commercialisation et diversification des productions agricoles du Comminges.

#### 4.4.1. Productions sous label

Les AOP et les IGP sont les seuls signes de qualité liés à un territoire, le territoire est concerné par l'AOP Porc Noir de Bigorre et jambon noir de Bigorre pour les communes du sud et du centre. Parmi les IGP, certaines ont un vaste périmètre qui englobe celui de la Communauté de communes mais ne sont pas identitaires du territoire (Porc fermier du sud-ouest, Canard à foie gras du sud-ouest, Jambon de Bayonne, Vin du Comté Tolosan, Tomme des Pyrénées, etc.). Seules les IGP Haricot Tarbais et Volailles du Gers, plus territorialisées, concernent l'ensemble du territoire des Coteaux Sud.

En 2016, le territoire compte seulement 22 exploitations ayant des surfaces en agriculture biologique, représentant 1 681 ha, soit 22% des exploitations et 24% de la SAU certifiées bio de la Communauté de communes. Ainsi, au regard de la situation intercommunale et de la situation départementale, l'agriculture biologique est moins présente sur le secteur des Coteaux Sud, en particulier sur l'élevage :

- 9,3% des exploitations du territoire ont des surfaces en agriculture biologique, contre 12,2% des exploitations du territoire intercommunal et 13,5% du territoire départemental ;
- 9,4% de la SAU est en agriculture biologique ou en conversion contre 10,1% au niveau intercommunal et 6,1% au niveau départemental. La SAU en agriculture



biologique du secteur Coteaux Sud est majoritairement constituée des terres en grandes cultures (51% de la SAU en AB) ;

- 3,8% du cheptel bovin et 0% du cheptel ovin est conduit en agriculture biologique, contre 5,6% des bovins et 23% des ovins dans la Communauté de communes, 4,4% des bovins et 13,7% des ovins dans le département ;
- 3 communes ont plus de 20% de la SAU en agriculture biologique : Blajan, Montmaurin et Peguilhan.

#### 4.4.2. La transformation et la commercialisation

Sur le territoire, la commercialisation en direct, source de valeur ajoutée pour les exploitants agricoles, s'effectue notamment :

- Par la vente à la ferme : 2 exploitations du secteur sont identifiées comme pratiquant ce mode de commercialisation,
- Sur le marché de Boulogne sur Gesse, le mercredi matin. D'autres marchés sur les territoires voisins sont également des moyens de commercialisation, tels que le marché de Saint Gaudens, particulièrement dynamique.

Par ailleurs, la Communauté de communes a mis en place une communication (via une brochure) visant à donner de la visibilité aux producteurs effectuant de la vente directe (à la ferme, en boutique, sur commande, livraisons). Seulement 7 exploitants agricoles du secteur Coteaux Sud sont identifiés comme pratiquant la commercialisation en direct. De même sur le site "jacheteencomminges" qui recense les producteurs effectuant de la vente à la ferme, seuls deux producteurs du secteur sont identifiés.

Globalement, la transformation et la commercialisation directe des productions animales sont assez peu développées sur le territoire intercommunal, limitant la consolidation de la filière viande notamment. De plus, le territoire perd de la valeur ajoutée en étant spécialisé dans la production de jeunes veaux : 70% des veaux sont envoyés en Italie pour l'engraissement. Comme l'ensemble du territoire intercommunal, le secteur Coteaux Sud est très dépendant du marché italien pour la valorisation des bovins maigres.

Pourtant, le territoire accueille un abattoir et une salle de découpe à Boulogne sur Gesse. Ces outils de transformation sont des établissements essentiels pour l'existence de la filière agricole. En effet, la mise en place d'un circuit court pour la viande nécessite la présence d'abattoir et de salle de découpe de proximité. Le développement des circuits courts étant conditionné par la production de produits finis, cet abattoir permet de valoriser la production agricole du territoire.

Néanmoins, le contexte est assez peu favorable à la valorisation en direct de la viande : compte tenu de la baisse de consommation de viande, de la perte de pouvoir d'achat des ménages, et de la disparition progressive des boucheries artisanales (circuit stratégique pour écouler des bovins de qualité), les éleveurs ont des difficultés à trouver des débouchés rémunérateurs. Aussi, dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial du Pays Comminges Pyrénées, une étude est conduite sur la filière viande afin d'identifier les besoins en outils de transformation et les perspectives de développement en matière de débouchés.

### 4.4.3. La diversification

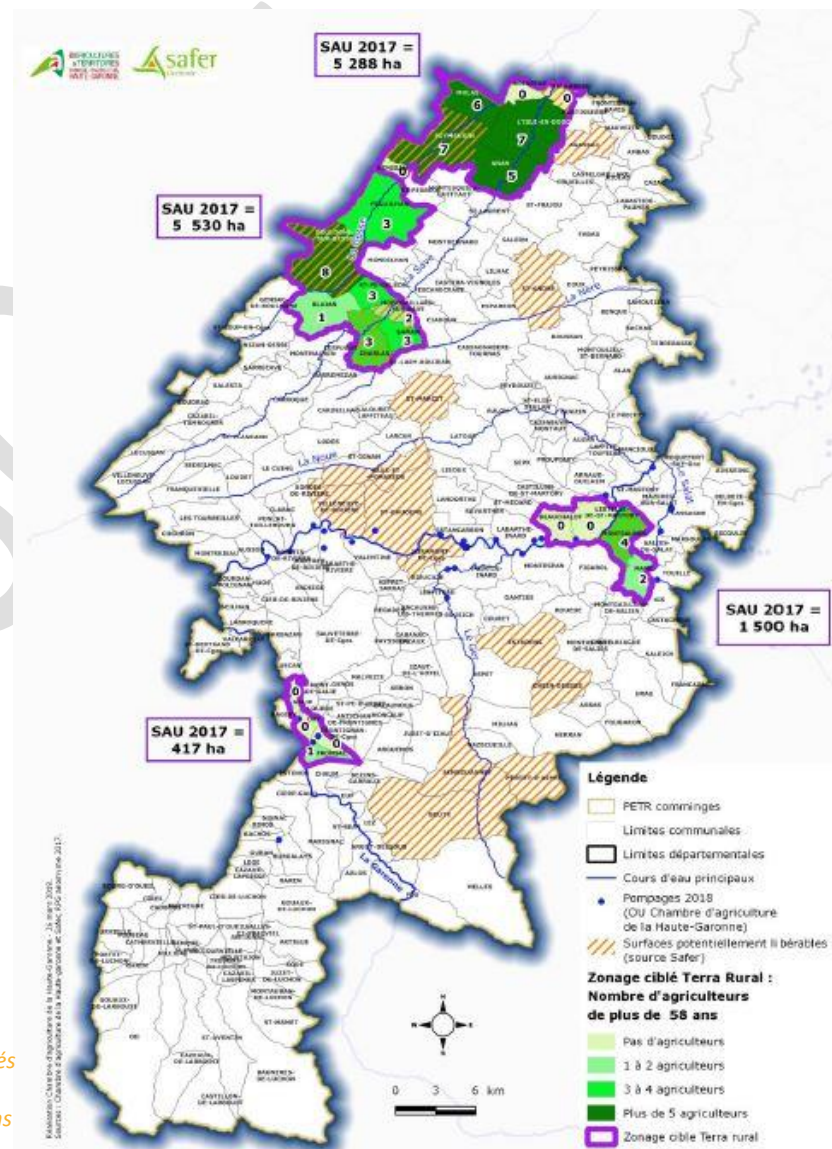
L'enjeu de la diversification des productions agricoles est conséquent sur ce territoire dominé par un modèle de production grandes cultures / pâturage / bovins viande. Aussi, en complément de la consolidation de la filière viande, la diversification des modèles agricoles est une thématique faisant l'objet d'un projet dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial, à travers la candidature du Pays Comminges Pyrénées à l'appel à projet « Terra Rural », visant à développer le maraîchage. Quatre secteurs géographiques feront l'objet d'une animation foncière approfondie ainsi que d'une analyse technico-économique des conditions d'exploitations. L'un des secteurs est situé sur le territoire des Coteaux Sud, dans la vallée de la Gesse (Blajan, Boulogne sur Gesse, Charlas, Montgaillard sur Save, Péguilhan, Saint-Pé Delbosc, et Saman).

Ce secteur a été identifié à partir des critères suivants :

- Un marché foncier actif avéré présageant l'existence d'opportunités à court terme et une veille foncière particulièrement justifiée ;
- Un nombre d'exploitants agricoles pour lesquels la question de la transmission agricole va se poser assez vite : 23 sur les 7 communes de la Vallée de la Gesse ;
- Un secteur géographique présentant des aptitudes agronomiques favorables à la pratique maraîchère ;
- Une ressource en eau potentielle.

Ce projet constitue une opportunité de diversification des modèles agricoles du territoire et peut contribuer indéniablement au maintien en exploitation d'une partie des espaces agricoles.

Figure 1- Carte des secteurs repérés pour l'animation Terra Rural (présence d'agriculteurs de +58ans et mouvements fonciers)



## 4.5. PRINCIPAUX ENJEUX

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

- 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 délaissés (enrichement des coteaux notamment)

PROVISÉ

## 5. TOURISME

### 5.1. 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 événements 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 événements 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.

## 5.2. LES 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 gîtes et chambres d'hôtes.

L'offre d'hébergement marchand est constituée par un nombre important de chambres d'hôtes, gîtes 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 chaînes).

Le territoire de la CC compte, toutes catégories confondues, **132 équipements pour l'hébergement touristique marchand** (hôtels, campings, meublés et gîtes, 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 montagnaise 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
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

Le secteur Coteaux sud 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 gîtes et chambres d'hôtes qui valorisent souvent un patrimoine bâti d'anciennes fermes rénovées ou de maisons de village.

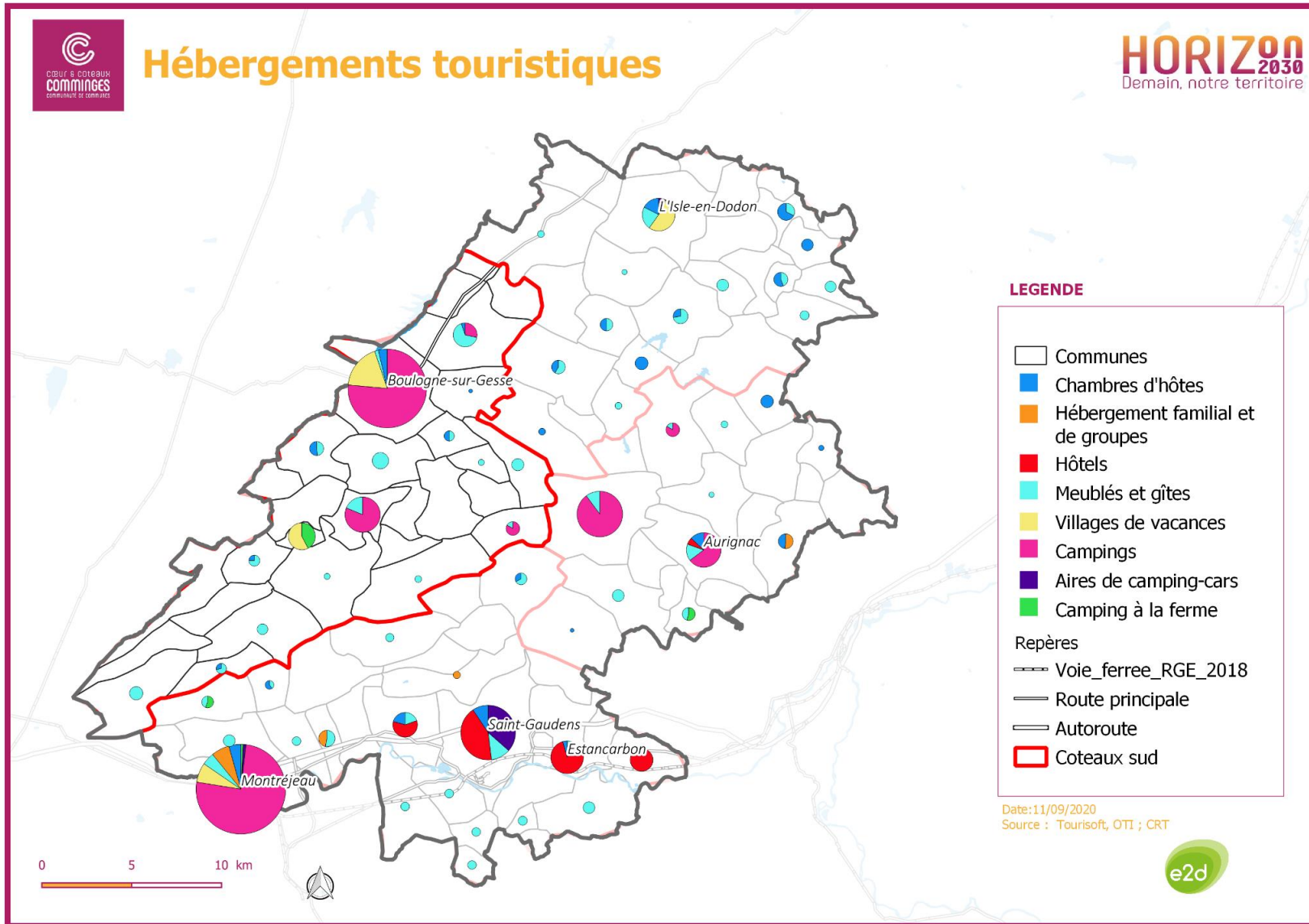
30 gîtes sont recensés par l'Office de Tourisme intercommunal sur ce secteur, répartis dans 16 communes parmi les 28 communes du secteur dont 11 sont labellisés "Gîte de France" et un est Accueil Paysan.

Capacité hôtelière	Villages de vacances		Chambres d'hôtes		Meublés et gîtes		Campings		Camping à la ferme	
	nombre hôtels	nombre	nb de personnes	nombre	nb de personnes	nombre	nb de personnes	nombre	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 diffèrent de la base de données de l'OTI (Tourinsoft) : elles sont données ici à titre indicatif.

En complément de l'hébergement marchand, le taux de résidences secondaires est caractéristique sur ce secteur. Avec **12 % du parc de logements en résidences secondaires** (470 R.S. INSEE 2016), la situation sur les coteaux sud apparaît comme représentative d'un territoire touristique qui disposerait d'un plus grand potentiel de par sa proximité avec les Pyrénées. En effet, selon cet indicateur de la part des résidences secondaires, on est loin du niveau de 25 % de résidences secondaires à l'échelle du PETR Comminges-Pyrénées. Toutefois, en termes d'économie touristique, ces résidences secondaires peuvent constituer un potentiel à valoriser si elles sont suffisamment occupées par leurs propriétaires ou si elles sont mises en location. Ces résidences secondaires contribuent pour une large part à la capacité d'hébergement touristique du secteur et cela peut permettre le maintien de quelques commerces et services dans des communes rurales.

Au global, la capacité du secteur Coteaux sud en nombre de personnes rapporté au nombre de places en hébergement marchand, sous une forme ou une autre, représente **33% de la capacité de la Communauté de Communes**.





## CAMPINGS ET CENTRES EQUESTRES



*Péguilhan : lac de la Gimone : camping (en rive g : Saint-Blancard, hors périmètre de la CC : base de loisirs)*



*Boulogne sur Gesse : camping*



*Péguilhan : ferme Equestre Teulé*



*Sarrecaive : camping lac Saint-Georges*



### 5.3. LES ACTIVITES PRESENTES SUR LE SECTEUR

Le boulonnais se caractérise par une diversité paysagère et des patrimoines locaux qui lui offrent un véritable potentiel touristique : randonnée au sein des paysages typiques des coteaux du Comminges qui offrent de nombreux panoramas sur les Pyrénées, gastronomie, découverte du patrimoine local, etc.

La ville de Boulogne-sur-Gesse est reconnue par plusieurs labels qui contribuent à la vie touristique locale : le **label MARCHE DE FRANCE** octroyé par la chambre de commerce reconnaissant ainsi le dynamisme, la fréquentation et la variété de la chalandise du marché. Ce marché hebdomadaire est largement renforcé en été par la présence de producteurs locaux de fruits, légumes, fromages, miel, ... La commune dispose également du LABEL STATION VERTE. Ce label est attribué à des territoires d'accueil au cœur des terroirs, proposant des séjours porteurs de sens, en faveur d'un tourisme nature, authentique, humain et respectueux de l'environnement.

#### 5.3.1. Un tourisme culturel et patrimonial

Le patrimoine historique remarquable est l'une des attractions touristiques majeures : deux catégories de patrimoine offrent à ce secteur un rayonnement touristique important.

L'un des fleurons du tourisme en Comminges est le site MUSEO-ARCHEOLOGIQUE GALLO-ROMAIN DE MONTMAURIN. Ce site est exceptionnel puisqu'il s'agit, avec la villa de Lasalles, de la plus luxueuse et la plus vaste des villas gallo-romaines connue en France qui a été mise au jour par des fouilles exécutées au XIX<sup>ème</sup> siècle. Le site occupe 18 hectares au sein desquels étaient répartis une résidence seigneuriale, comprenant des thermes, les communs, les ateliers. La villa fut habitée jusqu'à la fin du Ve siècle ou au début du VI<sup>ème</sup> siècle. Les richesses découvertes pendant les fouilles sont présentées au musée de Montmaurin qui abrite également une section sur la Préhistoire.

Le musée de Montmaurin conserve un moulage de l'une des statuettes féminines les plus célèbres de l'art préhistorique, **la Vénus de Lespugue**. Cette statuette d'une hauteur de 14,7 cm est une ronde-bosse sculptée dans un morceau d'ivoire de mammouth. Elle a été découverte dans la grotte des Rideaux à Lespugue en août 1922 lors des fouilles conduites par René de Saint-Périer. Elle reposait en arrière de l'habitat préhistorique, au sein d'une couche archéologique attribuée au Gravettien (31 000 à 22 000 ans avant le présent). Qualifiée de « vénus », elle expose son corps nu et idéalisé, décomposé puis reconstruit autour de formes et de volumes symétriquement emboîtés qui évoquent l'expérience cubiste avant l'heure.

La valorisation de ce patrimoine archéologique et historique fait l'objet de projets, ainsi dans le cadre du programme LEADER, les monuments nationaux sont porteurs d'un projet concernant les « villas antiques de la rivière Save à Montmaurin » qui comprend des travaux de restauration du presbytère, des mesures de conservation et de restauration des collections archéologiques, des restaurations de mosaïques de Lassalles ainsi que des actions de présentation (exposition, signalétique).

Au-delà de ces deux éléments de patrimoine majeurs, le territoire compte de nombreuses richesses qui enrichissent les séjours touristiques. Par exemple, l'église de Ciadoux héberge un ensemble de mobilier en pierre et de peintures murales tout à fait remarquables, qui est classé Monument Historique. D'autres monuments représentent un potentiel touristique exceptionnel bien que peu connus, comme la Chapelle classée de Saint-Plancard ou les ruines du château de Larroque.

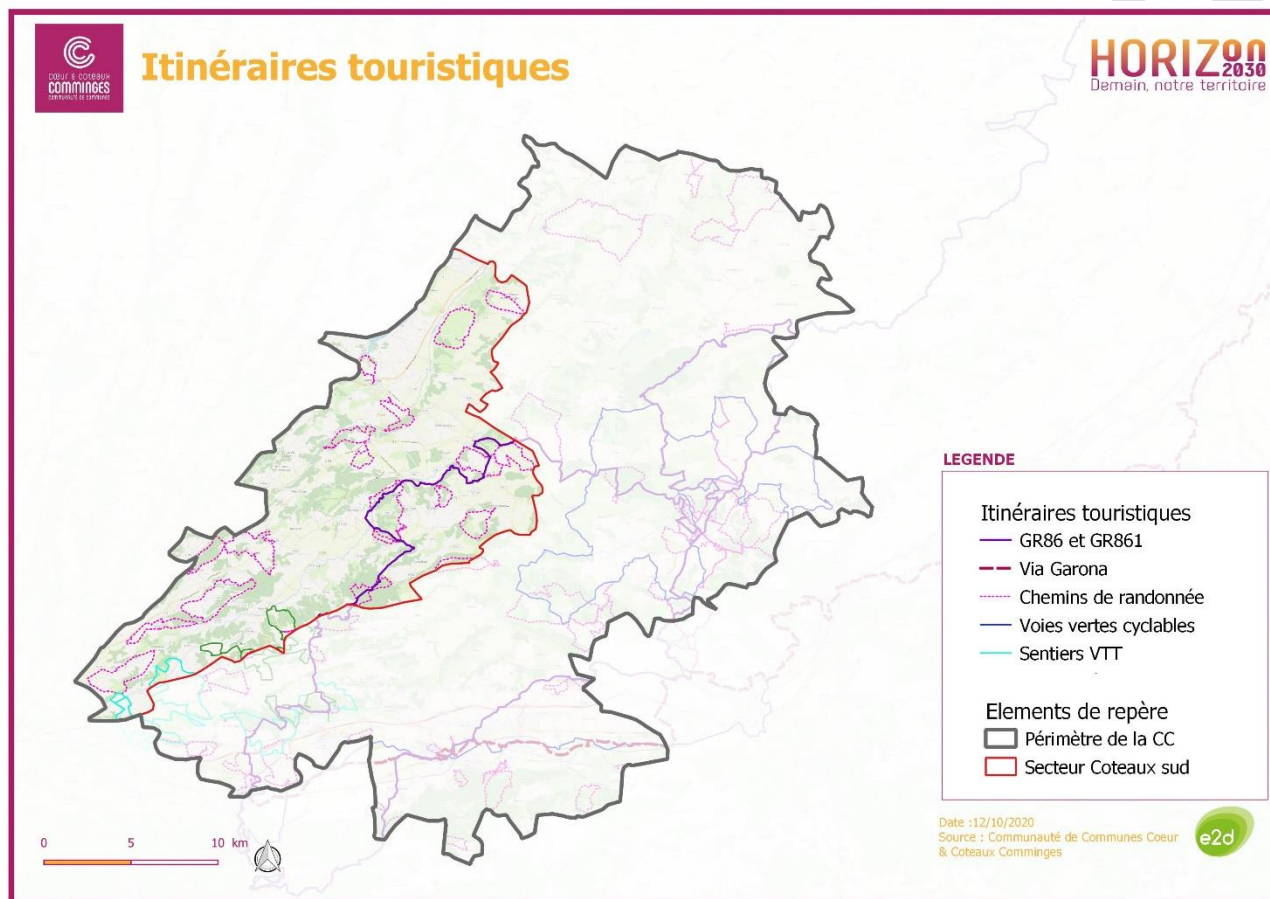


*Mobilier et bas-reliefs, église de Ciadoux (Photos montmaurin-archeo.fr); La Vénus de Lespugue (Photo Musée de l'Homme); Villa gallo-romaine de Montmaurin (photos e2d) et Affiche Musée (photo Tourisme-saintGaudens.com)*

### 5.3.2. L'agritourisme

Le réseau Accueil Paysan est représenté par une exploitation agricole à Saint-Pé-Delbosc. Le réseau est composé d'agriculteurs et d'acteurs ruraux, engagés en faveur d'une agriculture paysanne et d'un tourisme durable, équitable et solidaire. Les exploitants qui y adhèrent offrent des hébergements, les tables et produits paysans, et organisent des visites/animations pour faire découvrir le milieu rural, les activités de la ferme, ses métiers, ses savoir-faire ... en permettant aux paysans de vivre décemment sur leurs terres et contribuer ainsi au développement local.

### 5.3.3. Un tourisme de nature



Comme en atteste le **label Station Verte attribué à Boulogne-sur-Gesse**, les séjours dans un cadre naturel très préservé sont une offre caractéristique du territoire. Des chemins de randonnée, des jardins paysagers, des plans d'eau, offrent des occasions d'immersion dans un environnement de qualité de plus en plus recherché par les habitants et les touristes. Cette qualité est d'autant plus forte que les sentiers ont récemment été réhabilités et affichés sur Géotreck ; l'information est également diffusée avec application smartphone sur Randocomminges.

Au sein du massif forestier de Cardeilhac qui s'étend sur 1 000 hectares, un arboretum est aménagé sur une superficie de 13 ha. Il compte une centaine d'espèces différentes organisées en jardin à la française. La **Maison de l'arboretum** organise des animations thématiques pour adultes et pour enfants, des conférences et des expositions temporaires.



*Camping à Boulogne-sur-Gesse (à gauche). Arboretum de Cardeilhac (à droite). Photos : Office de tourisme*

*En bas : les gorges de la Save à Lespugue (photo Tourisme-Occitanie) ; l'interfluve Save-Seygouade (photo Mairie de Montmaurin ©Jacques Sabloux)*



Le principal site pour les activités de loisirs et de détente est l'aménagement du **Lac de la Gimone**. Le lac, d'une superficie de 280 hectares. Le site est classé Natura 2000. Il s'étend entre les départements de la Haute-Garonne et du Gers et sur les communes de Boulogne-sur-Gesse, Péguilhan, Lunax, Saint-Blancard et Lalanne-Arqué. La base de loisir avec jeux gonflables sur l'eau, location de paddle, village de vacance... se situe sur la commune de Saint-Blancard. Le tourisme local bénéficie également de l'activité de canoë-kayak installée sur la commune gersoise de Sabailan.

Il existe également un site naturel, **les gorges de la Save**, site discret car peu accessible, qui est porteur d'un réel potentiel mais qui est peu mis en valeur. Les collectivités locales, avec le Département, se mobilisent pour en faire un nouveau "point d'appui touristique » en complément de Montmaurin dans le cadre d'un projet de préservation et de valorisation des gorges de la Save et de la vallée de la Seygouade. La Save prend sa source sur le plateau de Lannemezan et elle a creusé des gorges étroites et profondes sur une longueur de 2km au niveau de la commune de Montmaurin. L'endroit est spectaculaire, mais la route d'accès, en raison de sa dangerosité est fermée et nécessite des travaux de réhabilitation que le Conseil départemental envisage pour 2022 qui sera l'année centenaire de la découverte de la Vénus de Lespugue.

#### Principaux équipements de loisirs du secteur

Nom de l'offre	Commune	Activités proposées
LES ECURIES DE BAN	SARRECAVE	Equitation
FILEUSE DE LAINE	PÉGUILHAN	Laine
ATELIER DE MOSAIQUES	MONTMAURIN	Mosaïque
BASE DE LOISIRS, LAC DE LA GIMONE	BOULOGNE-SUR-GESSE	Sports d'eau, baignade, pique-nique...
PISCINE	MONTMAURIN	Baignade
CANOE EN GASCOGNE	SABAILLAN (Gers)	Canoé kayak

#### 5.4. DES DYNAMIQUES COLLECTIVES A PLUS GRAND ECHELLE

La dynamique touristique dépend de l'attractivité d'un territoire plus vaste que le secteur des coteaux sud et que la Communauté de communes : la notoriété est attachée plus globalement à l'identité Comminges Pyrénées, et aux grands sites qui maillent le territoire.

Les stratégies de valorisation touristique se déploient à diverses échelles : à l'échelle de la Communauté de communes, autour des 4 axes que sont le tourisme vert, l'itinérance, l'agritourisme et la gastronomie.

Il a été créé une marque collective, en 2017 pour les Pyrénées de Haute-Garonne, afin de valoriser la destination, mise en place par les offices du tourisme de Luchon, Saint-Béat et Saint-Bertrand-de-Comminges.

Le PETR Comminges Pyrénées est porteur d'un Contrat de Structuration de Pôles Touristiques Territoriaux (SPôTT) signé en 2017 avec un secrétariat d'Etat au sein du ministère de l'Economie, avec une orientation vers l'Ecotourisme

Le territoire s'inscrit dans la démarche de la Région « Tour d'Occitanie en 180 destinations ».

## 5.5. PRINCIPAUX ENJEUX

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

- La notoriété et l'image de marque du territoire, sont à renforcer pour consolider les filières touristiques en particulier dans les activités culturelles (découverte du patrimoine, événements), dans les secteurs du tourisme vert, de l'itinérance et de l'agritourisme.
- La situation et l'accessibilité du territoire sont porteuses d'opportunités pour accroître la fréquentation touristique y compris en dehors des quelques « spots ».
- Le renforcement de l'offre de tourisme naturel et culturel La qualité d'accueil de l'offre en hôtellerie-restauration
- Les événements culturels, comme pivot du tourisme en Comminges
- Une offre de produits touristiques pour des visites à la journée en complément des séjours en hébergements marchands
- La découverte de la nature liée à la Garonne
- Poursuivre le développement des cheminements piétons pour le tourisme

### **ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR COTEAUX SUD**

- Proposer un développement touristique prenant appui sur les caractéristiques rurales du territoire et ses atouts (gorge de la Save, musée archéologique et villa Gallo-Romaine de Montmaurin,...) et développer une offre en matière d'hébergement touristique adaptée au caractère rural du territoire
- Permettre la valorisation du projet de mise en valeur des gorges de la Save tout en maîtrisant la pression sur ce site



## 6. LES MOBILITES

### 6.1. SITUATION ET ACCESSIBILITE

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

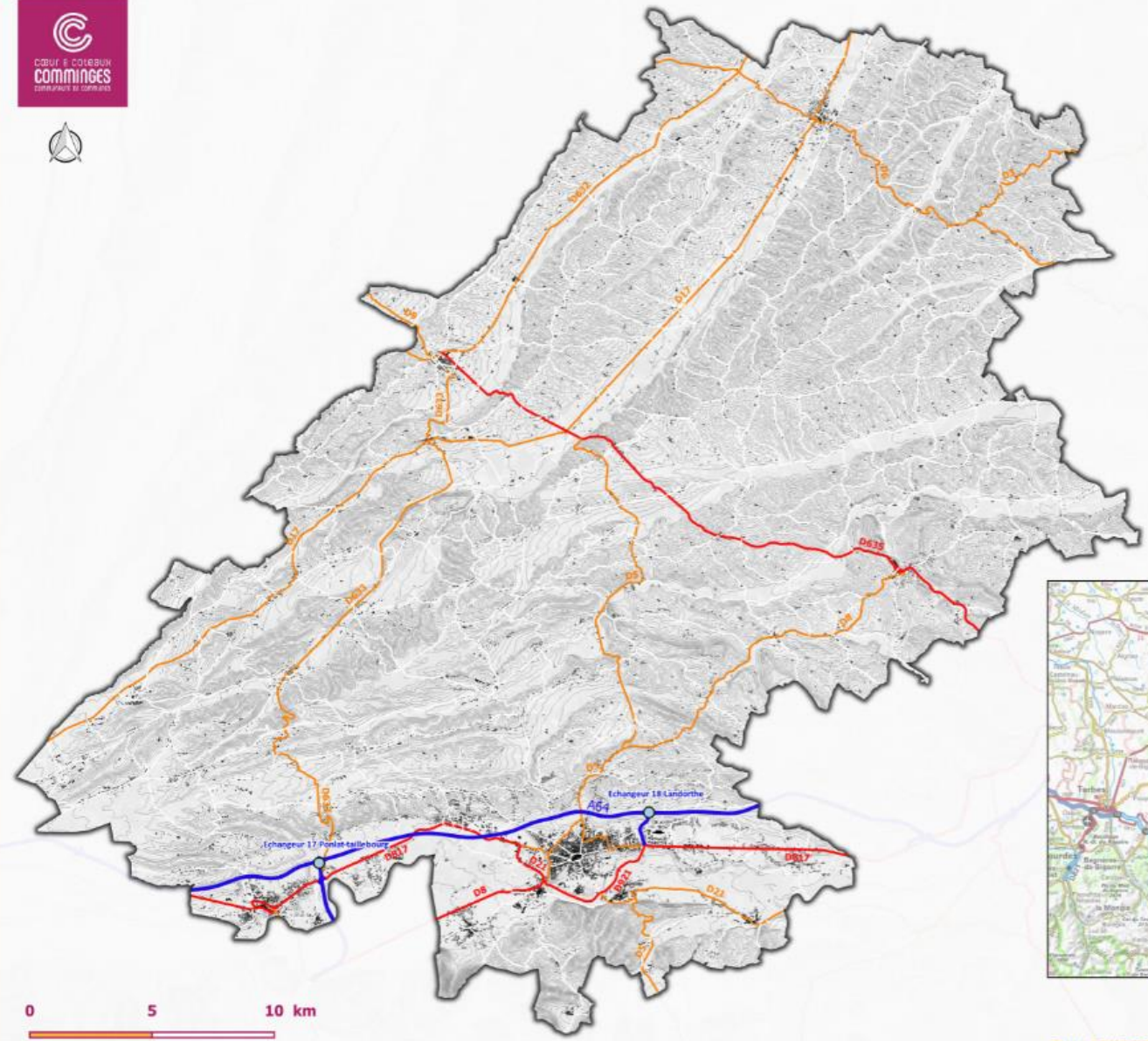
Située en Haute Garonne et limitrophe des départements des Hautes Pyrénées et du Gers, la communauté de commune bénéficie d'une situation géographique intéressante à une heure de l'agglomération toulousaine et tarbaise. Le territoire dispose d'une bonne accessibilité globale et est notamment traversé 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, 3<sup>ème</sup> 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.



Date : 13/12/2021  
Source : BD-topo-CD31



## 6.2. 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 :

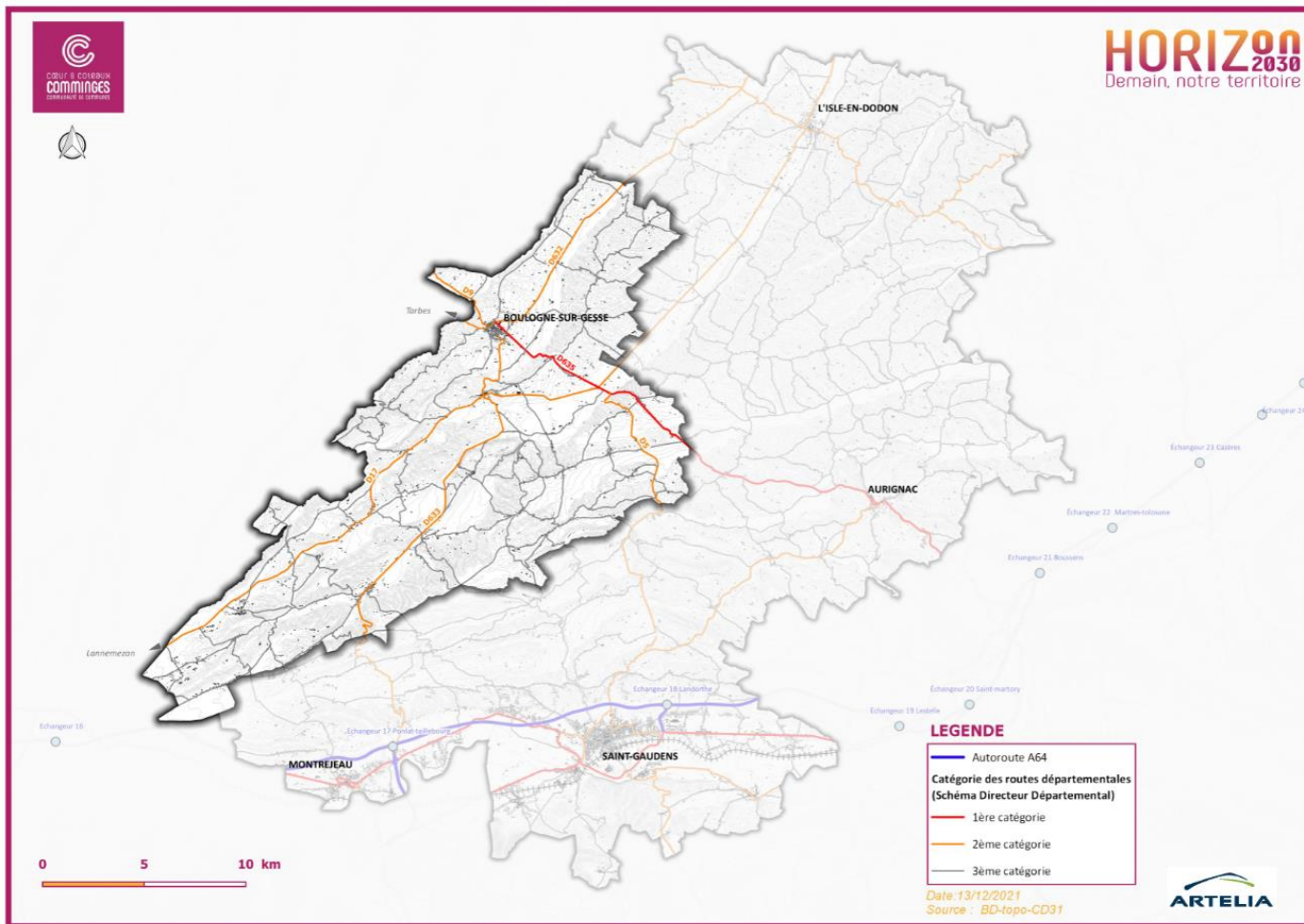
- **65 km environ de réseau structurant (1<sup>ère</sup> catégorie)** : la RD817, la RD21, RD921, la RD8 et la RD635. Si ces axes sont principalement concentrés dans la plaine de la Garonne, la RD 635 permet toutefois de rejoindre Boulogne-sur-Gesse depuis la RD 817 via Aurignac.
- **190 km environ de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

PRO



Si le secteur Coteau Sud n'est pas traversé par l'A64 et la RD817 qui constitue les deux axes majeurs du territoire, on est toutefois desservi dans sa partie est par la RD635 classé comme réseau structurant et permettant de relier Boulogne-sur-Gesse à Boussens via Aurignac.

Quatre axes classés seconde catégorie permettent ensuite d'assurer un bon maillage du territoire :

- la RD17 reliant Lannemezan à l'Isle-en-Dodon via Boulogne-sur-Gesse,
- la RD632 reliant Lombez et Samatan et Tarbes via Boulogne-sur-Gesse,
- La RD633 reliant Boulogne-sur-Gesse à l'échangeur de Ponlat-Taillebourg
- la RD5 reliant Boulogne-sur-Gesse à Saint-Gaudens,
- La RD9 permettant d'accéder au département du Gers

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

### 6.3. 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.***

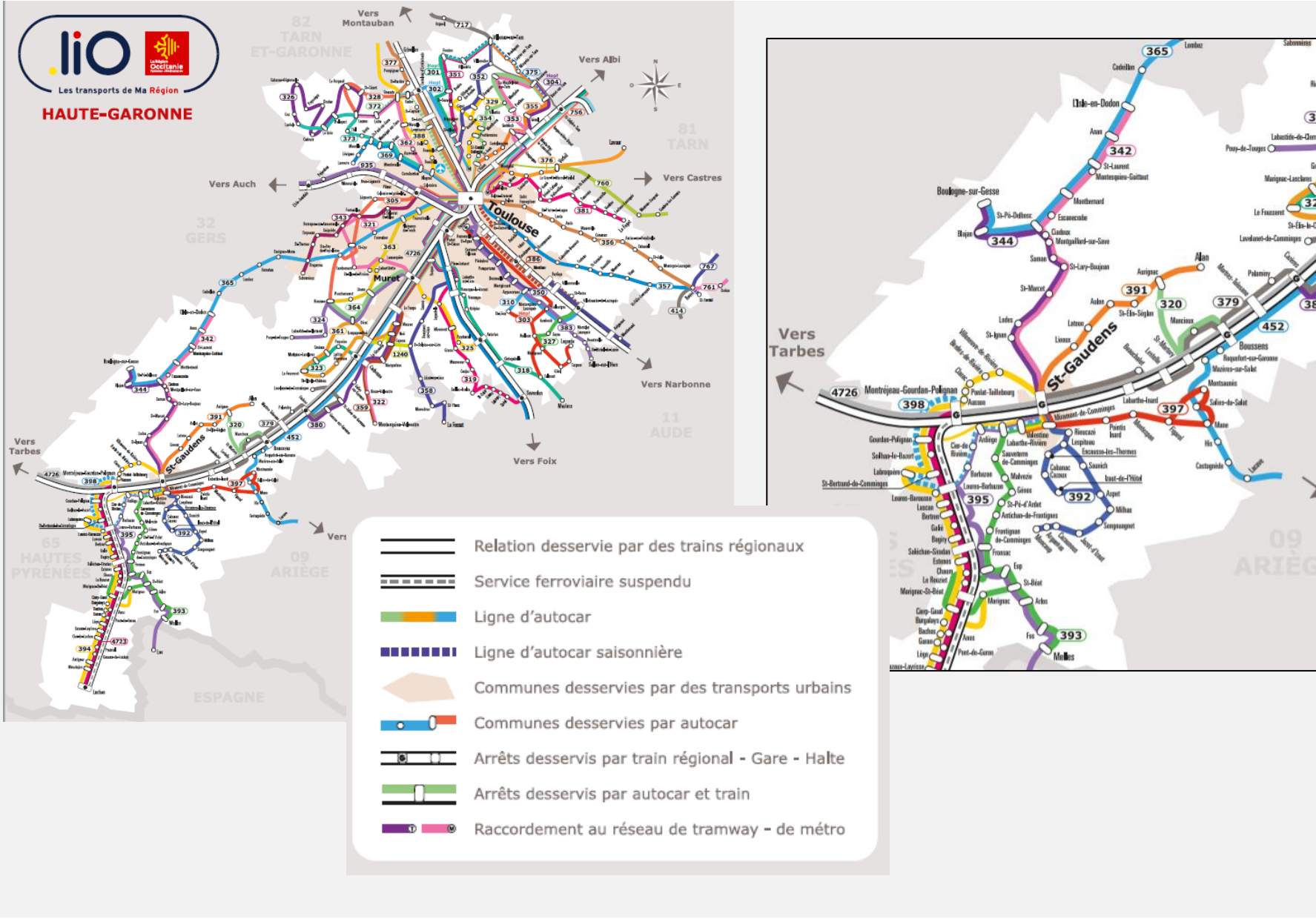
***La Communauté de Communes reste toutefois force de proposition à l'échelle locale et pourra continuer d'intervenir en qualité d'autorité organisatrice de second rang, par convention avec la Région. Dans sa délibération du 18 mars 2021, la communauté de communes a notamment sollicité auprès de la Région 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.***

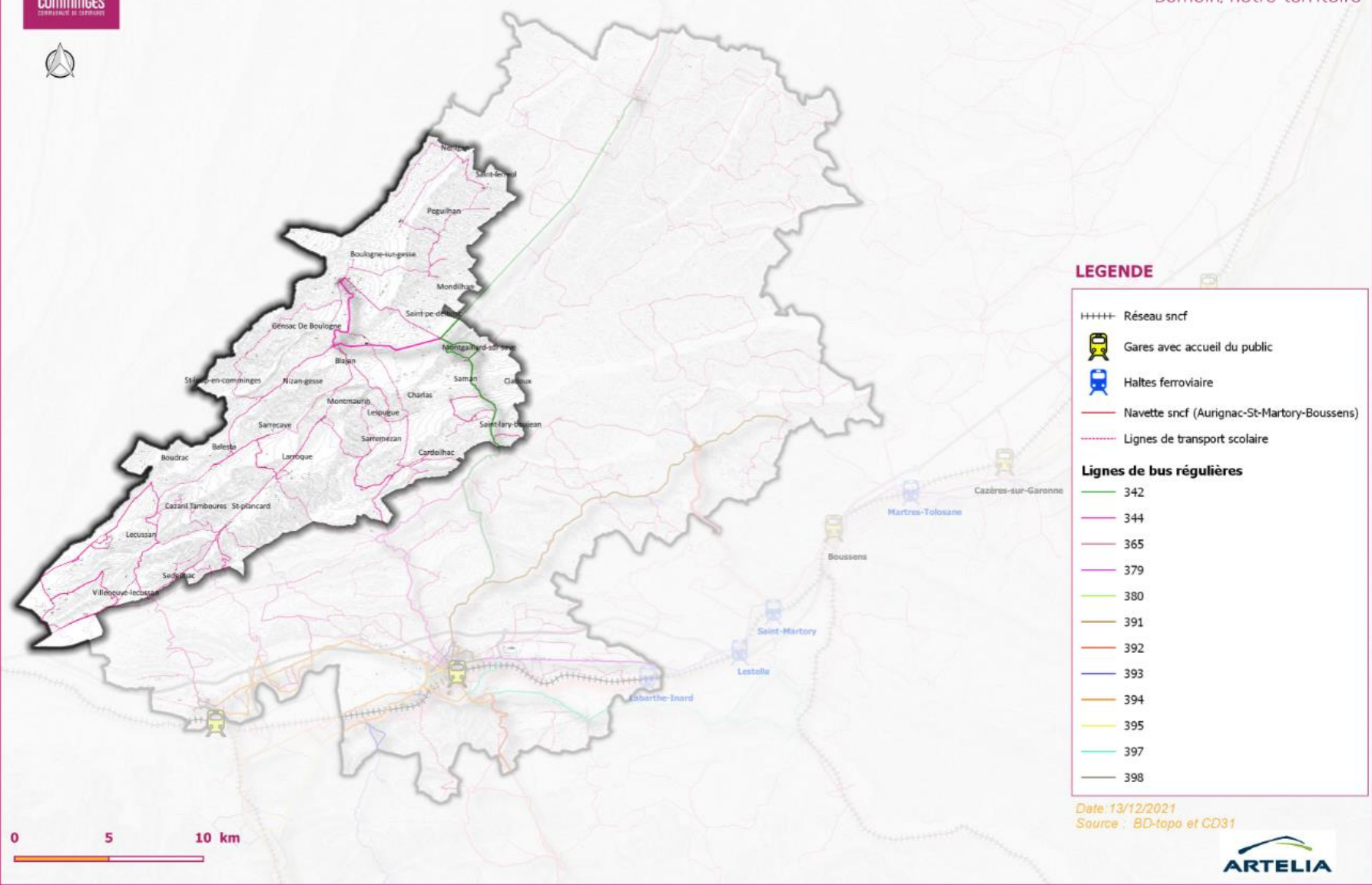
La Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée est ainsi dotée d'un service régional des transports collectifs unique, « liO » comprenant différents modes de transports sur l'ensemble de la région Occitanie.

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.





**LEGENDE**

- ++++ Réseau sncf
-  Gares avec accueil du public
-  Haltes ferroviaire
- Navette sncf (Aurignac-St-Martory-Boussens)
- Lignes de transport scolaire

**Lignes de bus régulières**

- 342
- 344
- 365
- 379
- 380
- 391
- 392
- 393
- 394
- 395
- 397
- 398

Date : 13/12/2021  
 Source : BD-topo et CD31



### 6.3.1. Le transport ferroviaire

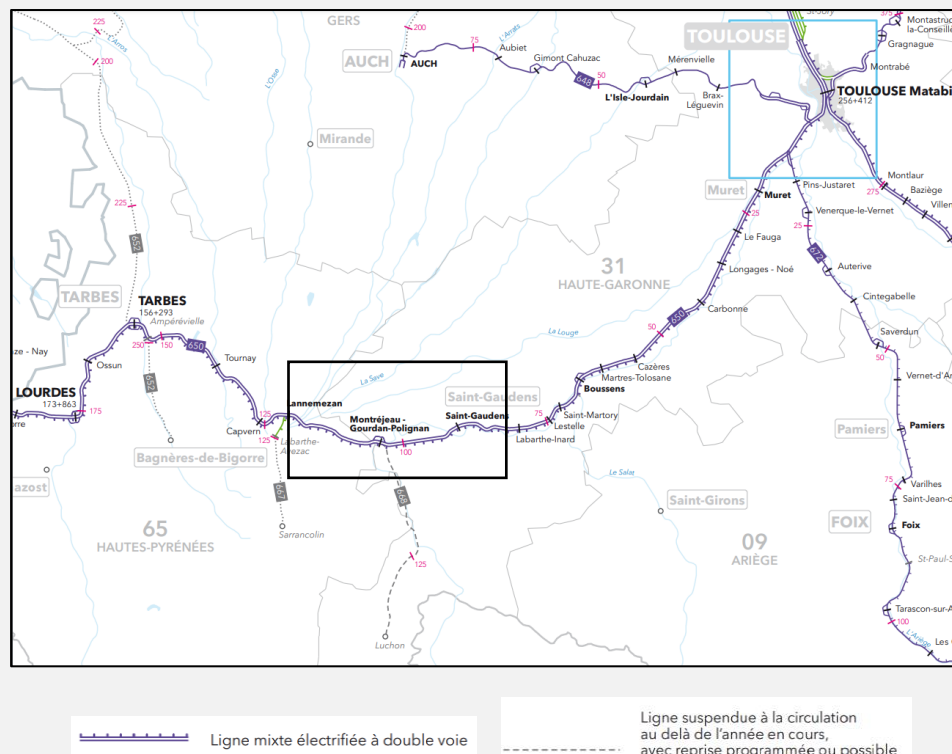
#### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

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



**Le territoire compte deux gares ferroviaires d'intérêt régional :** 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.

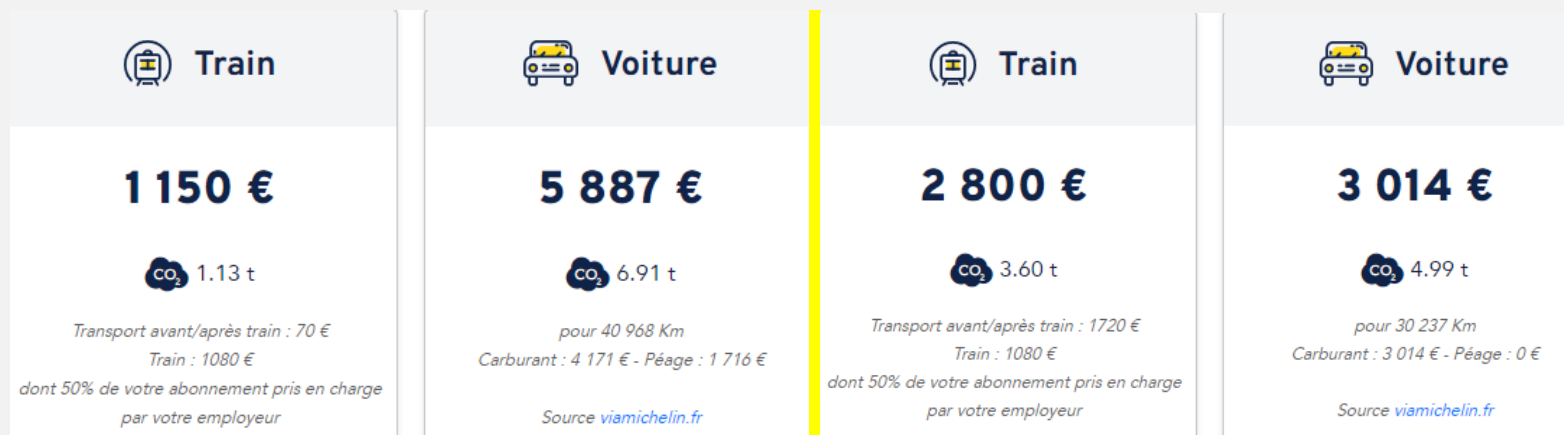
Cette offre permet ainsi de constituer une alternative à l'usage de la voiture. En effet, que ce soit en termes de temps ou de coût de trajet, l'offre ferroviaire apparaît plus avantageuse que l'utilisation de la voiture individuelle.



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 apparaître que le train est moins coûteux (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 coûteux que la voiture alors que pour un actif résidant sur l'Isle-en-Dodon, l'écart apparaît 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 apparaît donc peu révélatrice.

Gare	Fréquentation 2016	Fréquentation 2017	Fréquentation 2018	Fréquentation 2019
Montréjeau-Gourdan-Polignan	181 147	158 653	112 009	113 771
Saint-Gaudens	257 282	264 854	181 915	199 283

Fréquentation des gares entre 2016 et 2019 (source SNCF)

Le secteur Coteaux Sud n'est desservi par aucune gare présente sur le territoire. La gare la plus proche est celle de Saint-Gaudens, Montréjeau/Gourdan-Polignan ou Lannemezan en fonction des communes. L'utilisation du train peut ainsi constituer un moyen de transport plus attractif financièrement sur ce secteur que sur le secteur Coteau Nord

## 6.3.2. Le bus

### 6.3.2.1. 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 :

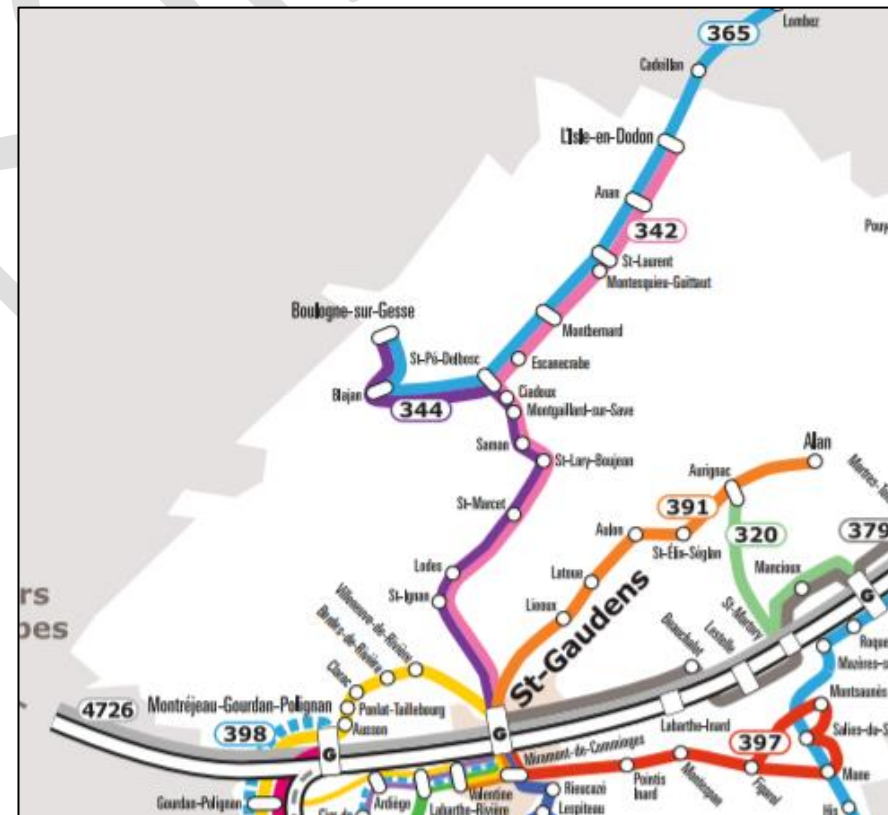
- Boulogne sur Gesse – Toulouse : 2h10 en bus et 1h15 en voiture,
- Boulogne sur Gesse – Saint-Gaudens : 37 min en bus et 30 min en voiture.

### Le transport scolaire

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

Le secteur Coteaux Sud est traversé par deux lignes régulières qui desservent uniquement le nord du territoire :

- La ligne 344 Boulogne-sur-Gesse / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi et 1 le samedi), Le temps de trajet apparait relativement proche de celui réalisé en voiture.
- La ligne 365 Boulogne-sur-Gesse / Toulouse (5 AR / jour du Lundi au vendredi, 3 le samedi et 1 aller-retour le dimanche). Le temps de trajet apparait près de deux fois supérieur à celui en voiture, rendant cette offre peu attractive.
- La ligne 342 L'isle-en-Dodon / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi et 1 le samedi). Le temps de trajet apparait relativement proche de celui réalisé en voiture.



### 6.3.2.2. Une offre bus /navette à l'échelle intercommunale

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

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).

**LIGNES DE QUARTIERS** DU LUNDI AU SAMEDI

**Movigo lignes régulières**

**LIGNE EXPRESS** DU LUNDI AU VENDREDI

**UNIQUEMENT LE SAMEDI**

**Tarifs**

• 1 € de la zone de transit  
 • 0,50 € - Coût de la 1<sup>re</sup> zone  
 • 0,50 € - Abonnement mensuel  
 • 1,50 € tarif - 10 ans et plus (tarif réduit)  
 • Gratuité enfants de 0 à 5 ans, bénéficiaires de prestations sociales & Communaires d'Europe.

Régie des transports  
 41, rue de la Gare - 31200 Saint-Gaudens  
 05 61 21 11 11

COCOMINGES  
 Communauté de communes

- 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.

PRO

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.

**Transport À la Demande (TAD)**  
Offrez-vous les services d'un chauffeur pour 2 € seulement

la Région Occitane  
Pyrénées-Midi-Pyrénées  
**liio**  
Les transports de la Région  
www.liio.laregion.fr

### Horaires

<p><b>SECTEUR D'AURIGNAC</b> Auran, Aurignac, Bachas, Bèze, Bousson, Castagnède-Tourtes, Capmeil-Montaud, Elan, Espéron, Lathue, Monboulou-Saint-Benoît, Peyrissac, Peyrouzet, Saint-André, Saint-Élix-Ségons, Sémoussan et Sémoussac</p> <p>&gt; <b>Jedi matin</b> Maison de santé, Maison France Services, commerces alimentaires &amp; rabattement sur la ligne régulière Arc-en-Ciel à destination du Marché de Saint-Gaudens</p> <p>&gt; <b>Samedi matin</b> Marché d'Aurignac</p>	<p><b>SECTEUR DE BOULOGNE/GESSE</b> Blajan, Boulogne sur Gesse, Cardelhoc, Castéra-Vignoles, Charles, Ciadoux, Escanecribe, Gensac de Boulogne, Lamoque, Laspugue, Mandilhan, Montgaillard sur Sève, Montmarin, Néligan sur Gesse, Pégulhan, Saint-Ferréol, Saint-Lary-Boujean, Saint-Loup en Comminges, Saint-Pé-Delbosq, Saman, Sarrecaive et Sarremezian</p> <p>&gt; <b>Lundi matin</b> Maison de santé, Maison France Services &amp; commerces alimentaires</p> <p>&gt; <b>Mercredi matin</b> Marché de Boulogne-sur-Gesse</p> <p>&gt; <b>Jedi matin</b> Rabattement sur la ligne régulière Arc-en-Ciel n°42 à destination du Marché de Saint-Gaudens (St Pé, départ 9 h - retour 13 h 10)</p>	<p><b>SECTEUR DE L'ISLE-EN-DODON</b> Agassac, Ambrat, Arian, Biscaillet, Castrolpalland, Cassin, Coussels, Follat, Fontignac-avès, Gaudou, L'Isle-en-Dodon, Labastide-Pujols, Lillac, Martinstre, Mazonville, Mirambaud, Molis, Montbernard, Montrevel-Gauthier, Puysserrie, Rieu, Saint-Etienne, Saint-Laurent sur Sève et Salherm</p> <p>&gt; <b>Jedi matin</b> Maison France Services, commerces alimentaires &amp; rabattement sur la ligne régulière Arc-en-Ciel n°42 à destination du Marché de Saint-Gaudens (St Pé, départ 9 h - retour 13 h 10)</p> <p>&gt; <b>Samedi matin</b> Marché de l'Isle-en-Dodon</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Réservations**

Appeler la veille au plus tard avant 12 h  
N° VERT GRATUIT  
0 800 800 312

**Tarif**

2 € : unité de trajet aller/retour/personne

Le bénéficiaire règle directement le trajet au chauffeur

Sur le secteur de de Boulogne-sur-Gesse auquel appartient le secteur Coteaux Sud, il est proposé :

**SECTEUR DE BOULOGNE/GESSE**  
Blajan, Boulogne sur Gesse, Cardelhoc, Castéra-Vignoles, Charles, Ciadoux, Escanecribe, Gensac de Boulogne, Lamoque, Laspugue, Mandilhan, Montgaillard sur Sève, Montmarin, Néligan sur Gesse, Pégulhan, Saint-Ferréol, Saint-Lary-Boujean, Saint-Loup en Comminges, Saint-Pé-Delbosq, Saman, Sarrecaive et Sarremezian

> **Lundi matin**  
Maison de santé, Maison France Services & commerces alimentaires

> **Mercredi matin**  
Marché de Boulogne-sur-Gesse

> **Jedi matin**  
Rabattement sur la ligne régulière Arc-en-Ciel n°42 à destination du Marché de Saint-Gaudens (St Pé, départ 9 h - retour 13 h 10)

PROVIS

## 6.4. 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 est en cours d'étude sur le territoire ; elle serait située sur la commune de Saint-Gaudens, à hauteur de la sortie n°18 de l'autoroute A64.** 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 Bousens à Bousens (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.

**Le secteur Coteaux Sud ne compte actuellement aucune aire de co-voiturage**

## 6.5. LES MODES ACTIFS

### 6.5.1. Les itinéraires cyclables

#### 6.5.1.1. 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.



Schéma validé	Total Km	Réalisation site propre		Réalisation site partagé		Non réalisé	
		Km	%	Km	%	Km	%
<b>Schéma régional SRV (SRV + SNV)</b>	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 %
<b>Proximité du réseau navigable</b>							
Dont à 5 km	822	339	41 %	137	17 %	346	42 %
Dont à 150 m	463	218	47 %	24	5 %	221	48 %

\* Lanouedoc-Roussillon : en 2005. Midi-Pyrénées : en 2015.

Etat d'avancement en Occitanie

### 6.5.1.2. 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.

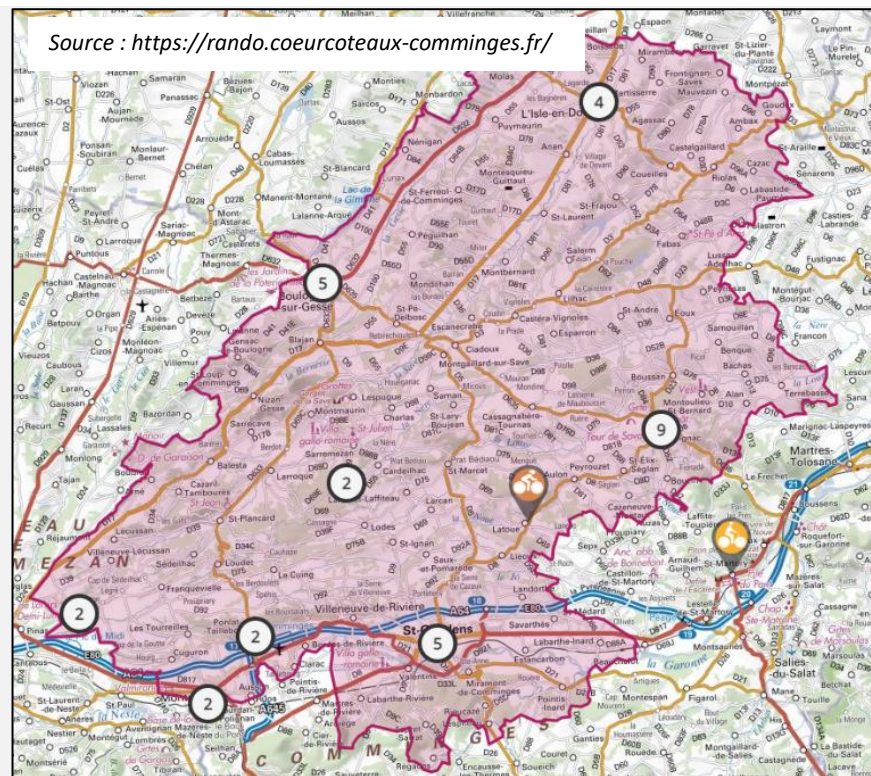


Source : Stratégie des mobilités cyclables en Haute-Garonne (CD31)



En outre, à l'échelle intercommunale, un service développement touristique et itinérance douce a été créé à l'issue de la fusion des cinq intercommunalités en 2017. Ce service a pour vocation et missions de gérer et promouvoir un réseau de randonnées accessibles à tout public (sport bien être, haut niveau, scolaire...) dans le but de faciliter l'accès à la pratique des randonnées non motorisés (équestre, pédestre et cyclo) et la course à pied sous toutes ses formes (cross-country, trail...).

Le territoire est maillé de plus d'une vingtaine d'itinéraires cyclotourisme et d'une dizaine d'itinéraires VTT répartis sur l'ensemble du territoire.



PRO

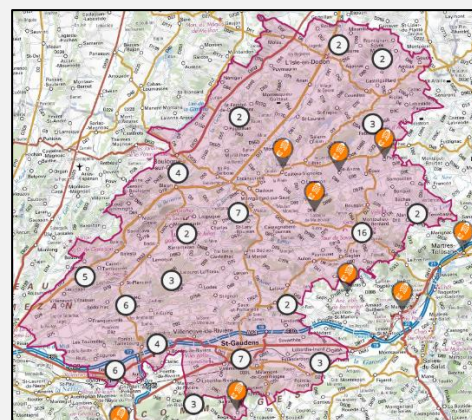
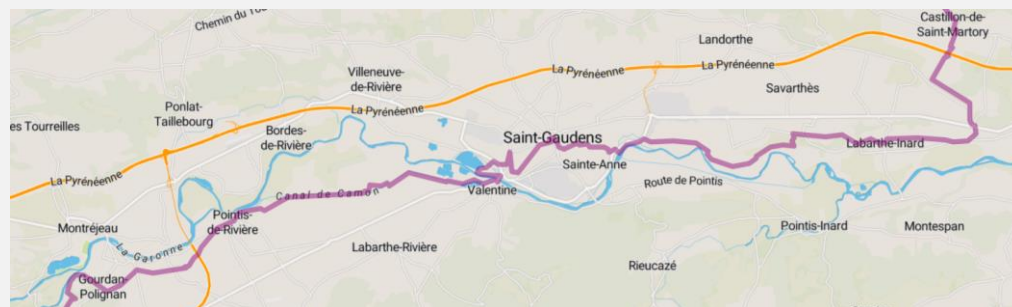
## 6.5.2. Les itinéraires piétons

### 6.5.2.1. 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

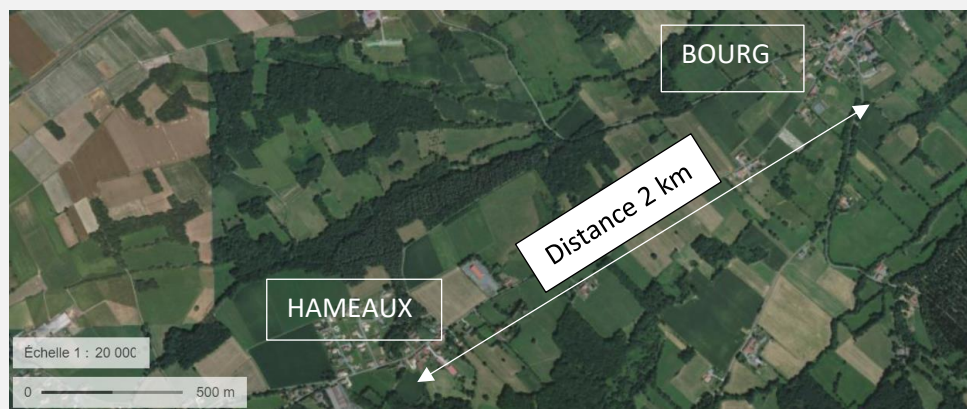
### 6.5.2.2. Des aménagements piétonniers principalement présents sur les communes polarités et des opérations récentes dans certains villages

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

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 disparate même si il convient de noter que des investissements ont été réalisés pour la sécurisation des déplacements piétons dans le cas des opérations d'aménagements de centres de village

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).



Sur le secteur Coteaux Sud, la commune de Boulogne-sur-Gesse constitue un secteur à enjeu en matière de développement des modes actifs notamment au regard de son statut de polarité.

La commune compte des trottoirs permettant de sécuriser les déplacements piétons principalement dans le centre ancien

Une réflexion est actuellement en cours sur l'aménagement du centre-bourg.

En dehors du centre ancien, les voiries apparaissent plus routières et peu de secteurs d'extension urbaine offrent une possibilité de connexion piétonne sécurisée avec le centre ancien.

En dehors de Boulogne-sur-Gesse, la présence d'aménagements spécifiques pour la sécurisation des déplacements piétons est variable en fonction des communes.

La sécurisation des déplacements piétons via l'aménagement de trottoirs ou cheminements piétons est notamment réalisé :

- Lors des aménagements de centre-bourg. Dès lors, les aménagements se localisent quasi uniquement dans les centres de village au niveau des équipements et les hameaux ne disposent généralement pas d'aménagements spécifiques,
- dans le cadre d'opérations d'aménagement de type lotissement avec la réalisation ou non de connexion avec un cheminement existant,
- dans le cadre de bourg traversé par un axe routier majeur afin de sécuriser les traversées



*Opération d'aménagement d'ensemble avec cheminement doux versaire de jeux avec connexion avec autre opération d'aménagement et création de trottoirs*



*Ex du lotissement de Lécussan*



*Ex de Nizan-Gesse avec aménagements pour sécuriser les déplacements piétons au niveau de la RD17*

## 6.6. LES USAGES SUR LE TERRITOIRE

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

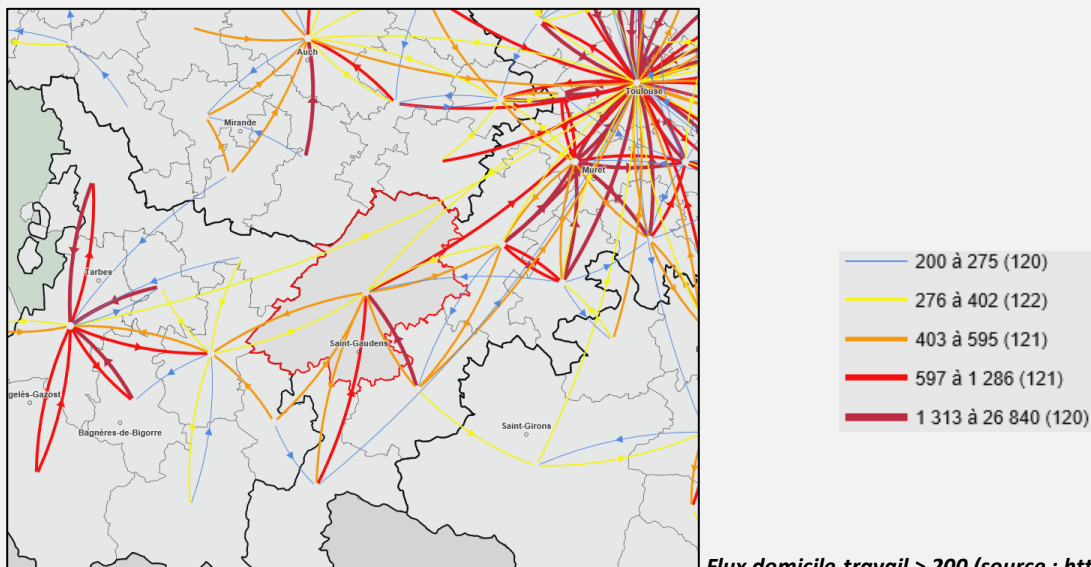
#### CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

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.

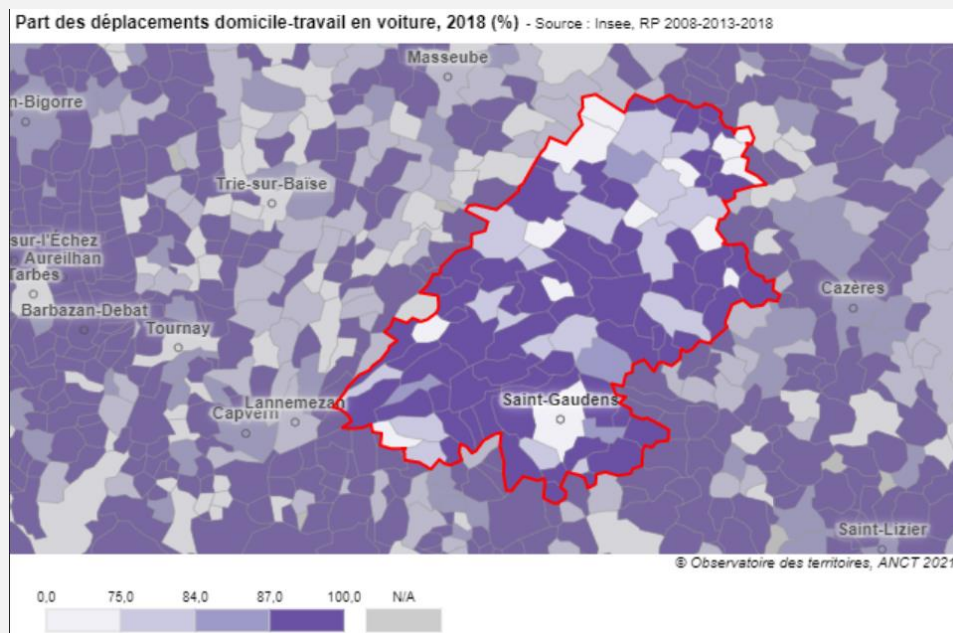
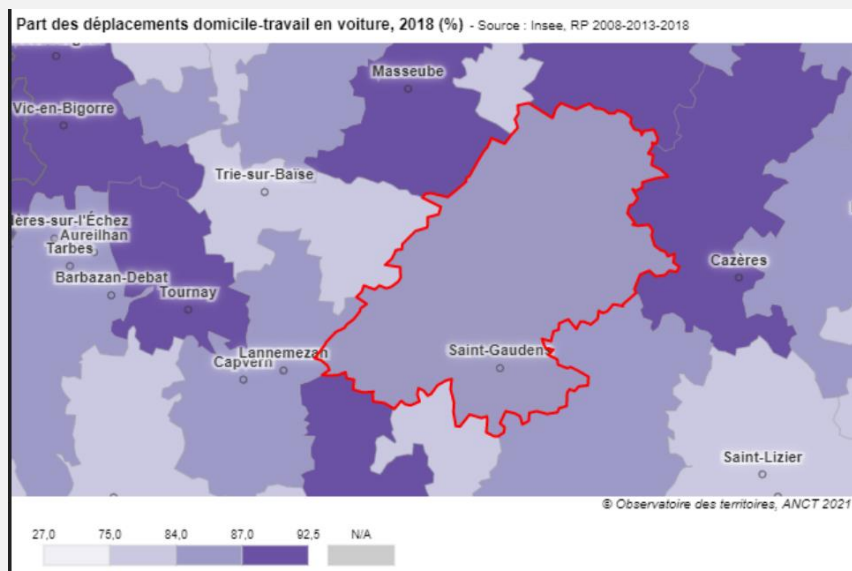


Flux domicile-travail > 200 (source : <https://www.picto-occitanie.fr>)

## 6.6.2. Des pratiques de déplacements dominées par la voiture\*

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

Le territoire présente une forte dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens et notamment pour les déplacements domicile-travail ; en 2018, la voiture représente en effet 84,3% 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 Cœur de Garonne.



Dans le secteur Coteaux Sud, la part des déplacements domicile-travail sur plusieurs communes apparait plus important que la moyenne à l'échelle de l'intercommunalité.

## 6.7. L'OFFRE EN STATIONNEMENT

**En attente**

## 6.8. 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.

Sur le territoire, ce sont **XX** bornes du SDEHG qui sont installées.

PROVISOIRE

## 6.9. L'OFFRE EN STATIONNEMENT

### 6.10. 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.

Sur le territoire, ce sont **XX** bornes du SDEHG qui sont installées.

PROVISOIRE



## 6.11. LES RESEAUX NUMERIQUES

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

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.

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.

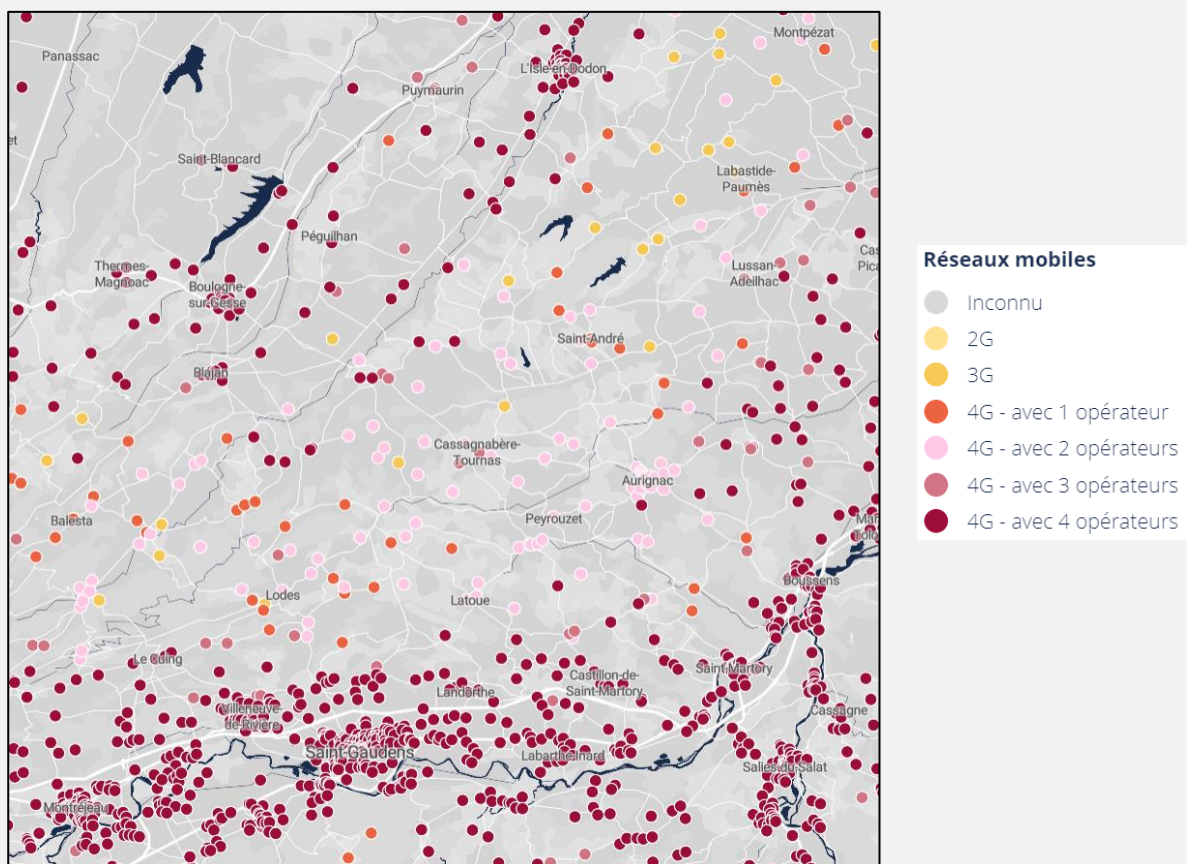
PRO

### 6.11.1. Le reseau mobile

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

En matière de couverture téléphonique 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)

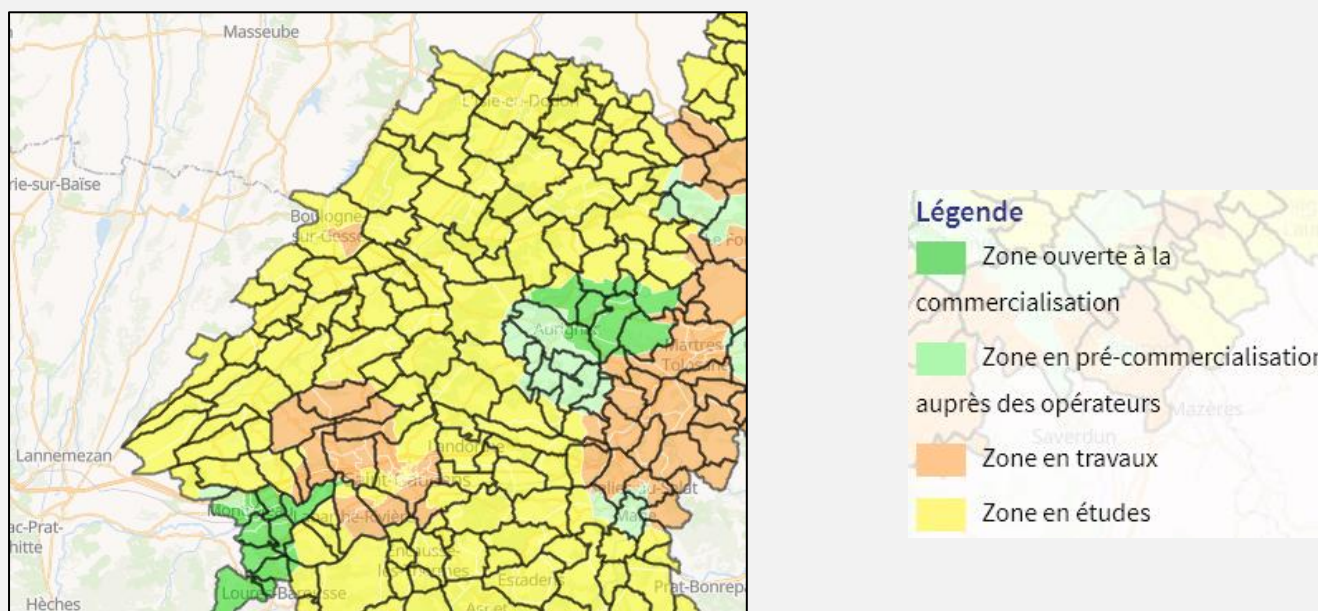
## 6.11.2. réseau Internet

### 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.

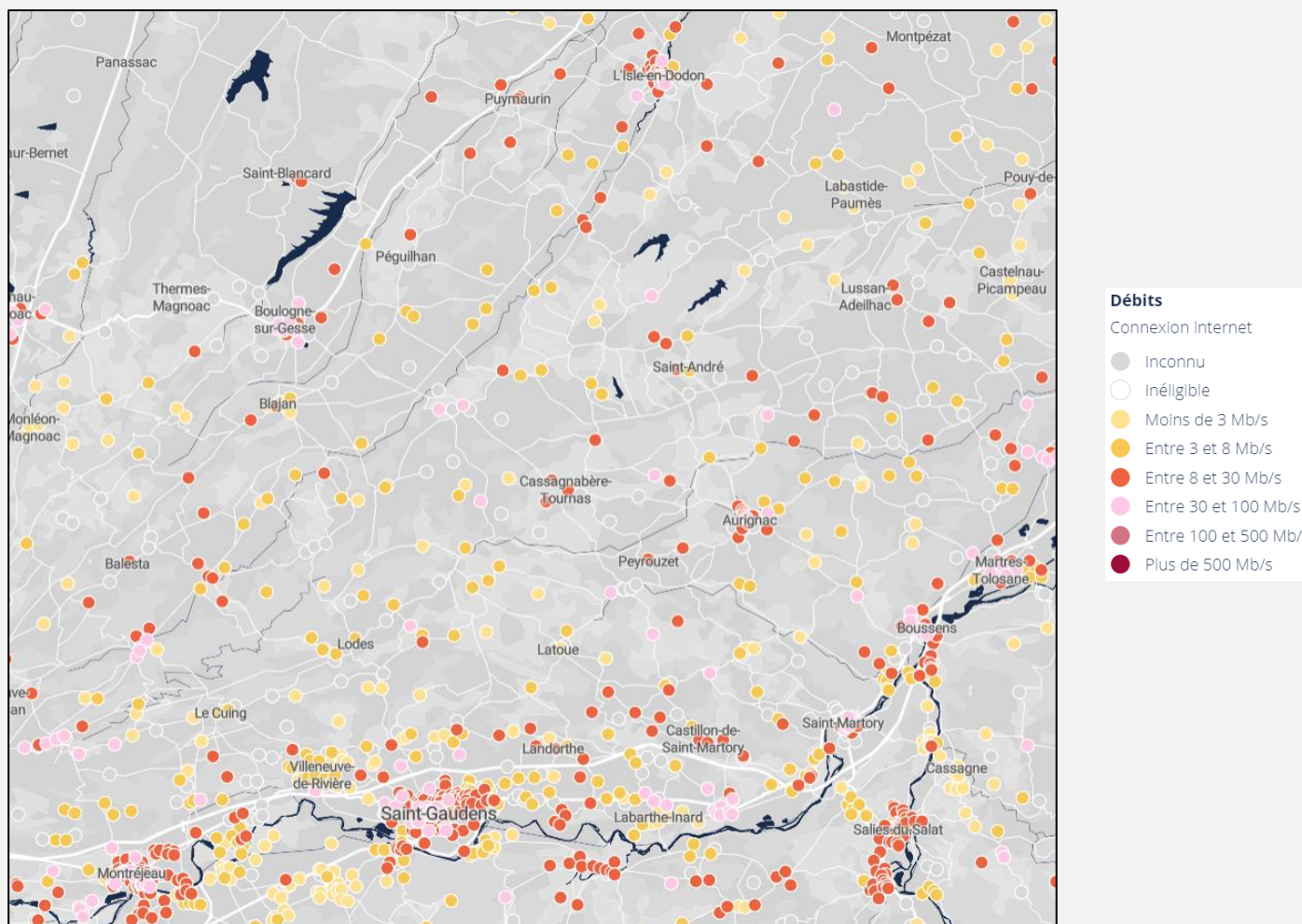
La consultation de l'avancement du déploiement de la fibre en Haute-Garonne en mars 2021 permet de mettre en évidence les éléments suivants :

- 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://haute-garonne-numerique.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)

## 6.12. PRINCIPAUX ENJEUX

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

- Considérer les forts contrastes entre le Nord et le Sud du territoire en terme de mobilités dans la définition de la stratégie intercommunale,
- Adapter la stratégie en matière de mobilités en fonction des enjeux communaux
- Favoriser le développement du co-voiturage notamment sur les secteurs coteaux nord et coteaux sud en complément de l'offre le long de l'A64
- Poursuivre le développement des cheminements piétons pour le tourisme
- Proposer un modèle de développement plus favorable au développement des mobilités douces
- Réfléchir au maillage en déplacements doux (piéton ou cycle) entre village et polarités
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des enjeux communaux (situation contrastée sur le territoire)

### **ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR COTEAUX Sud**

- Favoriser la création d'aire de co-voiturage (secteurs?)
- Développer le réseau de liaisons douces entre quartiers (existants et futurs) et équipements prioritairement sur Bouloqne-sur-Gesse
- Encourager la mutualisation des espaces de stationnement notamment dans le centre-bourq de Bouloqne-sur-Gesse
- Sécuriser les principales voies de communication existantes (RD632, RD635 et RD17) dans les traversées de bourgs

## C. STRUCTURE URBAINE ET PATRIMOINE BATI

PROVISoire

## 1. SPECIFICITES URBAINES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

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

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 entraîne 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.

## 2. LES IMPLANTATIONS URBAINES SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

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

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

Dans tout territoire, le bâti se compose à partir des mêmes 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 XIème 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.

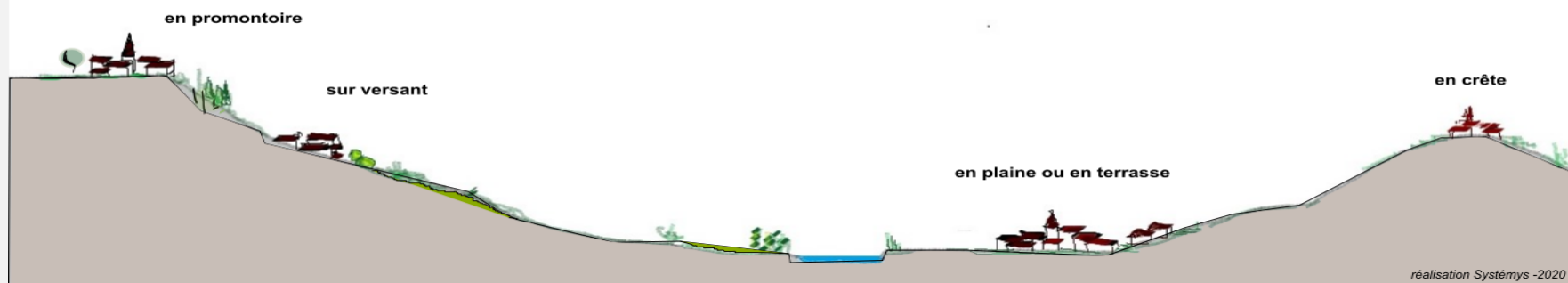


## 2.1. L'IMPLANTATION TOPOGRAPHIQUE DES VILLAGES

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

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.

#### IMPLANTATION URBAINE typologies



### 2.1.1. Le village de plaine (ou en terrasse)

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 (Charlas, Sédeilhac, Ciadoux, Larroque, Montgaillard-sur-Save, Balesta, Saint Plancard, Sarremezan, et Nizan-Gesse).



De gauche à droite : Installés sur les terrasses de la Save: Charlas, Ciadoux

## 2.1.2. Le village en hauteur

### 2.1.2.1. Le village sur versant ou en promontoire

Installés sur le rebord des coteaux, ce type d'implantations domine les vallées dégagées, la silhouette des villages est souvent marquée par un bâti imposant (château, église...) 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 (Boulogne sur Gesse, Mondilhan, Villeneuve Lécussan, Saint Loup en Comminges, Saint Pé Delbosc.

*Ci-contre, les communes de Saint Loup en Comminges et de Boulogne sur Gesse sont implantées sur la pente ou en plateau*



### 2.1.2.2. Le village de crête

Cette implantation privilégiait certes la défense de la communauté mais a aussi l'exploitation des coteaux par la vigne dont la culture a constitué une place importante dans le système agraire. Saman, Péguilhan, Saint Ferréol de Comminges, Blajan, Nénigan, Cardeilhac, Boudrac, Gensac de Boulogne, Montmaurin, Saint Lary Boujan.



*De gauche à droite : Péguilhan, Montmaurin, Nénigan,*

## 2.2. LA 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.

### 2.2.1. Les bourgs structurés

#### 2.2.1.1. 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*



Charlas est un village-rue, l'église et la mairie toutes deux liées à une petite place, marque les 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.*

### 2.2.1.2. 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.



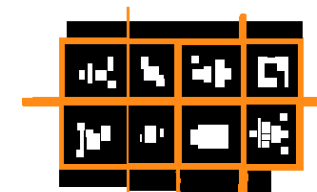
Cazaril Tambourès présente les caractéristiques du village groupé. Le bâti est aggloméré sur le versant du coteau. Les rues sont parallèles au courbes de niveau.

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

### 2.2.1.3. 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.

*5 communes du secteur ont été fondées sur ce type Blajan, Nénigan, Montmaurin, Boulogne sur Gesse et Mondilhan*



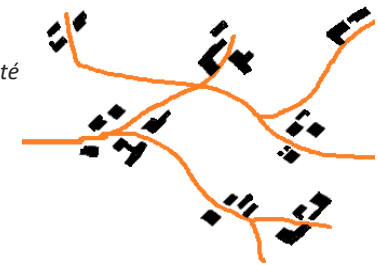


Etablie en 1283, Blajan a conservé son plan orthonormé d'origine. Ci-dessus de gauche à droite (source Géoportail) : carte de l'état major 1820-1866 ; photographie aérienne 2019

### 2.2.2. 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.

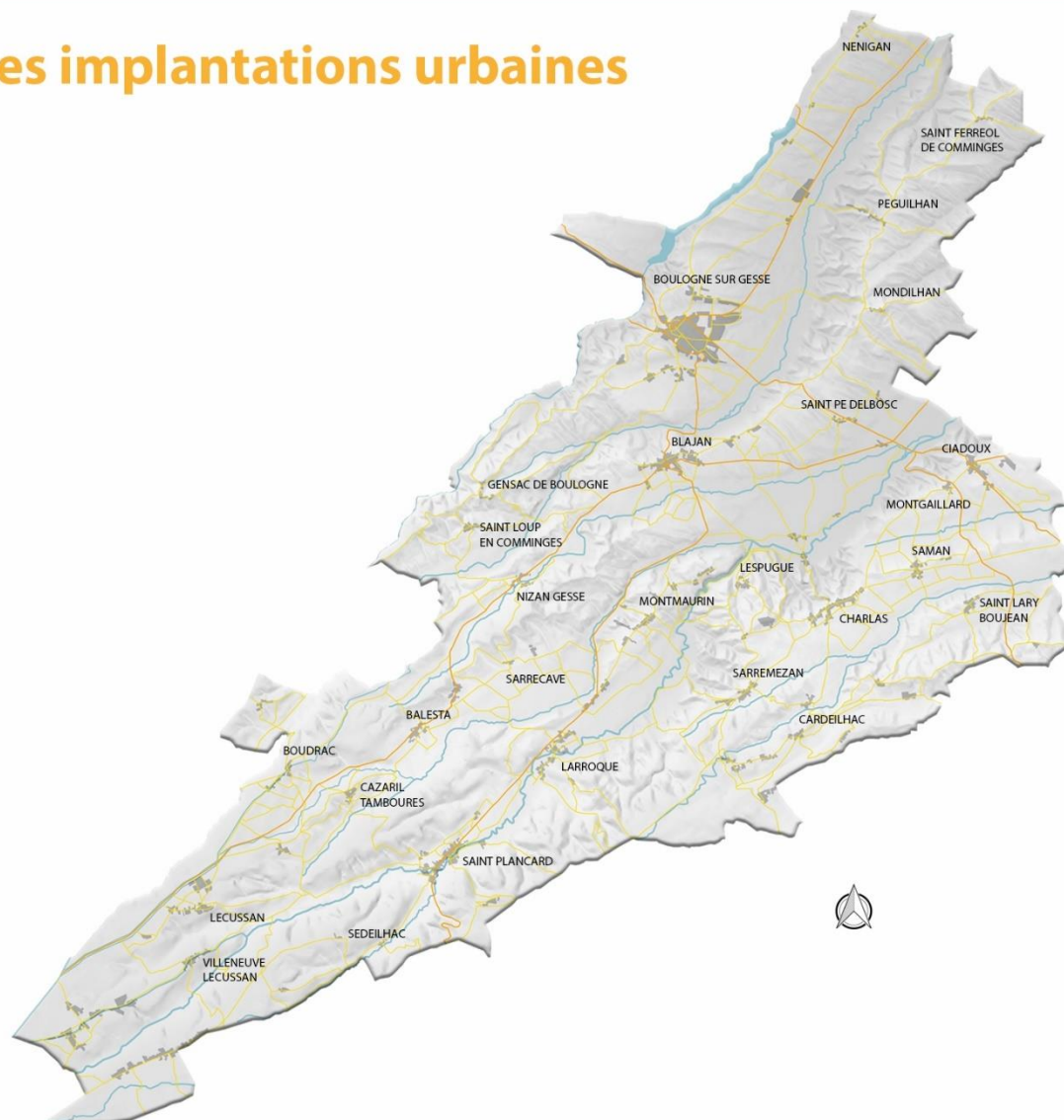
Développement éclaté



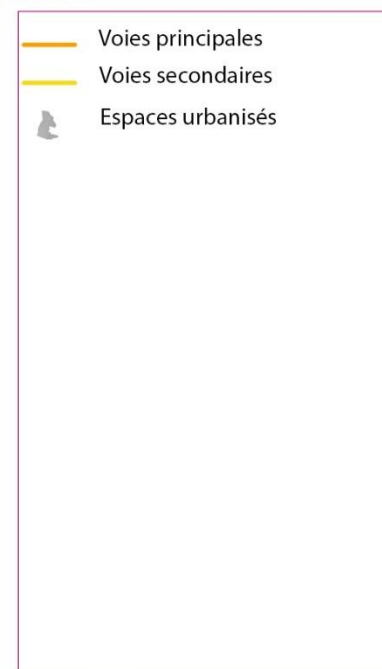
St Ferréol de Comminges est l'exemple du village éclaté, plusieurs hameaux ou constructions isolées sont disséminés sur le territoire sans créer de centre véritable.

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

# Les implantations urbaines



## LEGENDE



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

0 5 km

### 2.3. BOULOGNE SUR GESSE, BOURG CENTRE

La bastide de Boulogne sur Gesse présente un plan régulier avec un maillage viaire orthogonal et une place centrale. Le bâti est particulièrement dense, constitué d'un parcellaire étroit, aux limites bien défini par la rue de ceinture.

Le bourg s'est par la suite étendu vers le Sud, en prolongeant les voies et l'orientation du parcellaire, tout en conservant un bâti relativement dense ainsi que le long des voies d'accès à l'Est et à l'Ouest de la bastide (actuelle RD632).

Les extensions contemporaines se sont développées sous plusieurs formes :

- Sur le plateau, au Sud-Est de la bastide, principalement sous la forme de lotissements,
- Sur le rebord du plateau, au Sud-Ouest, empiétant sur le versant, qui sert de socle à la bastide,
- Le long de la RD632, en entrée Est, avec du bâti isolé intercalé entre les activités et les commerces,
- Le long de voies éloignées du bourg, au Nord (Vignoles et Parladiou) et au Sud (Castère), sur des crêtes étirées, sous la forme de bâti linéaire.

On notera que les entrées de bourgs le long de la RD632 sont préservées, parfois soulignées de platanes, ce qui participe à la lisibilité de la bastide.



## 2.4. LES EVOLUTIONS URBAINES

De nombreux villages dont Saint Loup en Comminges, Saint Lary Boujean, Saint Ferreol, Nenigan, Mondilhan, Lespugue, Sarremezan ou Sedeilhac, à l'écart des principaux axes de circulation, n'ont pas été soumis à des pressions urbaines et ont conservé leur enveloppe urbaine ancienne.

On peut aussi noter que certains bourgs comme Montmaurin, Nizan Gesse, Saint Placard ont conservé des contours bien définis (donnant lieu à des entrées de bourg qualitatives) même si des extensions urbaines se sont développées à l'écart, notamment à Montmaurin avec de nombreuses extensions dans les hameaux.

A l'image des autres secteurs, on retrouve différents types d'extension :

- Une diffusion de l'habitat à partir des axes routiers, sous la forme d'une urbanisation linéaire, notamment sur les crêtes (à l'image de Blajan, Charlas, Ciadoux, Saman)
- Sous la forme de bâti isolé, au cœur de l'espace agricole ou au sein de hameau ancien, le bâti contemporain se différenciant par le recul par rapport aux voies et par son implantation au centre des parcelles (Boudrac, Cardeilhac, Ciadoux)
- Sous la forme de lotissement en plaine ou sur les versants (Charlas, Blajan, Villeneuve Lecussan) visibles depuis les coteaux. Des secteurs d'habitat plus denses ont été implantés à Lecussan entre le bourg et la RD17, peu intégrés dans le paysage rural.

Les axes majeurs de circulation (RD635, RD632, RD633 et RD17) attirent les activités, même si le secteur est globalement préservé de grandes zones d'activités artisanales ou commerciales. Les principales zones d'activités situées le long de ces axes routiers sont :

- La zone de Boulogne-sur-Gesse située dans le prolongement du bourg,
- Les zones d'activités de Lécussan et de Péguilhan situées le long des axes de plaine et qui se détachent de l'environnement rural dans lequel elles s'incrivent.

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.).

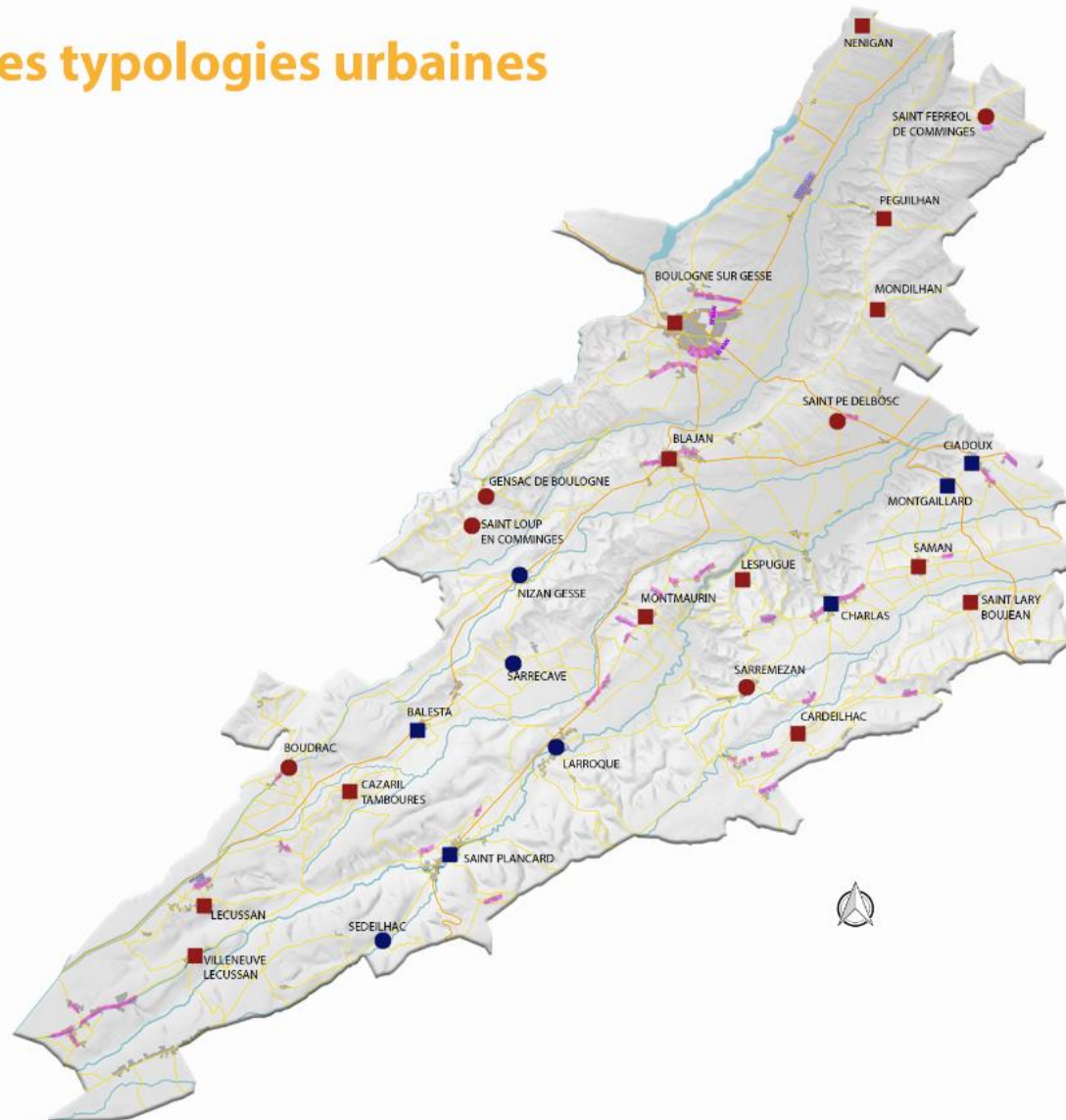


*Développement linéaire à l'écart du bourg à Ciadoux*

*Bâti isolé en point haut à Charlas*





# Les typologies urbaines



## LEGENDE

### POSITION DES BOURGS / TOPOGRAPHIE

-  BOURG EN POINT HAUT
-  BOURG DE PLAINE OU EN TERRASSE

### FORMES URBAINES

-  BOURG EPARS
-  BOURG STRUCTURE

 ENTREES DE VILLES

 DYNAMIQUES D'EXTENSION

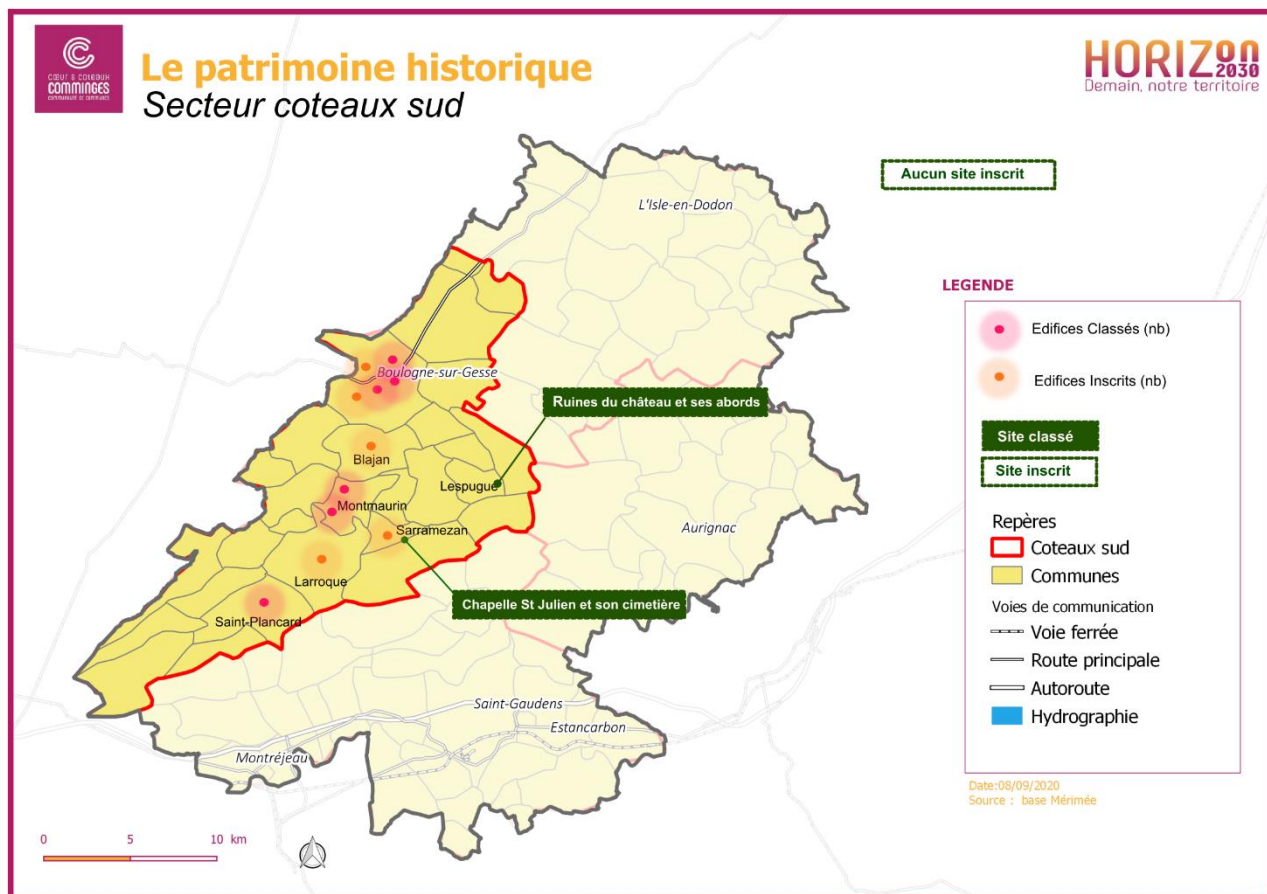
 ZONES D'ACTIVITES

Date : 20/04/2021

Source : Geoportail - pays & paysages

0 5 km

### 3. PATRIMOINE HISTORIQUE ET BATI



différents sites web.

#### LE PATRIMOINE BATI

Le territoire du coteau Sud, dispose d'un patrimoine 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

## 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*

PROVISORIE

### 3.1. DES EDIFICES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

#### 3.1.1. Les édifices classés

##### 3.1.1.1. Grottes de la vallée de la Save à Lespugue

**Coordonnées GPS :**

43° 13' 36" nord, 0° 38' 20" est

**Type protection :** Classement

**Date de protection :** 28 décembre 1972

Propriété communale

**Notice Mérimée:**

"PA00094369"

**Eléments protégés :**

Ensemble des grottes et abris préhistoriques de la vallée de la Save (cad. A 49)

**Période de construction :** Paléolithique supérieur, Préhistoire

**Historique**

Les gorges de la Save sont un défilé creusé par la Save à travers un pli calcaire du piémont pyrénéen. Elles sont situées près des communes de Montmaurin et de Lespugue.

Le secteur fut habité par l'homme de manière continue depuis la période paléolithique jusqu'à nos jours ; on y découvre entre autres la célèbre statuette dite « Vénus de Lespugue ».

##### 3.1.1.2. Gisements préhistoriques de Montmaurin

**Coordonnées GPS :**

43° 22' 51" nord, 0° 50' 12" est

**Type protection :** Classement

**Date de protection :** 14 décembre 1949

Propriété communale

**Notice Mérimée:**

« PA00094396 »

**Eléments protégés :**

Grotte dite de Montmaurin ou Boule ; abri Chantier de la Terrasse ; grotte de Coupe-Gorge et niche du Néanderthal

**Période de construction :** Paléolithique, préhistoire

**Historique**

Présence abondante de l'eau, configuration géologique à dominante karstique propice à la formation de grottes naturelles et d'abris sous roche, richesse naturelle du terroir, faibles altitudes et reliefs collinaires démultipliant les types de biotopes, comptent parmi les nombreux facteurs favorables à l'installation humaine : du paléolithique inférieur au bas Moyen Âge, la quasi-totalité des périodes préhistoriques et historiques est représentée par une trentaine de sites répertoriés à ce jour sur la commune de Montmaurin.

*Credit photo : D. Descouenssous licence Créative Commons*



### 3.1.1.3. Villa gallo-romaine de Montmaurin

**Coordonnées GPS :**

43° 13' 00" nord, 0° 38' 44" est

**Type protection :** Classement

**Date de protection :** 5 décembre 1949

Propriété Etat

**Notice Mérimée:**

« PA00094397 »

**Éléments protégés :**

Les ruines de la Villa gallo-romaine (cad. B 562p, 567, 573)



**Période de construction :** 2<sup>e</sup> siècle, 4<sup>e</sup> siècle, gallo-romain

**Historique**

Les sites archéologiques de Montmaurin se situent entre la ville de **Saint-Gaudens et la vallée de la Save**. À l'époque romaine, Lassalles et La Hillère étaient desservies par la route antique qui longeait la vallée de la Save depuis sa source sur le plateau de Lannemezan jusqu'à sa confluence avec la Garonne. La villa de Lassalles n'avait aucune fortification, aucune défense, mais une entrée monumentale encadrée par deux pavillons d'angle et une cour d'honneur d'où émergeait le toit du temple. Sitôt la cour d'honneur traversée, l'ami ou le « client » du dominus arrivait devant le seuil historique du domaine traité comme un arc de triomphe à trois baies.

Depuis le hall d'accueil, une perspective rigoureuse conduisait à la résidence seigneuriale surélevée comme un temple sur son podium.

À Lassalles, c'est le quartier du maître qui est mis en valeur et non un temple. Arrivé dans la galerie du grand péristyle, le visiteur voyait s'ouvrir sur sa gauche une autre perspective vers la zone thermale, équipement prestigieux de la villa et puissant élément de différenciation sociale.

*Crédit photo : Totor22 sous licence Créative Commons*

### 3.1.1.4. Chapelle Saint Jean des Vignes à Saint Placard

**Coordonnées GPS :**

43° 13' 00" nord, 0° 38' 44" est

**Type protection :** Classement**Date de protection :** 9 décembre 1946

Propriété communale

**Notice Mérimée:**

« PA00094397 »

**Éléments protégés :**

Chapelle Saint-Jean et cimetière (cad. 544, 545)

**Période de construction :** 12<sup>e</sup> siècle**Historique**

Cet édifice est un curieux exemple de chapelles régionales de montagne à deux absides opposées. Vestiges gallo-romains encastrés dans les murs. Peintures murales dans le transept.

*Crédit photo : Cuqdeterra sous licence Créative Commons*

### 3.1.2. Les monuments inscrits

#### 3.1.2.1. Maison à Blajan

**Coordonnées GPS :**

43° 15' 28" nord, 0° 38' 25" est

**Type protection :** inscription**Date de protection :** 14 avril 1994

Propriété communale

**Notice Mérimée:**

« PA00132667 »

**Éléments protégés :**

Maison (cad. A 673)

**Période de construction :** 19<sup>e</sup> siècle**Historique**

Vaste maison de village, renfermant au premier étage des peintures murales naïves évoquant le mythe napoléonien, datant du Second Empire. Elles ont été réalisées selon la technique de la détrempe sur un support de torchis. Tous les thèmes sont présentés dans un décor très structuré d'éléments architecturaux.

### 3.1.2.2. Église Sainte-Marie de Boulogne-sur-Gesse

**Coordonnées GPS :**

43° 17' 26" nord, 0° 38' 46" est

**Type protection :** Inscription**Date de protection :** 11 avril 1950

Propriété communale

**Notice Mérimée:**

« PA00094294 »

**Éléments protégés :**

Clocher- porche

**Période de construction :** 14<sup>e</sup> siècle**Historique**

En 1283, l'abbé Taillefer, supérieur de l'abbaye cistercienne de Nizors, fonda la bastide de Boulogne. Elle fut bâtie sur le modèle de toutes les bastides : église au centre et place publique entourée d'arcades. L'église fut commencée vers cette époque, mais terminée plus tard. Elle était autrefois sur plan rectangulaire. Des chapelles latérales ont été ajoutées au 15<sup>e</sup> siècle. La base de la tour carrée forme porche voûté, soutenu par de gros piliers carrés. La flèche qui surmonte le clocher a été détruite par la foudre en 1883, et reconstruite en 1890. La partie basse est l'un des rares témoignages de l'architecture des bastides du 14<sup>e</sup> siècle.

*Crédit photo : Zzabeth sous licence Créative Commons*

### 3.1.2.3. Halle-mairie de Boulogne-sur-Gesse

**Coordonnées GPS :**

43° 17' 26" nord, 0° 38' 44" est

**Type protection :** Inscription**Date de protection :** 11 octobre 2004

Propriété communale

**Notice Mérimée:**

« PA31000063 »

**Éléments protégés :**

La halle-mairie (cad. G 170)

**Période de construction :** 19<sup>e</sup> siècle**Historique**

Halle construite d'après un projet de l'architecte Achille Ambialet, en 1869. La halle-mairie forme un ensemble monumental qui rassemble les fonctions de marché, de mairie et de justice. Structure mixte avec façade principale en pierre de taille au décor architectural traditionnel, et structure métallique pour la zone proprement marchande.

*Crédit photo : Zzabeth sous licence Créative Commons*

### 3.1.2.4. Donjon de Larroque

**Coordonnées GPS :**

43° 11' 35" nord, 0° 36' 34" est

**Type protection :** Inscription**Date de protection :** 11 juin 1930

Propriété communale

**Notice Mérimée:**

« PA00094363 »

**Éléments protégés :**

Vestiges du Donjon

**Période de construction :** 12<sup>e</sup> siècle**Historique**

Cette tour est le dernier vestige de l'ancien manoir des comtes de Sabran. Sur la face sud, à quinze mètres du sol, s'ouvre une fenêtre donnant accès à une vaste salle carrée, pavée de grosses dalles de pierre, et surplombant, selon l'histoire locale, les oubliettes de l'ancien château. Autour d'elle gisent des pans de murailles, restes des différentes parties du bâtiment comme le pont-levis et la chapelle. Le cimetière repose sur l'ancien château enclos par l'enceinte.

*Crédit photos : <https://www.google.fr/maps>*



### 3.1.2.5. Château de Sarremezan

**Coordonnées GPS :**

43° 12' 30" nord, 0° 39' 54" est

**Type protection :** Inscription**Date de protection :** 12 juillet 1955

Propriété privée

**Notice Mérimée:**

« PA00094485 »

**Éléments protégés :**

Tour d'escalier y compris son escalier intérieur

**Période de construction :** 15<sup>e</sup> siècle**Historique**

Le château se compose d'une grosse tour polygonale dont les baies portent les caractéristiques architecturales du 15<sup>e</sup> siècle, d'une petite aile en retour qui semble dater de la même époque, et d'un troisième bâtiment du 18<sup>e</sup> ou du début du 19<sup>e</sup> siècle. Il s'agit des vestiges d'un château-fort dont la courtine et sans doute d'autres bâtiments ont été détruits. La tour contient un escalier à vis. La façade ouest s'ouvre par une porte ornée d'une accolade à crochets encadrés de pinacles.

*Crédit photos : <https://www.google.fr/maps>*

## 3.2. LE PATRIMOINE PAYSAGER DES COTEAUX SUD

### 3.2.1. Les sites classés



*A droite, le site et les abords des ruines du château de Lespugue  
(classé le 2 mai 1927)*

*A gauche, à Lespugue, l'ensemble constitué par la chapelle Saint  
Julien et le cimetière (classé 12 mars 1946)*



### 3.2.2. Un site inscrit : les Gorges de la Save



*Ci-contre, Les gorges la Save sur les communes de Lespugue et  
Montmaurin*

### 3.3. 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 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 de bas en haut, le château Gensac de Boulogne, le moulin de Saman, les église de Nénigan et de Péguilhan, une croix de mission à Sarrecave ci-dessous : le pont de la Save à Larroque, le viaduc des Coucuts à Boulogne sur Gesse, puit et travail à ferrer et une fontaine à Cazaril Tambourès, le lavoir de Saint Loup en Comminges



### 3.4. 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.

#### 3.4.1. 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 Désirat à Boulogne sur Gesse et St Plancard une rue du centre bourg et une maison à galerie*

### 3.4.2. 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.



*La diversité du bâti traditionnel sur le secteur des coteaux sud avec, de gauche à droite : une ferme commingeoise rénovée à Mondilhan, à Nénigan, à Montmaurin et à Nizan Gesse*

### 3.4.3. 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 terre crue ou cuite est largement utilisée dans les constructions du secteur Sud.

La tuile canal est majoritairement utilisée en couverture.



*Les matériaux originellement présents dans la construction : ci-dessus, l'usage de la terre crue à Montbernard et à Charlas*

### 3.4.4. 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.



*Les maisons contemporaines rompent avec l'architecture traditionnelle, quelques exemples (de gauche en droite) Cardeilhac, Saint Pé Delbosc*

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.



*Ci-dessus,, des formes d'habitat groupé : Rue de la Métaierie Rauzy à Boulogne sur Gesse et un lotissement à Lécussan (rue de Lestague)*

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.

### 3.5. L'ESPACE PUBLIC

#### 3.5.1. 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 Péguilhan, comme à Charlas, les murs, les alignements participent à l'homogénéité et à la qualité de l'espace public ordinaire*

#### 3.5.2. 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.



*Ci-dessus, de droite à gauche : la place de Villeneuve Lécussan et la place de l'hotel de ville à Boulogne sur Gesse*

## SYNTHESE ET ENJEUX

### 3.6. PRINCIPAUX ENJEUX

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

- Mettre en valeur les bourgs anciens, qui présentent des qualités paysagères et architecturales souvent remarquables (qualité du bâti et de leur insertion dans le paysage rural)
- Prendre en compte l'importance du cadre de vie et paysager dans l'implantation des nouvelles zones de développement
- Limiter les extensions urbaines en rupture avec le tissu existant (par exemple les extensions en peigne) qui ne permettent pas de maillage urbain et qui nuisent à l'insertion des bourgs dans le paysage rural
- Prendre en compte les typologies des bourgs dans le choix des zones à urbaniser et dans la forme urbaine des extensions
- Encadrer le développement linéaire sur les routes de crête
- Améliorer la perception des entrées de ville, notamment dans la traversée des zones commerciales et des zones d'activités

#### **ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR COTEAUX SUD**

- Encadrer le développement le long des principales voies de communication existantes (RD632, RD635 et RD17)
- Veiller à la qualité des entrées de ville, notamment à Boulogne-sur-Gesse



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

## 4. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

### 4.1. 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.*

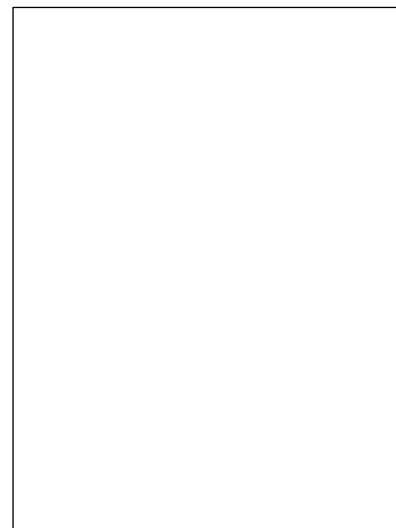
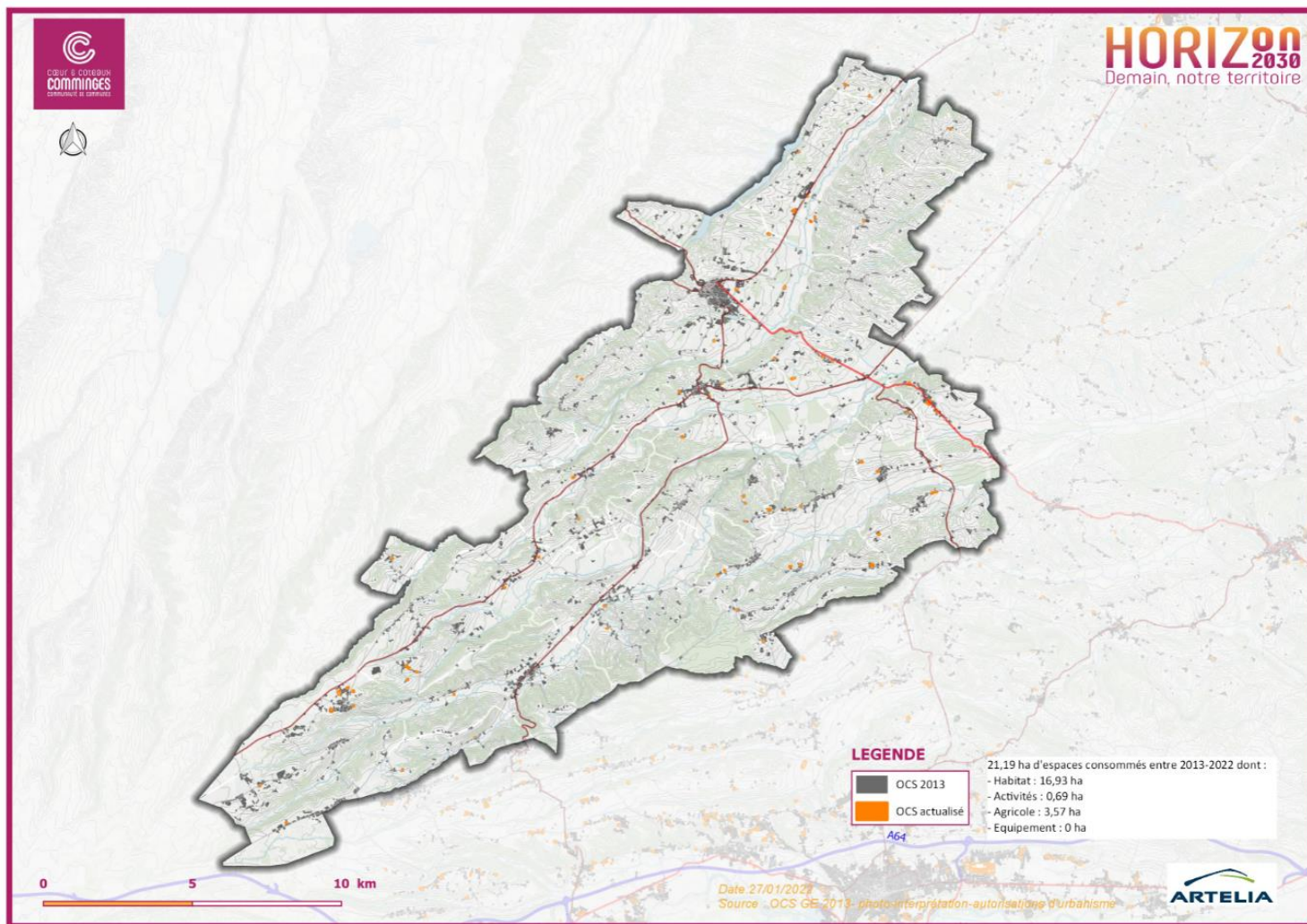
Cette table constituera notamment le T« 0 » pour l'analyse de la consommation d'espaces sur les dix dernières années avant arrêt du PLUi.

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.

## 4.2. CONSOMMATION FONCIERE SUR LES DIX DERNIERES ANNEES

Depuis 2013, ce sont un peu plus de 21 ha qui ont été consommés pour de l'urbanisation (habitat, activités, bâtiments agricoles, équipements, ...) sur le secteur Coteaux Sud dont près de 80% pour de l'habitat.



### 4.3. CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2015

## 5. BILAN DU POTENTIEL DE MUTABILITE ET DE DENSIFICATION

### 5.1.1. Méthodologie

#### 5.1.1.1. 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.

### Méthode mise en place pour définir ces zones :

1 / Création de zones tampons d'un rayon de 25 m et 40m autour de chaque construction (hors annexe inférieure à 30m<sup>2</sup>)

2/ Décompte des constructions :

- Groupes de constructions de plus de 20 constructions issu des tampons de 25 m : maintien du tampon de 25m uniquement
- Groupes de moins de 20 constructions issu 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 30m<sup>2</sup> 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 situées 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 tâche urbaine les éventuelles parcelles limitrophes si elle comportait une construction d'habitation, équipement,..

contour rouge : tampons de 25m  
contour vert : tampons de 40 m  
contour blanc continu : tâche urbaine



Intégration du parc dans la tâche urbaine mais possibilité ultérieure d'émettre des prescriptions pour le préserver



Réajustement de la tâche urbaine en fonction du jardin d'agrément



Réajustement de la tâche urbaine en fonction du jardin d'agrément avec exclusion de la parcelle agricole

PROJET

### 5.1.1.2. Définition du potentiel de densification/mutabilité

A été élaborée une cartographie définissant les secteurs potentiellement densifiables dans le tissu urbain constitué (tache urbaine). Plusieurs type 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 :
  - o à une parcelle non bâtie présente dans la tache urbaine, d'ores et déjà aménagée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ex : lots de lotissements,)
  - o à une parcelle ou unité foncière non occupée présente dans la tâche urbaine dont la superficie est inférieure à 2500m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> en assainissement autonome et 500 m<sup>2</sup> 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 2500m<sup>2</sup>.

## 5.2. 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 surface inférieure à 1000m<sup>2</sup> pour les communes en assainissement autonome et 500m<sup>2</sup> en assainissement collectif.





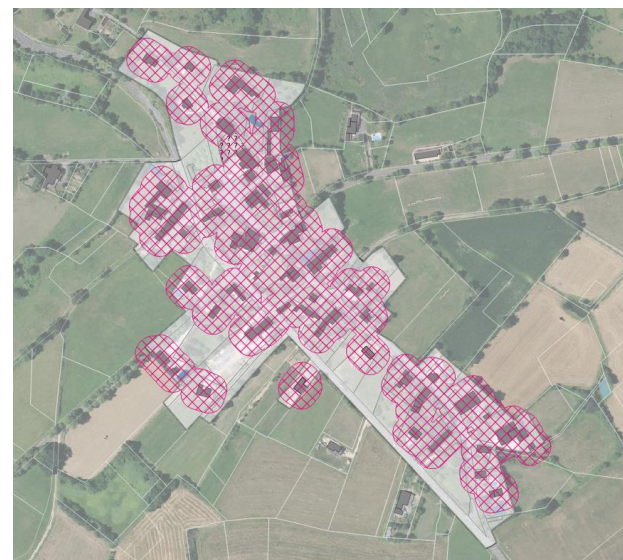
**3e temps :** Les parcelles restantes sont considérées comme offrant un potentiel en dents creuses.



■ **Identification des divisions parcellaires dans la tache urbaine**

**1er temps :** 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 30m<sup>2</sup>,
- Pour les secteurs assainis en collectif, d'une zone tampon de 10m autour du bâti dur supérieur à 30m<sup>2</sup>.



**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 <1000m<sup>2</sup> en assainissement autonome et 500m<sup>2</sup> 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.



5.2.1. Bilan chiffré et spatialisé

### 5.3. *LE POTENTIEL EN TERME D'ACTIVITES ECONOMIQUES*

5.3.1. Bilan chiffré et spatialisé

### 5.4. *LE POTENTIEL EN TERME D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES*

5.4.1. Bilan chiffré et spatialisé

PROVISOIRE

# ANNEXES

PROVISOIRE

# ANNEXE 1 - TABLEAUX DETAILLES DES DONNEES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS, PAR THEMATIQUE (ISSUES DE LA BPE 2018)

PROVISOIRE

Collège	1	9,1%
École élémentaire	5	45,5%
École élémentaire de regroupement pédagogique intercommunal (RPI) dispersé	3	27,3%
École maternelle	1	9,1%
École maternelle de regroupement pédagogique intercommunal (RPI) dispersé	1	9,1%
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>100,0%</b>

OFFRE EN EQUIPEMENTS SPORTIFS	Nombre	%
Bassin de natation	2	8,0%
Boucle de randonnée	2	8,0%
Boulodrome	5	20,0%
Centre équestre	1	4,0%
Salles de combat	1	4,0%
Salles multisports (gymnases)	1	4,0%
Salles non spécialisées	3	12,0%
Tennis	10	40,0%
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100,0%</b>

OFFRE EN EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS ET DE LOISIRS	Nombre	%
Camping	3	15,8%
Cinéma	1	5,3%

<b>Information touristique</b>	2	10,5%
<b>Plateaux et terrains de jeux extérieurs</b>	1	5,3%
<b>Terrain de grands jeux</b>	12	63,2%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>100,0%</b>

<b>OFFRE EN MATIERE DE SANTE</b>	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
<b>Audio prothésiste</b>	1	2,7%
<b>Chirurgien-dentiste</b>	1	2,7%
<b>Diététicien</b>	1	2,7%
<b>Infirmier</b>	17	45,9%
<b>Maison de santé pluridisciplinaire</b>	1	2,7%
<b>Masseur kinésithérapeute</b>	3	8,1%
<b>Médecin généraliste</b>	5	13,5%
<b>Pédicure, podologue</b>	2	5,4%
<b>Personnes âgées : hébergement</b>	2	5,4%
<b>Personnes âgées : soins à domicile</b>	1	2,7%
<b>Pharmacie</b>	1	2,7%
<b>Psychologue</b>	1	2,7%
<b>Sage-femme</b>	1	2,7%
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>100,0%</b>