



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE

Berger  
Levrault

# HORIZON 2030 Demain, notre territoire

## PLAN LOCAL D'URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE

### PIECE 2 : PADD COMMUN



PAYS&PAYSAGES

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>AXE 1 UN PROJET FONDE SUR LA SOLIDARITE ET LA COHERENCE TERRITORIALE .....</b>	<b>6</b>
<b>A. L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE .....</b>	<b>8</b>
<b>B. UN MAILLAGE PÉRENNE DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS .....</b>	<b>9</b>
<b>C. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE PAR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT COHÉRENTE ET PARTAGÉE .....</b>	<b>9</b>
<b>D. UNE STRATÉGIE GLOBALE EN MATIÈRE DE MOBILITÉS AVEC DES DÉCLINAISONS PLURIELLES.....</b>	<b>10</b>
<b>E. UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTURÉE AUTOUR DES ATOUTS DU TERRITOIRE ET SES COMPLÉMENTARITÉS.....</b>	<b>11</b>
<i>Un développement économique adapté aux potentialités du territoire .....</i>	<i>11</i>
<i>Le maintien d'une dynamique agricole sur le territoire.....</i>	<i>11</i>
<i>Un confortement et une structuration de l'offre touristique et de loisirs intercommunale .....</i>	<i>12</i>
<b>AXE 2 UN PROJET INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>14</b>
<b>A. L'IDENTITÉ COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET .....</b>	<b>16</b>
<i>Une conservation des grands motifs paysagers qui caractérisent le nord du Comminges .....</i>	<i>16</i>
<i>La recherche d'une urbanisation plus qualitative intégrant les spécificités du territoire et son caractère rural.....</i>	<i>16</i>
<b>B. UN PROJET EN ADÉQUATION AVEC LES ENJEUX LIÉS AU MILIEU NATUREL.....</b>	<b>17</b>
<i>Une préservation des richesses écologiques existantes .....</i>	<i>17</i>
<i>Une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau .....</i>	<i>17</i>
<b>C. UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>18</b>
<b>D. FAIRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE UN LEVIER DE DÉVELOPPEMENT LOCAL</b>	<b>18</b>

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE





# PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues à l'échelle de la communauté de communes Cœur Coteaux Comminges. Il expose ainsi un projet politique répondant aux besoins et enjeux identifiés sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Cadre de référence du parti d'aménagement à l'échelle de la communauté de communes, il constituera le fil conducteur à l'élaboration des PADD de chaque PLUi infra.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du 1 de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »*

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE





# AXE 1

# UN PROJET FONDE SUR LA SOLIDARITE ET LA COHERENCE TERRITORIALE

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



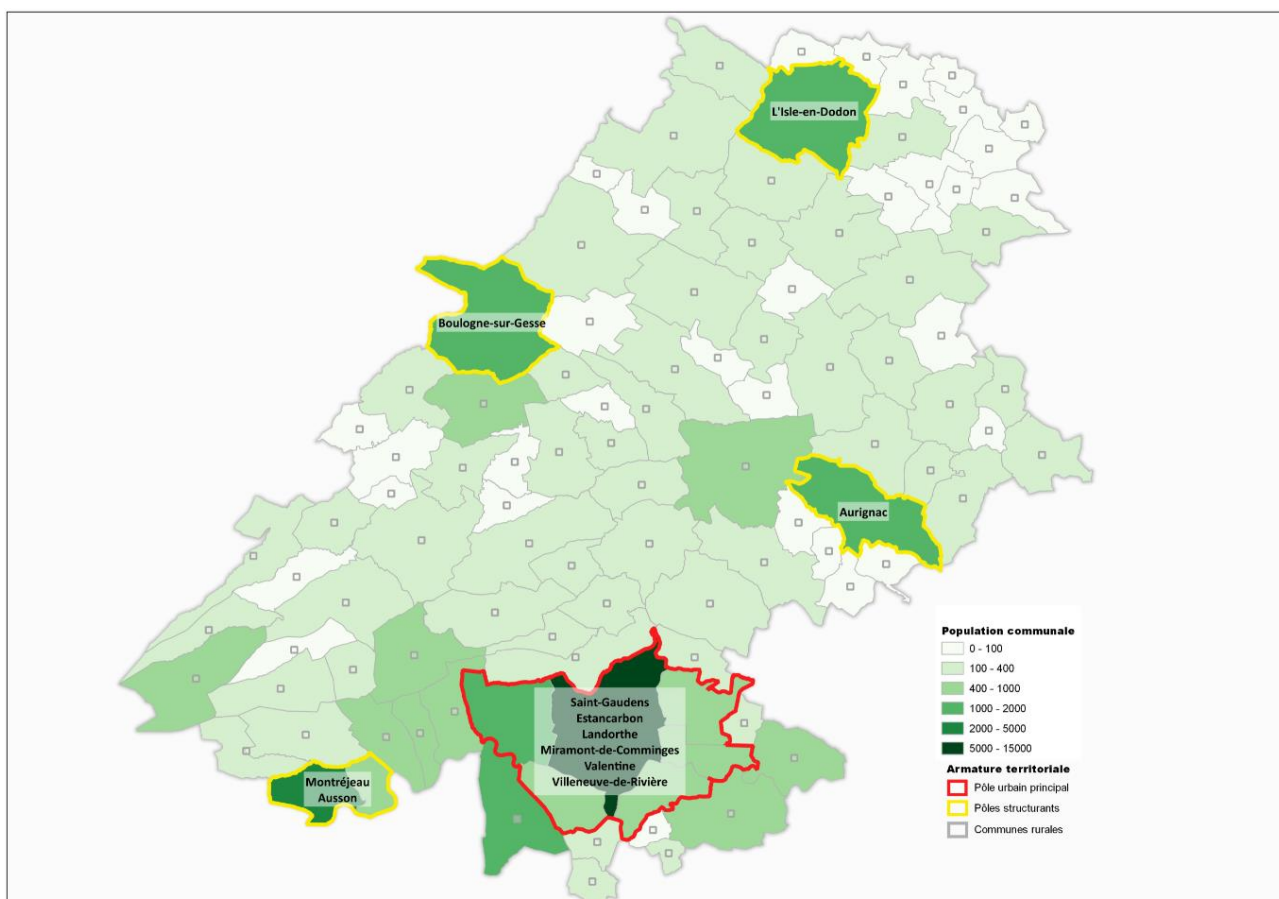
ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



## A. L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE

L'un des objectifs principaux de la communauté de communes via la mise en place des PLUi infra est de prévoir un développement urbain sur l'ensemble des communes qui soit adapté aux spécificités locales tout en favorisant le confortement voire le renforcement du maillage territorial actuel identifié notamment dans le SCoT et fondé sur une armature territoriale comprenant un pôle urbain principal, quatre pôles structurants et un réseau de communes rurales. Elle vise ainsi au travers de son projet à :

- Affirmer le rôle central du pôle urbain principal à l'échelle de la communauté de communes (Saint-Gaudens, Estancarbon, Landorthe, Miramont-de-Comminges, Valentine et Villeneuve-de-Rivière) avec une recherche de complémentarité de l'offre entre les communes appartenant à ce pôle,
- Conforter les pôles structurants que constituent Aurignac, l'Isle-en-Dodon, Boulogne-sur-Gesse et Montréjeau/Ausson,
- Proposer des orientations sur les communes rurales en cohérence avec leur nombre d'habitants, leur niveau d'équipements, commerces et services..., en intégrant notamment la présence de communes rurales intermédiaires.



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

Ce confortement de l'armature territoriale s'appuiera notamment sur un maintien voire un renforcement de l'offre en matière d'équipements et services en cohérence avec le rôle de chacune des communes dans le fonctionnement territorial.

La communauté de communes souhaite également être en anticipation des besoins qui seront induits par les évolutions projetées notamment sur les équipements les plus sensibles aux évolutions démographiques (structure par âges et type des ménages) tels que les établissements scolaires, les services de santé, les services à la personne, les services d'appui aux jeunes et aux jeunes actifs sur le territoire, etc.

A noter qu'en parallèle la communauté de communes se fixe comme objectif de faciliter l'accès aux équipements, commerces et services à la fois via :

- Le développement du numérique et de l'itinérance afin de réduire les déséquilibres territoriaux liés notamment à la forte polarisation du Sud de l'intercommunalité.
- La mise en place d'une stratégie en matière de mobilités avec une organisation à différentes échelles.

En outre, elle prévoit d'adapter les dispositifs de collecte et de traitement des déchets au développement urbain (adaptation de la capacité des structures de collecte et traitement...).

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

En cohérence avec les orientations du SCoT et du PLH, la communauté de communes se fixe comme objectif d'accueillir environ 4 100 habitants en dix ans correspondant à un potentiel d'environ 1950 logements (sur la base de 2,1 personnes par ménages) dont 15 à 20 % du potentiel projeté liés à une remobilisation des logements vacants.

Cette croissance qui se veut être organisée en cohérence avec un maintien de l'équilibre territorial visera également à répondre à une structuration de l'offre en matière de logements à l'échelle intercommunale en fonction des besoins identifiés sur le territoire.

Les enjeux communautaires en matière de logements, retranscrits notamment au travers du PLH, s'expriment notamment en besoin de diversification de l'offre et d'amélioration globale de la qualité de l'offre en logements afin de pouvoir répondre à la diversité grandissante des besoins et à la rapidité de plus en plus importante de leurs évolutions. Si les besoins de diversification et d'amélioration qualitative de l'offre en logement peuvent être posés comme des objectifs communs, sa mise en œuvre devra toutefois s'adapter de façon fine à des réalités et des situations territoriales non seulement multiples mais qui, de plus, n'évoluent pas nécessairement sous l'effet des mêmes dynamiques.

Dans ce contexte, la communauté de communes prévoit ainsi de :

- Améliorer la qualité du parc de logement existant via une valorisation des projets de revitalisation des centres-bourgs portés par la communauté et par les communes (ORT, Petites Villes de Demain, ...) et l'accompagnement des projets de transformation ou de remise sur le marché de logements vacants.
- Diversifier l'offre de logements afin de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel sur le territoire avec une recherche de complémentarité de l'offre entre les communes en cohérence avec le maillage territorial du territoire,

- Proposer un développement en cohérence avec le maillage territorial avec une répartition de l'accueil de population selon des critères partagés par l'ensemble des communes qui servent au mieux le développement, l'animation et l'attractivité du territoire.
- Adapter l'offre de logements sociaux aux spécificités du territoire et à l'armature territoriale (logements communaux et/ou bailleurs sociaux),
- Encadrer le développement de l'habitat alternatif,
- Améliorer l'offre à destination des gens du voyage en lien avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

## D. UNE STRATEGIE GLOBALE EN MATIERE DE MOBILITES AVEC DES DECLINAISONS PLURIELLES

Au regard de la configuration du territoire, la communauté de communes a pour volonté de définir une stratégie globale en matière de mobilités qui tienne toutefois compte de la spécificité des différents secteurs et du statut des communes au sein du maillage territorial. Il est ainsi prévu :

- Une sécurisation des villages traversés par les principales voies de communication (RD817, RD17, RD635, RD632, ...).
- Une réflexion sur le développement des mobilités solidaires (co-voiturage, autopartage) à l'échelle intercommunale,
- La mise en place d'un modèle de développement urbain facilitant le recours aux mobilités actives (priorisation du développement urbain au niveau des bourgs, densité minimum sur les polarités, ...) avec des solutions adaptées à la configuration de chaque commune,
- La poursuite du développement des cheminements piétons et cycles pour le tourisme/loisirs et l'engagement de réflexions visant à la mutualisation de certains cheminements existants pour les mobilités du quotidien (ex : Transgarona pour relier les bourgs sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne),
- Une intermodalité priorisée sur les centres-bourgs offrant une proximité aux gares du territoire ou aux gares situées sur les territoires voisins (Gare de Saint-Gaudens, Montréjeau - Gourdan-Polignan, l'Isle-Jourdain et Bousens),
- Une adaptation de l'offre de stationnement aux besoins actuels et futurs avec une anticipation de l'évolution potentielle notamment dans les centres-anciens au regard de l'effet cumulé d'une remobilisation des logements vacants et de la densification.

## E. UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTUREE AUTOUR DES ATOUTS DU TERRITOIRE ET SES COMPLEMENTARITES

### *Un développement économique adapté aux potentialités du territoire*

La communauté de communes a défini ses orientations en matière de développement économique dans le cadre d'une réflexion globale d'aménagement. Elle a ainsi établi une stratégie qui intègre à la fois les différentes potentialités du territoire (accessibilité, niveau d'équipement, bassin d'emploi, ...) et la complémentarité potentielle entre les différents secteurs.

Ainsi, en compatibilité avec le SCoT, la stratégie économique de la communauté de communes se fonde sur :

- La pérennisation des activités existantes et l'optimisation du foncier économique disponible dans les zones d'activités existantes,
- Le développement des zones d'activités économiques majoritairement au niveau de la plaine de Garonne au regard de sa situation privilégiée (accessibilité, visibilité, desserte numérique, ...),
- Le développement d'une économie locale s'appuyant sur les atouts du territoire,
- L'accueil d'activités compatibles dans les zones à vocation principale d'habitat (mixité des fonctions) ou dans le cadre de changement de destination de constructions existantes,
- Le développement du télétravail.

Au niveau de la stratégie commerciale plus spécifiquement, il s'agit pour la communauté de communes de privilégier le maintien des commerces en centre-bourg et d'éviter les concurrences avec les zones d'activités économiques avec une action renforcée au niveau de Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, Aurignac et l'Isle-en-Dodon.

### *Le maintien d'une dynamique agricole sur le territoire*

La communauté de communes souhaite accompagner l'évolution de l'agriculture en lien notamment avec les réflexions menées dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial PAT (circuits-courts – label « Comminges », diversification de l'agriculture vers le tourisme, ...). Elle projette notamment de :

- Mener des réflexions sur les secteurs agricoles aujourd'hui délaissés (enrichissement des coteaux notamment),
- Considérer le potentiel agricole des terres et la pérennité des exploitations dans les choix de développement,
- Préserver les terres ayant fait l'objet d'investissements (ex : irrigation).

Elle prévoit également de conforter et pérenniser cette activité majeure du territoire notamment en préservant ses terres agricoles sur la base d'un modèle de développement moins consommateur d'espace avec une réduction de la consommation d'espace à l'échelle du territoire intercommunal comprise entre 40% et 50% et environ 15 à 20 % du potentiel de logement lié à une remobilisation des logements vacants.

### *Un confortement et une structuration de l'offre touristique et de loisirs intercommunale*

La communauté de communes souhaite s'appuyer sur les caractéristiques rurales du territoire et ses atouts à la fois en confortant les pôles de loisirs/tourisme existants et en renforçant l'offre de tourisme naturel et culturel.

En parallèle, elle souhaite se donner les moyens de :

- Développer une offre en matière d'hébergement touristique et de restauration adaptée au caractère rural du territoire avec une recherche de complémentarité de l'offre à l'échelle intercommunale tout en s'adaptant à l'évolution de la demande (ex : hébergements insolites).
- Poursuivre le développement des cheminements doux (piétons et cycles) pour le tourisme (ex : Gorge de la Save),
- Préserver voire valoriser les atouts du territoire tels que le réseau de chemins de randonnées de la communauté de communes et la présence de lacs et cours d'eau (accessibilité de cours d'eau, lac de la Gimone, bords de Garonne, ...),
- Anticiper l'impact du développement touristique sur l'offre de stationnement et prévoir le développement d'une offre pour les camping-cars.

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



# AXE 2 UN PROJET INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE





## A. L'IDENTITE COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET

### *Une conservation des grands motifs paysagers qui caractérisent le nord du Comminges*

Il s'agit pour la communauté de communes de valoriser la qualité du grand paysage du Comminges en conservant les motifs paysagers caractéristiques du territoire (mosaïque agricole, cours d'eau, haies et bosquets, ...) avec des mesures de préservation et de valorisation adaptées aux enjeux identifiés.

La protection des grands paysages du territoire passe également par la prise en compte des points de vue ou perspectives visuelles les plus remarquables du territoire, notamment ceux ouverts sur les vallées et les Pyrénées.

### *La recherche d'une urbanisation plus qualitative intégrant les spécificités du territoire et son caractère rural*

La communauté de communes a pour volonté de proposer une urbanisation qualitative alliant prise en compte des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers et respect des spécificités des différentes typologies urbaines présentes sur le territoire.

Afin de répondre à ces objectifs tout en assurant une cohérence globale à l'échelle intercommunale, elle prévoit de :

- Considérer les différentes typologies de bourgs dans les choix de développement tout en assurant une cohérence dans l'aspect des constructions sur le territoire,
- Proposer des densités différenciées en fonction du statut de la commune et de son niveau de desserte tout en garantissant une recherche de modération de consommation de l'espace,
- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages lorsqu'elles existent de manière à préserver le paysage mais aussi l'identité de chaque commune,
- Encadrer/contenir le développement linéaire des hameaux sur les routes de crête,
- Favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement (ex: relief)
- Maintenir des espaces de respiration dans les bourgs à la fois pour des motifs paysagers, patrimoniaux et environnementaux
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine dit ordinaire qui participe à l'identité Commingeoise.

En outre, elle souhaite qu'une action spécifique soit menée sur une amélioration de la perception des entrées de ville, notamment dans la traversée des zones commerciales et des zones d'activités et une requalification de certains espaces publics/axes stratégiques dans une logique de redynamisation des centres-bourgs notamment (Montréjeau, Saint-Gaudens, ...)

En parallèle, elle se fixe comme objectif de promouvoir une urbanisation moins consommatrice d'espace via une remobilisation des logements vacants, une densification maîtrisée et adaptée au statut des communes et un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années comprise entre 40% et 50%.

## B. UN PROJET EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL

### *Une préservation des richesses écologiques existantes*

Le projet intercommunal intègre la nécessaire préservation voire le renforcement (notamment sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne) des richesses écologiques existantes (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). La communauté de commune projette dès lors de :

- Protéger les espaces à forts enjeux recensés sur le territoire (réservoirs de biodiversité, zones humides, ripisylves, ...)
- Préserver les structures de la mosaïque agricole du territoire : haies, fossés enherbés, bosquets, prairies et pelouses... qui jouent un rôle dans la connectivité des milieux naturels,
- Préserver la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés (alignements d'arbres, éléments végétalisés ou fleuris, parcs et jardins ...)
- Structurer le développement urbain notamment dans la plaine de la Garonne, déjà fortement dégradée notamment en intégrant, dans les réflexions de développement, la présence d'espaces sensibles et à fort enjeux de biodiversité : zones humides et espaces boisés sur les deux rives de la Garonne,
- Encadrer le développement des énergies renouvelables pouvant impacter les continuités écologiques.

### *Une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau*

La communauté de communes souhaite porter un soin particulier à développer une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau via :

- Des projections de développement compatibles avec les capacités de la ressource en eau (en quantité et en qualité) et les capacités épuratoires des milieux,
- La prise en compte de la structure et de la bonne fonctionnalité des réseaux pour supporter une augmentation de la population et anticiper leur renouvellement,
- Une généralisation de l'utilisation rationnelle et économe de l'eau (récupération des eaux de pluie par exemple),
- La promotion de solutions fondées sur la nature afin de rendre l'espace urbain plus perméable (développement de techniques alternatives en matière de gestion des eaux pluviales par exemple).

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

Il s'agit pour la communauté de communes d'intégrer à la fois les risques et nuisances existants tout en anticipant sur les impacts potentiels de l'urbanisation et du changement climatique. Le projet envisage dès lors de :

- Prendre en compte le risque inondation par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe ainsi que la problématique du ruissellement via le maintien d'un ralentissement naturel des écoulements (ripisylves, infrastructures agro-écologiques, ...),
- Encadrer le développement urbain le long des infrastructures potentiellement bruyantes et limiter l'implantation d'infrastructures d'accueil (crèches, écoles, ...) à proximité des sites émetteurs de nuisances sonores ou olfactives
- Prendre en compte les risques technologiques et industriels (ex : PPRT, ICPE, ...) et les servitudes d'utilité publique
- Réduire la vulnérabilité du territoire face à l'intensification du risque de catastrophes naturelles (en lien avec le changement climatique)
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter une désimperméabilisation de secteurs à enjeu,
  - Orienter l'aménagement en anticipant l'évolution des risques naturels,
  - Favoriser la réhabilitation des sites et sols pollués (implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable par exemple).

## D. FAIRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT LOCAL

La communauté de communes souhaite s'engager dans la transition énergétique en trouvant des solutions en adéquation avec les enjeux propres au territoire. Les orientations qu'elle se fixe sur ce thème sont de :

- Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et potentiels conflits d'usage. Pour cela, elle prévoit notamment de :
  - Favoriser une densification du tissu urbain facilitant le développement ultérieur de réseaux de d'énergie,
  - Prioriser le développement des énergies renouvelables sur des espaces dégradés/artificialisés
- Promouvoir/faciliter les constructions et une réhabilitation des bâtiments thermiquement et énergiquement performantes, le bâtiment constituant un potentiel d'énergie et une source d'emplois (matériaux biosourcés),
- Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions,
- Soutenir le développement des filières émergentes (ex : hydrogène),
- Encourager le développement d'exemplarité en matière de performances énergétiques des équipements publics : candélabres solaires, ombrières parkings, etc.
- Créer les conditions favorables à un développement des mobilités durables (mobilités actives, développement des bornes de recharges électriques, ...).
- S'appuyer sur les forêts et espaces agricoles comme puits de carbone.



Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024  
ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE

Berger  
Levrault

# HORIZON 2030 Demain, notre territoire

## PLAN LOCAL D'URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE COTEAUX NORD

### PIECE 2-B : PADD



PAYS&PAYSAGES

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>AXE 1 UN PROJET FONDE SUR LA SOLIDARITE ET LA COHERENCE TERRITORIALE .....</b>	<b>6</b>
<b>A. L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE .....</b>	<b>8</b>
<b>B. UN MAILLAGE PÉRENNE DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS .....</b>	<b>11</b>
<b>C. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE PAR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT COHÉRENTE ET PARTAGÉE .....</b>	<b>12</b>
<b>D. UNE STRATÉGIE GLOBALE EN MATIÈRE DE MOBILITÉS AVEC DES DÉCLINAISONS PLURIELLES.....</b>	<b>14</b>
<b>E. UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTURÉE AUTOUR DES ATOUTS DU TERRITOIRE ET SES COMPLÉMENTARITÉS.....</b>	<b>15</b>
<i>Un développement économique adapté aux potentialités du territoire .....</i>	<i>15</i>
<i>Le maintien d'une dynamique agricole sur le territoire.....</i>	<i>18</i>
<i>Un confortement et une structuration de l'offre touristique et de loisirs intercommunale .....</i>	<i>18</i>
<b>AXE 2 UN PROJET INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>20</b>
<b>A. L'IDENTITÉ COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET .....</b>	<b>22</b>
<i>Une conservation des grands motifs paysagers qui caractérisent le nord du Comminges .....</i>	<i>22</i>
<i>La recherche d'une urbanisation plus qualitative intégrant les spécificités du territoire et son caractère rural.....</i>	<i>22</i>
<b>B. UN PROJET EN ADÉQUATION AVEC LES ENJEUX LIÉS AU MILIEU NATUREL.....</b>	<b>25</b>
<i>Une préservation des richesses écologiques existantes .....</i>	<i>25</i>
<i>Une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau .....</i>	<i>25</i>
<b>C. UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>26</b>
<b>D. FAIRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE UN LEVIER DE DÉVELOPPEMENT LOCAL</b>	<b>27</b>

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE





# PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du **PLUI Infracommunautaire « Coteaux Nord »** définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges sur ce secteur.

Le présent PADD comprend ainsi à la fois des orientations communes à l'ensemble du territoire de l'intercommunalité et des orientations spécifiques au secteur Coteaux Nord. Cette déclinaison du projet politique permet ainsi :

- D'inscrire le PLUi infra dans la stratégie globale de la communauté de communes,
- De prendre en compte les enjeux spécifiques identifiés sur ce secteur,
- Tout en proposant des orientations compatibles avec les orientations des documents supracommunaux : SCoT Pays Comminges Pyrénées, PLH de la communauté de communes, le PNR Comminges Barousse Pyrénées, ...

Afin d'atteindre ces objectifs, la déclinaison réglementaire du PADD se fondera donc sur l'ensemble des orientations définies dans le présent PADD.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



## AXE 1

# UN PROJET FONDE SUR LA SOLIDARITE ET LA COHERENCE TERRITORIALE

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



## A. L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE

### ***Orientations définies à l'échelle intercommunale***

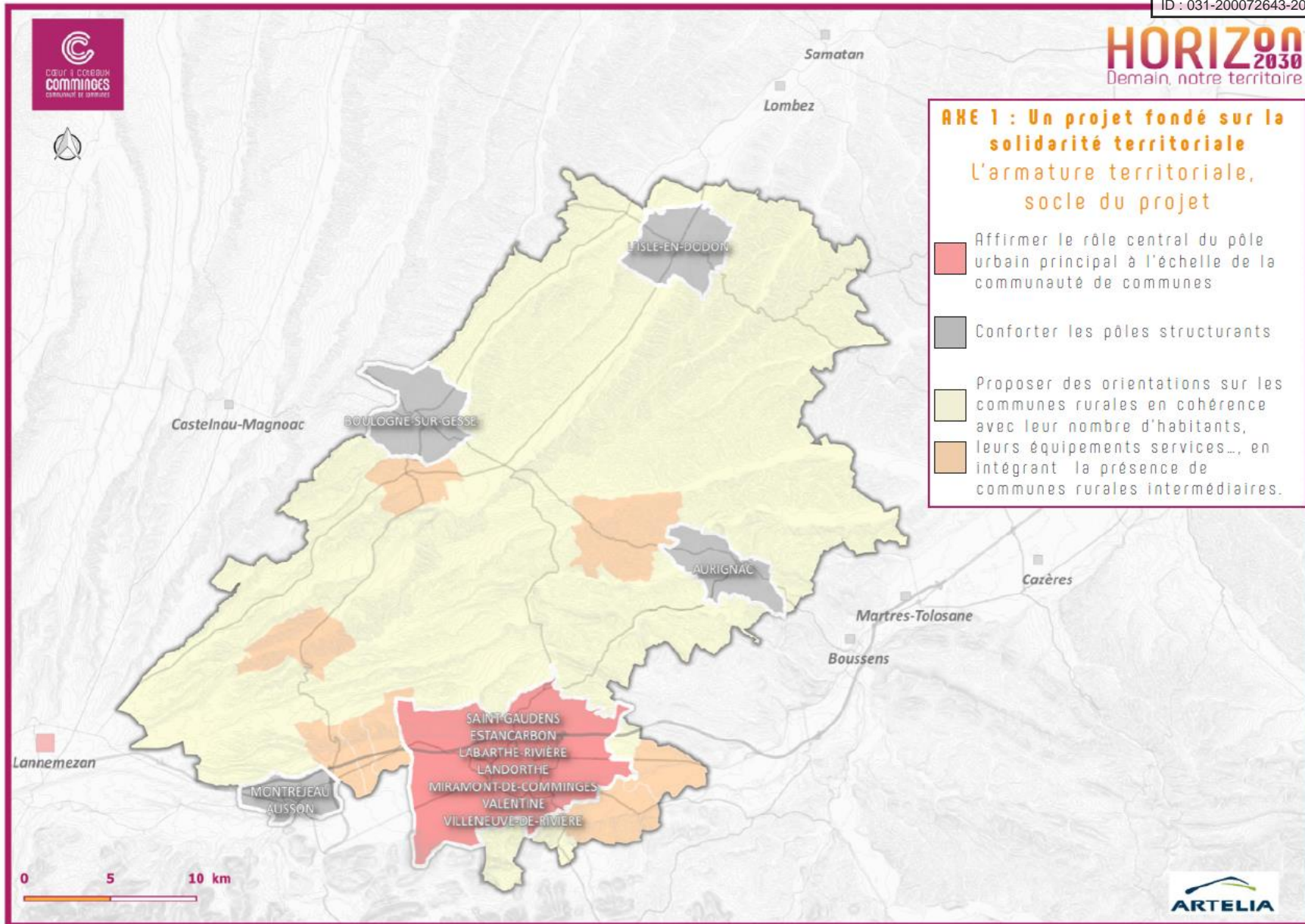
*L'un des objectifs principaux de la communauté de communes via la mise en place des PLUi infra est de prévoir un développement urbain sur l'ensemble des communes qui soit adapté aux spécificités locales tout en favorisant le confortement voire le renforcement du maillage territorial actuel identifié notamment dans le SCoT et fondé sur une armature territoriale comprenant un pôle urbain principal, quatre pôles structurants et un réseau de communes rurales. Elle vise ainsi au travers de son projet à :*

- *Affirmer le rôle central du pôle urbain principal à l'échelle de la communauté de communes (Saint-Gaudens, Estancarbon, Landorthe, Miramont-de-Comminges, Valentine, Villeneuve-de-Rivière et Labarthe-Rivière) avec une recherche de complémentarité de l'offre entre les communes appartenant à ce pôle,*
- *Conforter les pôles structurants que constituent Aurignac, l'Isle-en-Dodon, Boulogne-sur-Gesse et Montréjeau/Ausson,*
- *Proposer des orientations sur les communes rurales en cohérence avec leur nombre d'habitants, leur niveau d'équipements, commerces et services..., en intégrant notamment la présence de communes rurales intermédiaires.*

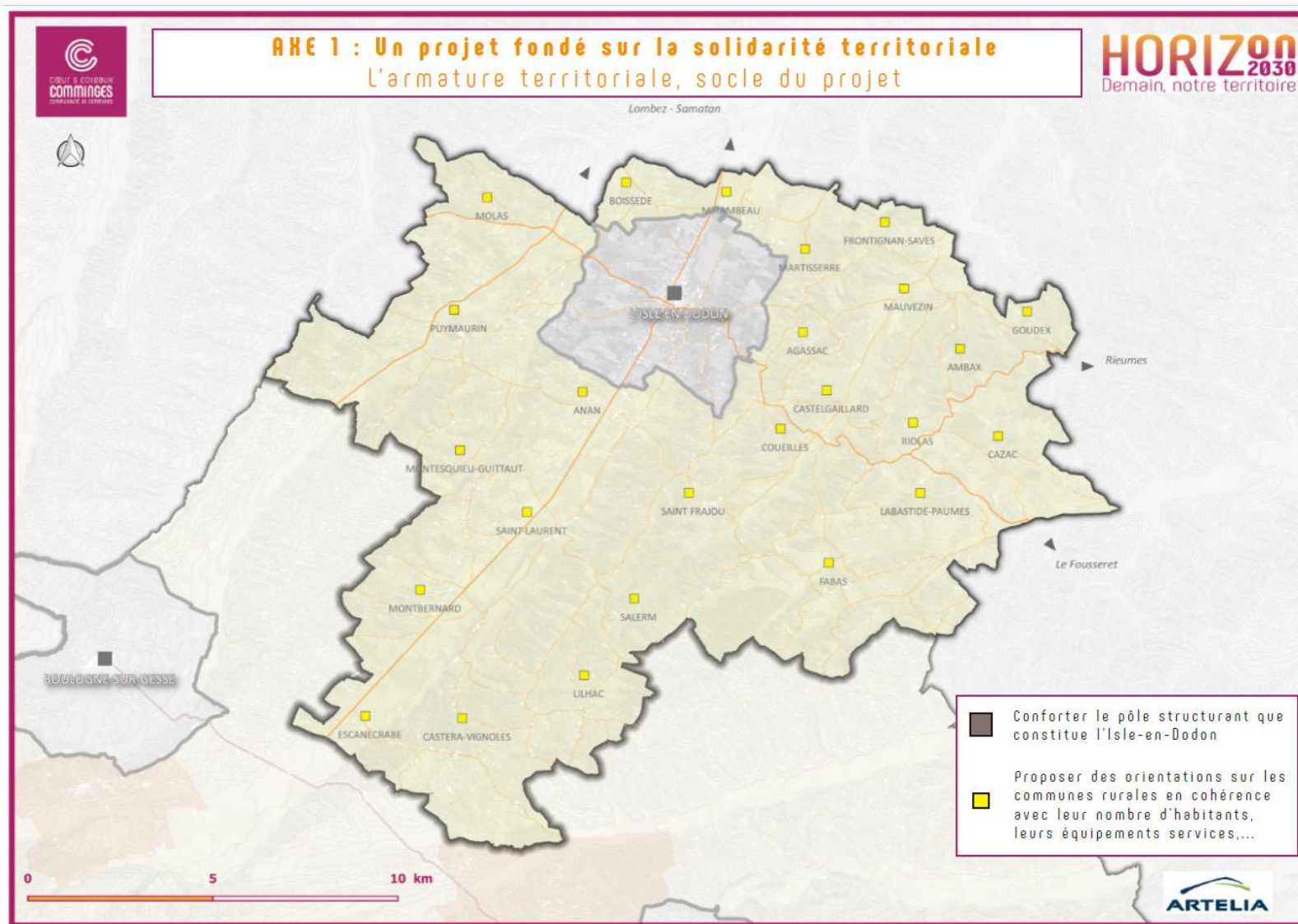
### **Orientations spécifiques au PLUI Infra Coteaux Nord**

Dans le prolongement des orientations définies à l'échelle intercommunale, il est ainsi prévu sur le secteur « Coteau Nord » de :

- Conforter le pôle structurant que constitue l'Isle-en-Dodon,
- Proposer des orientations sur les communes rurales en cohérence avec leur nombre d'habitants, leur niveau d'équipements, commerces et services,.... sans que ne soit identifiés pour autant de communes rurales intermédiaires.



## Orientations spécifiques au PLUI Infra Coteaux Nord



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

### ***Orientations définies à l'échelle intercommunale***

*Ce confortement de l'armature territoriale s'appuiera notamment sur un maintien voire un renforcement de l'offre en matière d'équipements et services en cohérence avec le rôle de chacune des communes dans le fonctionnement territorial.*

*La communauté de communes souhaite également être en anticipation des besoins qui seront induits par les évolutions projetées notamment sur les équipements les plus sensibles aux évolutions démographiques (structure par âges et type des ménages) tels que les établissements scolaires, les services de santé, les services à la personne, les services d'appui aux jeunes et aux jeunes actifs sur le territoire, etc.*

*A noter qu'en parallèle la communauté de communes se fixe comme objectif de faciliter l'accès aux équipements, commerces et services à la fois via :*

- *Le développement du numérique et de l'itinérance afin de réduire les déséquilibres territoriaux liés notamment à la forte polarisation du Sud de l'intercommunalité,*
- *La mise en place d'une stratégie en matière de mobilités avec une organisation à différentes échelles,*

*En outre, elle prévoit d'adapter les dispositifs de collecte et de traitement des déchets au développement urbain (adaptation de la capacité des structures de collecte et traitement...).*

### **Orientations spécifiques au PLUI Infra Coteaux Nord**

Sur le secteur « Coteau Nord », il s'agit notamment de :

- Redonner au pôle structurant de l'Isle-en-Dodon son attractivité notamment en améliorant l'offre existante (réhabilitation d'équipements, recentrage et renforcement de l'offre médicale, développement de l'offre culturelle,..),
- Permettre une reconversion de l'ancien collège de l'Isle-en-Dodon,
- Pérenniser les équipements et services existants voire les développer et ce, en cohérence avec l'armature territoriale.

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

### ***Orientations définies à l'échelle intercommunale***

*En cohérence avec les orientations du SCoT et du PLH, la communauté de communes se fixe comme objectif d'accueillir environ 4 100 habitants en dix ans correspondant à un potentiel d'environ 1950 logements (sur la base de 2,1 personnes par ménages) dont 14 à 18 % du potentiel projeté liés à une remobilisation des logements vacants.*

*Cette croissance qui se veut être organisée en cohérence avec un maintien de l'équilibre territorial visera également à répondre à une structuration de l'offre en matière de logements à l'échelle intercommunale en fonction des besoins identifiés sur le territoire.*

*Les enjeux communautaires en matière de logements, retranscrits notamment au travers du PLH, s'expriment notamment en besoin de diversification de l'offre et d'amélioration globale de la qualité de l'offre en logements afin de pouvoir répondre à la diversité grandissante des besoins et à la rapidité de plus en plus importante de leurs évolutions.*

*Si les besoins de diversification et d'amélioration qualitative de l'offre en logement peuvent être posés comme des objectifs communs, sa mise en œuvre devra toutefois s'adapter de façon fine à des réalités et des situations territoriales non seulement multiples mais qui, de plus, n'évoluent pas nécessairement sous l'effet des mêmes dynamiques.*

*Dans ce contexte, la communauté de communes prévoit ainsi de :*

- *Améliorer la qualité du parc de logement existant via une valorisation des projets de revitalisation des centres-bourgs portés par la communauté et par les communes (ORT, Petites Villes de Demain, ...) et l'accompagnement des projets de transformation ou de remise sur le marché de logements vacants,*
- *Diversifier l'offre de logements afin de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel sur le territoire avec une recherche de complémentarité de l'offre entre les communes en cohérence avec le maillage territorial du territoire,*
- *Proposer un développement en cohérence avec le maillage territorial avec une répartition de l'accueil de population selon des critères partagés par l'ensemble des communes qui servent au mieux le développement, l'animation et l'attractivité du territoire,*
- *Adapter l'offre de logements sociaux aux spécificités du territoire et à l'armature territoriale (logements communaux et/ou bailleurs sociaux),*
- *Encadrer le développement de l'habitat alternatif,*
- *Améliorer l'offre à destination des gens du voyage en lien avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.*



## Orientations spécifiques au PLUI Infra Coteaux Nord

En cohérence avec les orientations définies sur le territoire intercommunal, il est prévu sur le secteur Coteaux Nord de :

- Offrir un potentiel d'environ **210 à 240 logements** (dont environ 12 à 14 % du potentiel projeté lié à une remobilisation des logements vacants) **permettant un accueil maximum de 450 à 500 habitants supplémentaires en dix ans** en cohérence avec les tendances affichées par le PLH,
- Une remobilisation des logements vacants priorisée sur l'Isle-en-Dodon qui est engagée dans une démarche de revitalisation de son centre-bourg via la démarche Petites Villes de Demain,
- Une répartition du potentiel de logements en cohérence avec l'armature territoriale :
  - Environ 35 % du potentiel dans le pôle structurant,
  - Environ 65 % du potentiel sur les 25 communes rurales,
- Poursuivre la rénovation du parc de logement ancien et dégradé prioritairement dans le centre ancien de l'Isle-en-Dodon notamment en accompagnant la requalification de l'îlot Bourguet et de la rue droite,
- Créer les conditions favorables au développement de l'offre de logements sociaux et de petits logements prioritairement sur le pôle structurant que constitue l'Isle-en-Dodon,
- Pérenniser voire développer l'offre de logements communaux afin de favoriser une diversification de l'offre de logements et une meilleure accessibilité (intergénérationnel, habitat inclusif, petits logements, locatif,...)

## D. UNE STRATEGIE GLOBALE EN MATIERE DE MOBILITES AVEC DES DECLINAISONS PLURIELLES

### ***Orientations définies à l'échelle intercommunale***

*Au regard de la configuration du territoire, la communauté de communes a pour volonté de définir une stratégie globale en matière de mobilités qui tienne toutefois compte de la spécificité des différents secteurs et du statut des communes au sein du maillage territorial. Il est ainsi prévu :*

- *Une sécurisation des villages traversés par les principales voies de communication (RD817, RD17, RD635, RD632, ...),*
- *Une réflexion sur le développement des mobilités solidaires (co-voiturage, autopartage) à l'échelle intercommunale,*
- *La mise en place d'un modèle de développement urbain facilitant le recours aux mobilités actives (priorisation du développement urbain au niveau des bourgs, densité minimum sur les polarités, ...) avec des solutions adaptées à la configuration de chaque commune,*
- *La poursuite du développement des cheminements piétons et cycles pour le tourisme/loisirs et l'engagement de réflexions visant à la mutualisation de certains cheminements existants pour les mobilités du quotidien (ex : Transgarona pour relier les bourgs sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne),*
- *Une intermodalité priorisée sur les centres-bourgs offrant une proximité aux gares du territoire ou aux gares situées sur les territoires voisins (Gare de Saint-Gaudens, Montréjeau - Gourdan-Polignan, l'Isle-Jourdain et BousSENS),*
- *Une adaptation de l'offre de stationnement aux besoins actuels et futurs avec une anticipation de l'évolution potentielle notamment dans les centres-anciens au regard de l'effet cumulé d'une remobilisation des logements vacants et de la densification.*

### **Orientations spécifiques au PLUI Infra Coteaux Nord**

Sur le secteur Coteaux Nord, les orientations définies à l'échelle de la communauté de communes trouvent leurs déclinaisons de la façon suivante :

- *Améliorer les circulations piétonnes et cycles dans le bourg de l'Isle-en-Dodon via une meilleure prise en compte des piétons dans le centre-bourg, la mise en place d'une continuité des parcours piétons et d'une liaison avec les équipements et services situés en périphérie (nouveau collège, base de loisirs notamment),*
- *Réaménagement des berges de la Save et aménagement piétonnier touristique et culturel le long de ce même cours d'eau sur l'Isle-en-Dodon,*
- *Réorganiser l'offre de stationnement dans le centre-bourg de l'Isle en Dodon en cohérence avec la volonté de requalification des espaces publics,*
- *Améliorer et sécuriser les déplacements dans les villages notamment vers et autour des équipements publics (Puymaurin, Montbernard,...)*

## E. UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTUREE AUTOUR DES ATOUTS DU TERRITOIRE ET SES COMPLEMENTARITES

### *Un développement économique adapté aux potentialités du territoire*

#### ***Orientations définies à l'échelle intercommunale***

*La communauté de communes a défini ses orientations en matière de développement économique dans le cadre d'une réflexion globale d'aménagement. Elle a ainsi établi une stratégie qui intègre à la fois les différentes potentialités du territoire (accessibilité, niveau d'équipement, bassin d'emploi, ...) et la complémentarité potentielle entre les différents secteurs.*

*Ainsi, en compatibilité avec le SCoT, la stratégie économique de la communauté de communes se fonde sur :*

- *La pérennisation des activités existantes et l'optimisation du foncier économique disponible dans les zones d'activités existantes,*
- *Le développement des zones d'activités économiques majoritairement au niveau de la plaine de Garonne au regard de sa situation privilégiée (accessibilité, visibilité, desserte numérique, ...),*
- *Le développement d'une économie locale s'appuyant sur les atouts du territoire,*
- *L'accueil d'activités compatibles dans les zones à vocation principale d'habitat (mixité des fonctions) ou dans le cadre de changement de destination de constructions existantes,*
- *Le développement du télétravail.*

*Au niveau de la stratégie commerciale plus spécifiquement, il s'agit pour la communauté de communes de privilégier le maintien des commerces en centre-bourg et d'éviter les concurrences avec les zones d'activités économiques avec une action renforcée au niveau de Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, Aurignac et l'Isle-en-Dodon.*

#### **Orientations spécifiques au PLUI Infra Coteaux Nord**

La stratégie économique définie à l'échelle intercommunale se décline de la façon suivante sur le secteur Coteaux Nord :

- Conforter la zone d'activités Ribero sur l'Isle-en-Dodon au regard de la dynamique observée depuis 2020,
- Poursuivre la restructuration du bâtiment Ribéro à l'Isle-en-Dodon,
- Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes sur le territoire,
- Permettre une diversification des activités agricoles et la mise en valeur de l'agriculture locale,
- Redynamiser l'offre commerciale dans le centre-bourg de l'Isle-en-Dodon en lien avec la volonté de lui redonner son attractivité,

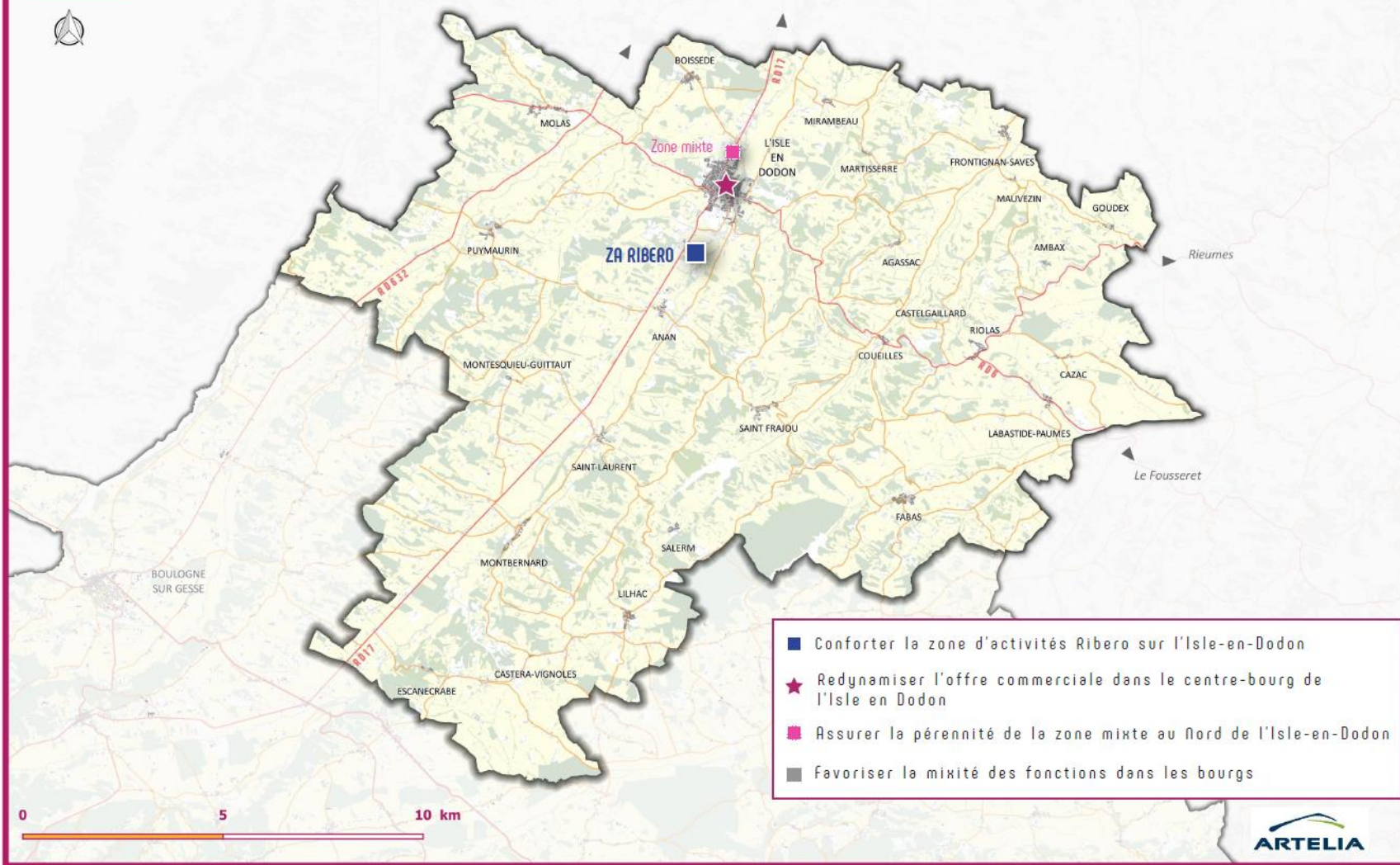


- Prendre en compte la présence du commerce ambulant en complément de l'offre commerciale « traditionnelle »,
- Assurer le maintien d'un maillage commercial de proximité en particulier en pérennisant les commerces existants dans les communes rurales (multiservices, boulangerie,...),
- Faciliter la reconversion des anciens bâtiments agricoles sans compromettre les enjeux agricoles périphériques.



## Axe 1 : Un projet fondé sur la solidarité territoriale Un développement économique adapté au potentiel du territoire

**HORIZON 2030**  
Demain, notre territoire



- Conforter la zone d'activités Ribero sur l'Isle-en-Dodon
- ★ Redynamiser l'offre commerciale dans le centre-bourg de l'Isle en Dodon
- Assurer la pérennité de la zone mixte au Nord de l'Isle-en-Dodon
- Favoriser la mixité des fonctions dans les bourgs

## **Le maintien d'une dynamique agricole sur le territoire**

### **Orientations définies à l'échelle intercommunale**

La communauté de communes souhaite accompagner l'évolution de l'agriculture en lien notamment avec les réflexions menées dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial PAT (circuits-courts – label « Comminges », diversification de l'agriculture vers le tourisme, ...). Elle projette notamment de :

- Mener des réflexions sur les secteurs agricoles aujourd'hui délaissés (enfrichement des coteaux notamment),
- Considérer le potentiel agricole des terres et la pérennité des exploitations dans les choix de développement,
- Préserver les terres ayant fait l'objet d'investissements (ex : irrigation),
- Faciliter le maintien des agriculteurs sur le territoire (foncier, habitat,...),
- Permettre une diversification des activités agricoles et la mise en valeur de l'agriculture.

Elle prévoit également de conforter et pérenniser cette activité majeure du territoire notamment en préservant ses terres agricoles sur la base d'un modèle de développement moins consommateur d'espace avec une réduction de la consommation d'espace à l'échelle du territoire intercommunal de 37% minimum par rapport aux dix dernières années.

## **Un confortement et une structuration de l'offre touristique et de loisirs intercommunale**

### **Orientations définies à l'échelle intercommunale**

La communauté de communes souhaite s'appuyer sur les caractéristiques rurales du territoire et ses atouts à la fois en confortant les pôles de loisirs/tourisme existants et en renforçant l'offre de tourisme naturel et culturel.

En parallèle, elle souhaite se donner les moyens de :

- Développer une offre en matière d'hébergement touristique et de restauration adaptée au caractère rural du territoire avec une recherche de complémentarité de l'offre à l'échelle intercommunale tout en s'adaptant à l'évolution de la demande (ex : hébergements insolites).
- Poursuivre le développement des cheminements doux (piétons et cycles) pour le tourisme (ex : Gorge de la Save),
- Préserver voire valoriser les atouts du territoire tels que le réseau de chemins de randonnée de la communauté de communes et la présence de lacs et cours d'eau (accessibilité de cours d'eau, lac de la Gimone, bords de Garonne, ...),
- Anticiper l'impact du développement touristique sur l'offre de stationnement et prévoir le développement d'une offre pour les camping-cars.

## Orientations spécifiques au PLUI Infra Coteaux Nord

Il s'agit notamment sur ce secteur :

- de conforter la vocation touristique et récréative de la base de loisirs de l'Isle-en-Dodon notamment en réhabilitant les équipements touristiques existants,
- Mettre en valeur les abords des lacs comme par exemple, ceux de Saint-Frajou, Fabas,...

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



# AXE 2

# UN PROJET INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



## A. L'IDENTITE COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET

### *Une conservation des grands motifs paysagers qui caractérisent le nord du Comminges*

#### **Orientations définies à l'échelle intercommunale**

*Il s'agit pour la communauté de communes de valoriser la qualité du grand paysage du Comminges en conservant les motifs paysagers caractéristiques du territoire (mosaïque agricole, cours d'eau, haies et bosquets, ...) avec des mesures de préservation et de valorisation adaptées aux enjeux identifiés.*

*La protection des grands paysages du territoire passe également par la prise en compte des points de vue ou perspectives visuelles les plus remarquables du territoire, notamment ceux ouverts sur les vallées et les Pyrénées.*

### *La recherche d'une urbanisation plus qualitative intégrant les spécificités du territoire et son caractère rural*

#### **Orientations définies à l'échelle intercommunale**

*La communauté de communes a pour volonté de proposer une urbanisation qualitative alliant prise en compte des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers et respect des spécificités des différentes typologies urbaines présentes sur le territoire.*

*Afin de répondre à ces objectifs tout en assurant une cohérence globale à l'échelle intercommunale, elle prévoit de :*

- *Considérer les différentes typologies de bourgs dans les choix de développement tout en assurant une cohérence dans l'aspect des constructions sur le territoire,*
- *Proposer des densités différenciées en fonction du statut de la commune et de son niveau de desserte tout en garantissant une recherche de modération de consommation de l'espace,*
- *Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages lorsqu'elles existent de manière à préserver le paysage mais aussi l'identité de chaque commune,*
- *Encadrer/contenir le développement linéaire des hameaux sur les routes de crête,*
- *Favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement (ex: relief),*
- *Maintenir des espaces de respiration dans les bourgs à la fois pour des motifs paysagers, patrimoniaux et environnementaux,*
- *Protéger et mettre en valeur le patrimoine dit ordinaire qui participe à l'identité Commingeoise .*

*En outre, elle souhaite qu'une action spécifique soit menée sur une amélioration de la perception des entrées de ville, notamment dans la traversée des zones commerciales et des zones d'activités et une requalification de certains espaces publics/axes stratégiques dans une logique de redynamisation des centres-bourgs notamment (Montréjeau, Saint-Gaudens, ...)*

*En parallèle, elle se fixe comme objectif de promouvoir une urbanisation moins consommatrice d'espace via une remobilisation des logements vacants, une densification maîtrisée et adaptée au statut des communes et un objectif à*

*l'échelle intercommunale de réduction de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années de 37% minimum en cohérence avec les orientations du SCoT Comminges Pyrénées.*

### **Orientations spécifiques au PLUI Infra Coteaux Nord**

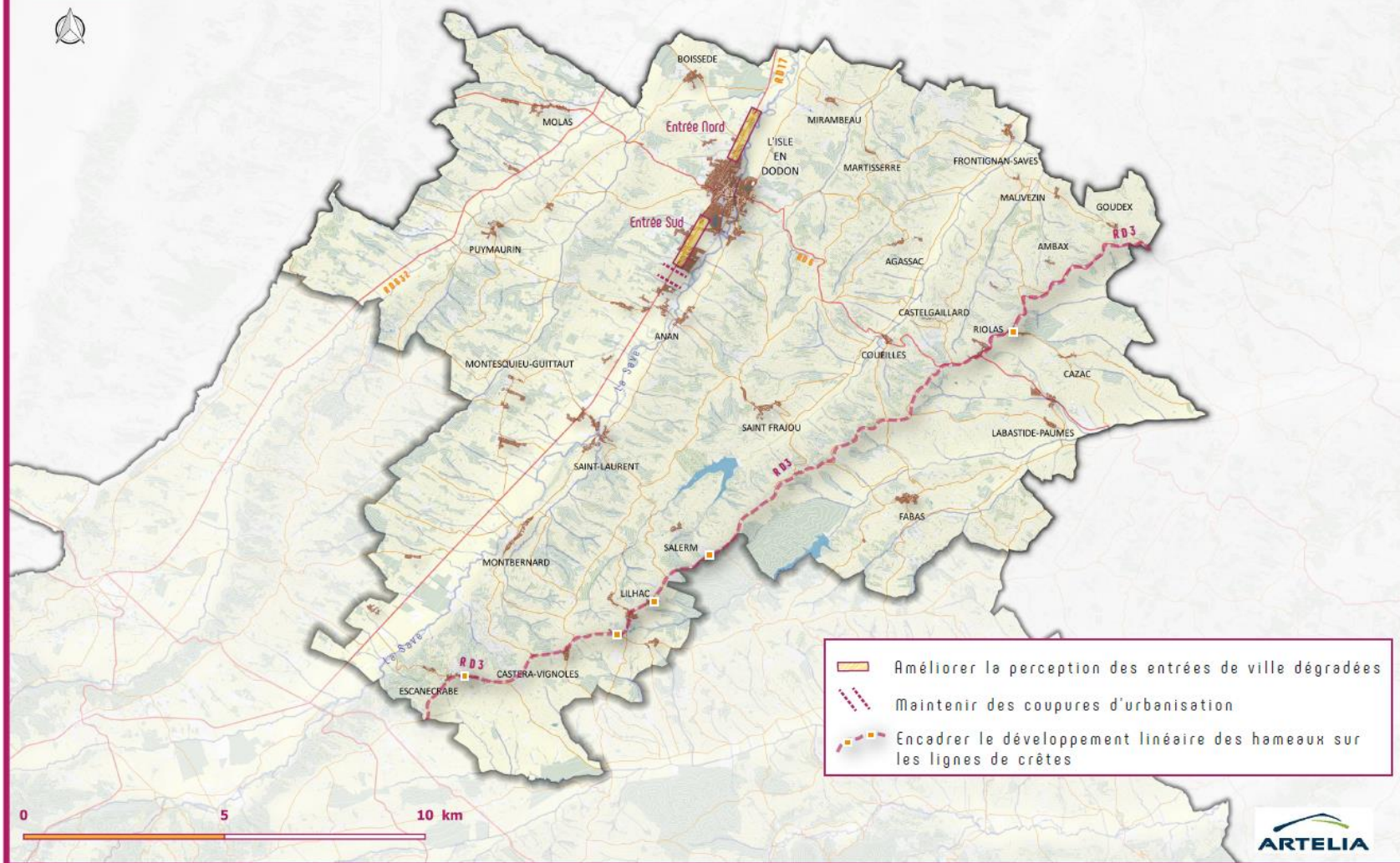
Sur le secteur Coteaux Nord, l'objectif est de promouvoir une urbanisation qualitative via une modération de la consommation d'espace en proposant une consommation d'espace comprise entre **18 et 24 ha pour toutes les fonctions urbaines confondues**.



## Axe 2 : L'identité Commingeoise au coeur du projet

La recherche d'une urbanisation plus qualitative

**HORIZON 2030**  
Demain, notre territoire



- Améliorer la perception des entrées de ville dégradées
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Encadrer le développement linéaire des hameaux sur les lignes de crêtes

## B. UN PROJET EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL

### *Une préservation des richesses écologiques existantes*

#### **Orientations définies à l'échelle intercommunale**

Le projet intercommunal intègre la nécessaire préservation voire le renforcement (notamment sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne) des richesses écologiques existantes (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). La communauté de communes projette dès lors de :

- Protéger les espaces à forts enjeux recensés sur le territoire (réservoirs de biodiversité, zones humides, ripisylves, ...),
- Préserver les structures de la mosaïque agricole du territoire : haies, fossés enherbés, bosquets, prairies et pelouses... qui jouent un rôle dans la connectivité des milieux naturels,
- Préserver la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés (alignements d'arbres, éléments végétalisés ou fleuris, parcs et jardins ...),
- Structurer le développement urbain notamment dans la plaine de la Garonne, déjà fortement dégradée notamment en intégrant, dans les réflexions de développement, la présence d'espaces sensibles et à fort enjeux de biodiversité : zones humides et espaces boisés sur les deux rives de la Garonne,
- Encadrer le développement des énergies renouvelables pouvant impacter les continuités écologiques.

### *Une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau*

#### **Orientations définies à l'échelle intercommunale**

La communauté de communes souhaite porter un soin particulier à développer une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau via :

- Des projections de développement compatibles avec les capacités de la ressource en eau (en quantité et en qualité) et les capacités épuratoires des milieux,
- La prise en compte de la structure et de la bonne fonctionnalité des réseaux pour supporter une augmentation de la population et anticiper leur renouvellement,
- Une généralisation de l'utilisation rationnelle et économe de l'eau (récupération des eaux de pluie par exemple),
- La promotion de solutions fondées sur la nature afin de rendre l'espace urbain plus perméable (développement de techniques alternatives en matière de gestion des eaux pluviales par exemple).

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

### ***Orientations définies à l'échelle intercommunale***

*Il s'agit pour la communauté de communes d'intégrer à la fois les risques et nuisances existants tout en anticipant sur les impacts potentiels de l'urbanisation et du changement climatique. Le projet envisage dès lors de :*

- *Prendre en compte le risque inondation par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe ainsi que la problématique du ruissellement via le maintien d'un ralentissement naturel des écoulements (ripisylves, infrastructures agro-écologiques, ...),*
- *Encadrer le développement urbain le long des infrastructures potentiellement bruyantes et limiter l'implantation d'infrastructures d'accueil (crèches, écoles, ...) à proximité des sites émetteurs de nuisances sonores ou olfactives,*
- *Prendre en compte les risques technologiques et industriels (ex : PPRT, ICPE, ...) et les servitudes d'utilité publique,*
- *Réduire la vulnérabilité du territoire face à l'intensification du risque de catastrophes naturelles (en lien avec le changement climatique),*
  - *Limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter une désimperméabilisation de secteurs à enjeux,*
  - *Orienter l'aménagement en anticipant l'évolution des risques naturels,*
  - *Favoriser la réhabilitation des sites et sols pollués (implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable par exemple).*

## D. FAIRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT LOCAL

### ***Orientations définies à l'échelle intercommunale***

*La communauté de communes souhaite s'engager dans la transition énergétique en trouvant des solutions en adéquation avec les enjeux propres au territoire. Les orientations qu'elle se fixe sur ce thème sont de :*

- *Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et potentiels conflits d'usage. Pour cela, elle prévoit notamment de :*
  - *Favoriser une densification du tissu urbain facilitant le développement ultérieur de réseaux d'énergie,*
  - *Prioriser le développement des énergies renouvelables sur des espaces dégradés/artificialisés*
- *Promouvoir/faciliter les constructions et une réhabilitation des bâtiments thermiquement et énergiquement performantes, le bâtiment constituant un potentiel d'énergie et une source d'emplois (matériaux biosourcés),*
- *Encourager le principe du bioclimatisme dans les nouvelles constructions,*
- *Soutenir le développement des filières émergentes (ex : hydrogène),*
- *Encourager le développement d'exemplarité en matière de performances énergétiques des équipements publics : candélabres solaires, ombrières parkings, etc.*
- *Créer les conditions favorables à un développement des mobilités durables (mobilités actives, développement des bornes de recharges électriques,...),*
- *S'appuyer sur les forêts et espaces agricoles comme puits de carbone.*

## Orientations spécifiques au PLUI Infra Coteaux Nord

