

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



Révision du PLUI Terres d'Aurignac

Réunion publique
Présentation des outils de la traduction réglementaire
Octobre 2025

- Présentation du territoire – Prescription de la révision du PLUi des Terres d'Aurignac
- Un PADD infra-communautaire des Terres d'Aurignac
- Les pièces réglementaires
- Etat d'avancement / Planning des prochaines étapes

Arrêté préfectoral du 6 août 2018
accordant la dérogation à l'article
L.153-1 du Code de l'Urbanisme sur la
base de quatre PLUi
infracommunautaires



Prescription par délibération en date
du 21 février 2019 de trois PLUi
infracommunautaires :

- PLUi Cœur et Plaine de Garonne
- PLUi Coteaux Sud
- PLUi Coteaux Nord



Prescription de la révision du PLUi des
Terres d'Aurignac par délibération au
conseil communautaire du 14 avril 2022

UN TERRITOIRE, DES ATOUTS ET SPECIFICITES
QUATRE PLUi INFRA-COMMUNAUTAIRES



Les PLUI infra sont des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle intercommunale qui, une fois approuvés, s'appliqueront au secteur concerné, remplaceront les documents d'urbanisme communaux en vigueur (PLU et carte communale) et s'appliqueront également aux communes actuellement au RNU.

Chaque PLUI infra sera le document de référence pour l'instruction des autorisations du droit du sol (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager,...).

Il doit être élaboré en cohérence avec les textes législatifs (loi ALUR, loi Climat et résilience,...) et les documents supra-territoriaux (SRADDET, SCoT, PLH,...)



CŒUR & CÔTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON
2030
Demain, notre territoire

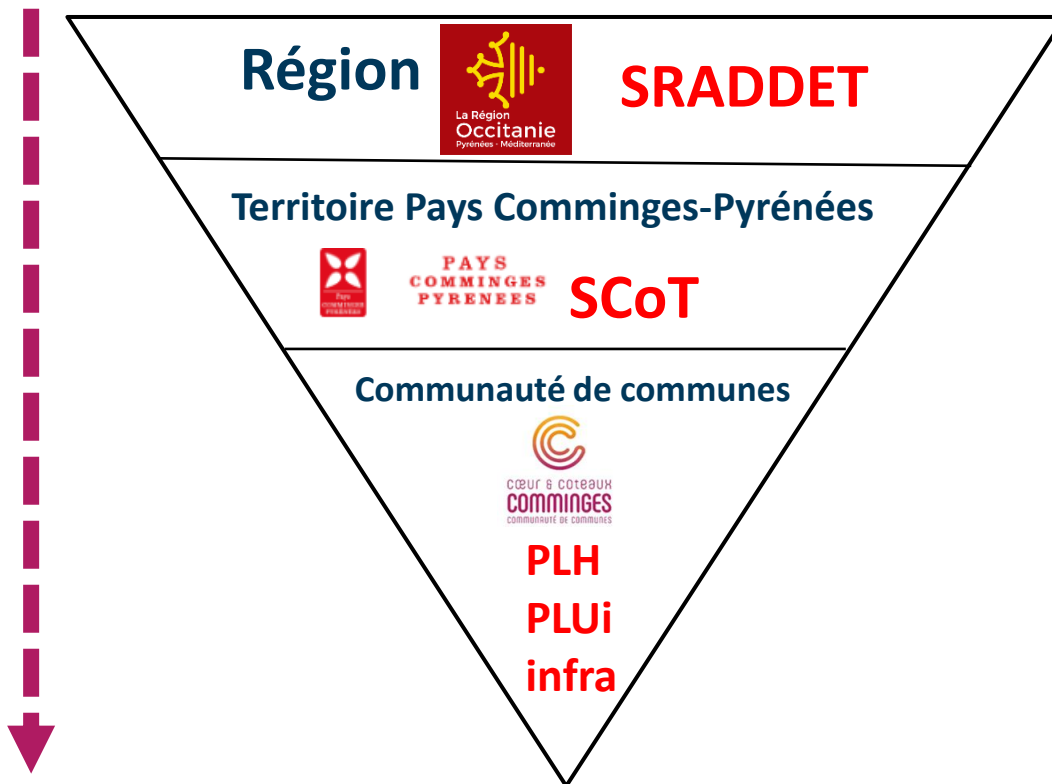
Compatibilité avec les documents supra

Les PLUi doivent être élaboré en cohérence avec les textes législatifs (loi ALUR, loi Climat et résilience,...) et les documents supra-territoriaux (SRADDET, SCoT, PLH,...)

Loi Climat et Résilience – « ZAN »
Horizon 2050 → Zéro artificialisation nette



Prise en
compte de
la loi à tous
les niveaux



22 août 2021
*lutte contre le
dérèglement
climatique et
renforcement
de la résilience
face à ses
effets*



Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) territorialisé



AXE 1

Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET
POLITIQUE

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

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

UNE STRATEGIE GLOBALE EN MATIERE DE MOBILITES
AVEC DES DECLINAISONS PLURIELLES

UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE
STRUCTUREE AUTOUR DES ATOUTS DU TERRITOIRE ET
SES COMPLEMENTARITE

AXE 2

Un projet intégré dans son environnement

L'IDENTITE COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET

UN PROJET EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX
LIES AU MILIEU NATUREL

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

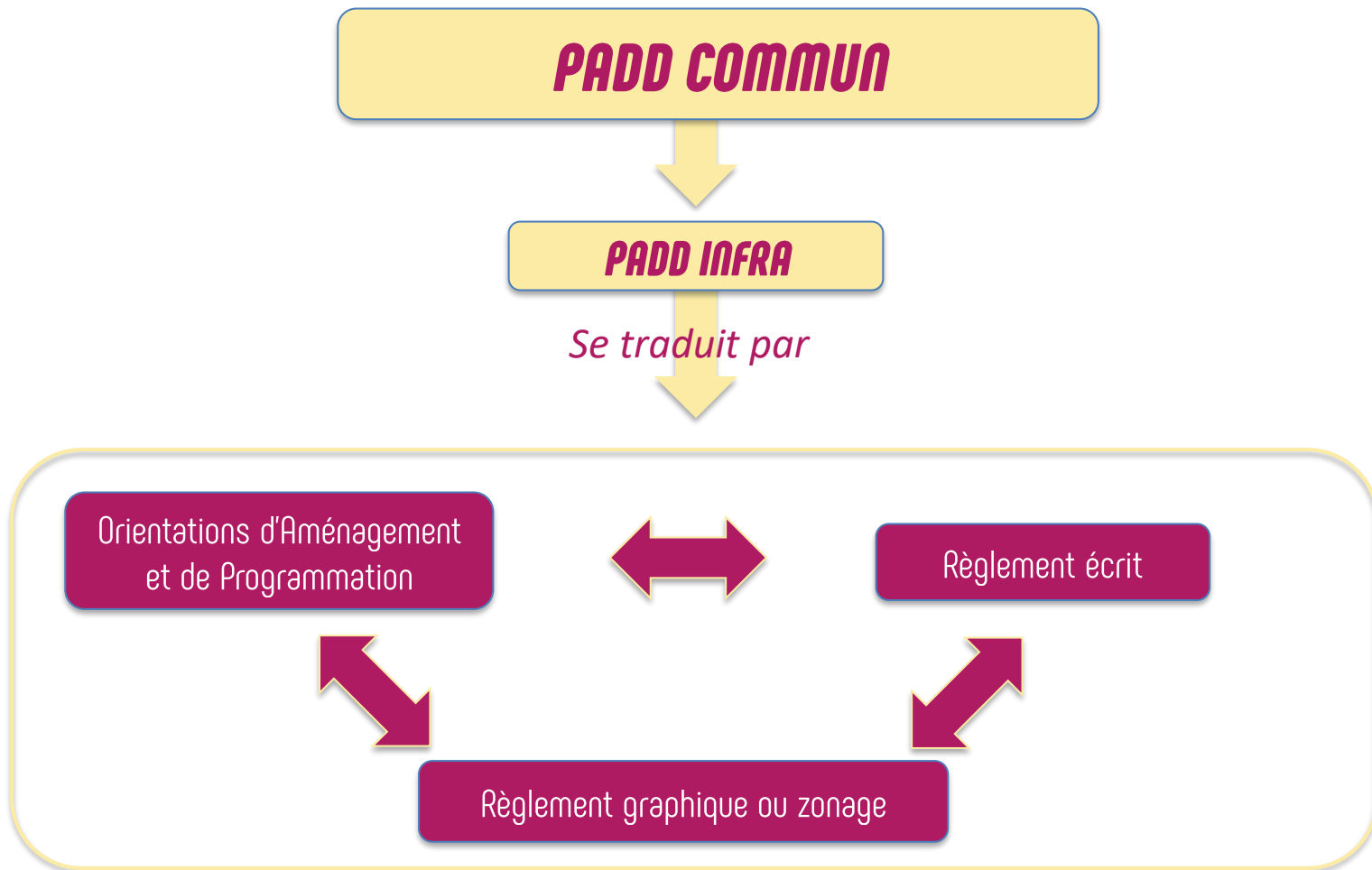
FAIRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE UN LEVIER
DE DEVELOPPEMENT LOCAL



Les pièces réglementaires



Le lien entre les pièces du PLUI



Ces pièces doivent être la traduction concrète des orientations du PADD afin de permettre sa réalisation

Rapport de Présentation

Il comprend un diagnostic complet et une analyse de l'état initial de l'environnement permettant d'identifier les enjeux du territoire
Il justifie les choix retenus et l'incidence du projet sur l'environnement

Projet d'Aménagement et de Développements Durables

Le « PADD » est l'expression du projet de la communauté de communes pour les années à venir et détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles fixent les modalités de développement d'un quartier ou les modalités de prise en compte d'une thématique (ex : paysage)

Règlement (écrit et graphique)

Il constitue la traduction réglementaire du PADD
Il délimite les différentes zones du PLUi et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'entre elles

Annexes

Elles constituent des éléments d'information divers et complémentaires au rapport de présentation



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Le lien entre les pièces du PLUI

Objectif : Déclinaison du PADD infra à l'échelle de chaque commune tout en maintenant une cohérence globale

REGLEMENT GRAPHIQUE

Quels secteurs représentent un enjeu agricole, naturel et/ou paysager ?
Quel(s) secteur(s) développer et dans quelle proportion, pour assurer un développement en cohérence avec les caractéristiques du village et l'armature du territoire ?

REGLEMENT ECRIT

Quelles constructions autorisées et quelles règles mettre en place pour assurer un développement qualitatif et pérenne ?

OAP

Comment les secteurs de développement peuvent-ils s'intégrer dans le village voire améliorer son fonctionnement ?



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Le règlement graphique

Zone Urbaine « U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone à urbaniser « AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et que des OAP et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme

Des indicateurs pour quantifier les surfaces ouvertes à l'urbanisation

Un objectif d'environ 190 à 220 logements sur 10 ans en cohérence avec les tendances du PLH

Une répartition du nombre de logements entre communes, dépendant de l'armature territoriale

Une densité (nombre de logements/ha) dépendante de l'armature territoriale et du SCoT

Un objectif de consommation d'espace de 9 à 14 ha toutes fonctions urbaines confondues

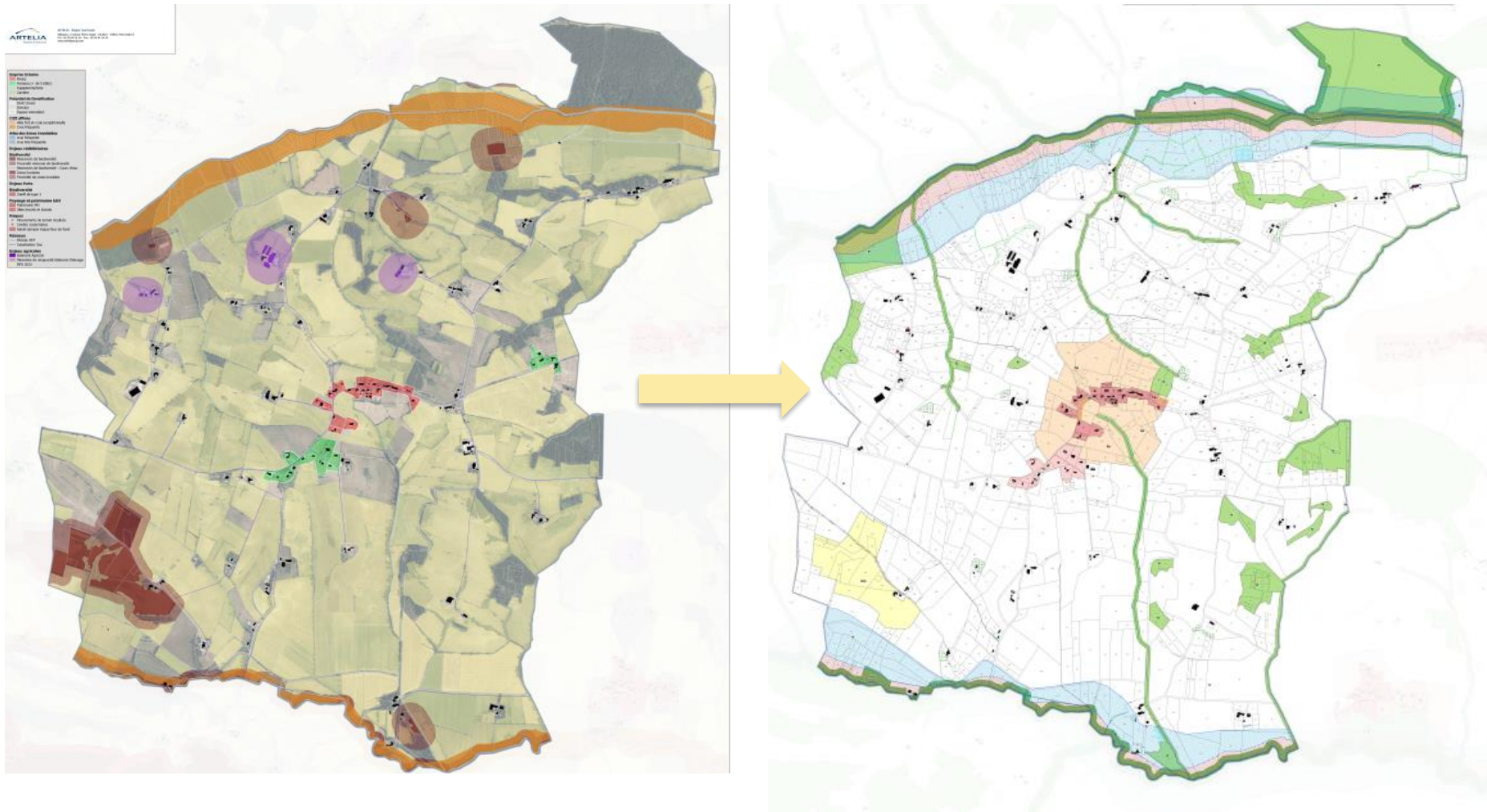
Des indicateurs pour localiser les surfaces ouvertes à l'urbanisation

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

La possibilité d'urbaniser les espaces interstitiels et certains espaces en extension urbaine
=> Secteurs définis en fonction des enjeux identifiés : agricoles, environnementaux, paysagers, risques, niveau de desserte, etc.

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

Des enjeux identifiés à la traduction réglementaire





Des enjeux identifiés à la traduction réglementaire

DES TERRES D'AURIGNAC

Titre urbain - Opérations environnementales et agricoles

Octobre 2024

Échelle 1:5 000

1/10/2024

ARTELIA

- Éléments d'information**
 - Parcelles
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Principes de réglementation**
 - Parcelles
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- CDP affecté**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Atteinte aux zones d'habitat**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Prévoir les interventions**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Prévoir les interventions**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Prévoir les interventions**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Prévoir les interventions**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000



Octobre 2024

Échelle 1:5 000

1/10/2024

ARTELIA

ARTELIA

- Éléments d'information**
 - Parcelles
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Principes de réglementation**
 - Parcelles
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- CDP affecté**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Atteinte aux zones d'habitat**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Prévoir les interventions**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Prévoir les interventions**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Prévoir les interventions**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000
- Prévoir les interventions**
 - Parcelles à 1/10 000
 - Parcelles à 1/25 000
 - Parcelles à 1/50 000



État des interventions - Révisé			
N°	Intervention	État de l'intervention	Intervention
1	Intervention 1	Intervention 1	Intervention 1
2	Intervention 2	Intervention 2	Intervention 2
3	Intervention 3	Intervention 3	Intervention 3

Le règlement écrit définit les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones

1/ Usage des sols, destination des constructions et natures d'activités

Quelles catégories de constructions (habitat, activités artisanales, industrie,...) interdire ou soumettre à condition dans le village, les quartiers et les nouvelles zones à urbaniser,... existe-il une différence en fonction des secteurs ?

2/ Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Quelle forme urbaine recherchée ? Quel traitement environnemental et paysager dans les zones urbaines et à urbaniser ? (emprise de la construction par rapport à la taille de la parcelle, implantation par rapport à la route et aux voisins, hauteur des constructions,...)

3/ Equipements et réseaux

Quelles exigences en matière de voirie et d'accès ? de stationnement ? De gestion des eaux pluviales ? Sur quels secteurs imposer le raccordement à l'assainissement collectif ?

I/ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- I.1/ Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- I.2/ Mixité fonctionnelle et sociale

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- II.1/ Volumétrie et implantation des constructions
- II.2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- II.3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- II.4/ Stationnement

III/ Equipements et réseaux

- III.1/ Desserte par les voies publiques ou privées
- III.2/ Desserte par les réseaux

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives et s'appliquent dans un rapport de compatibilité (= sur le principe).

Elles permettent à la collectivité de s'assurer que les orientations fondamentales définies dans son PADD seront respectées tout en apportant de la flexibilité aux modalités de réalisation (urbanisme de projet).

Deux grands types d'OAP

OAP SECTORIELLE

Porte sur un **secteur donné**

Obligatoire en zone à urbaniser (AU) et possible en zone urbaine (U)

Définit les conditions d'aménagement (densité, accessibilité, intégration paysagère, etc.) et les échéances d'ouverture des zones AU (programmation)

OAP THEMATIQUE

Porte sur une **thématique spécifique** :

- Bioclimatisme et énergies renouvelables
- Trame verte et bleue et paysage

Prend la forme de principes qui s'appliqueront à l'échelle de l'ensemble du périmètre du PLUI



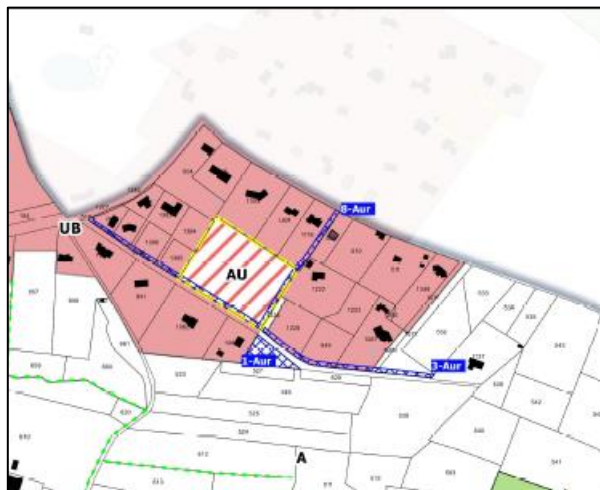
CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON
2030
Demain, notre territoire

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Thématiques abordées :

- recherche de densité à proximité des équipements
- traitement des espaces communs : voirie/ espaces verts
- création d'une noue
- fossé à conserver

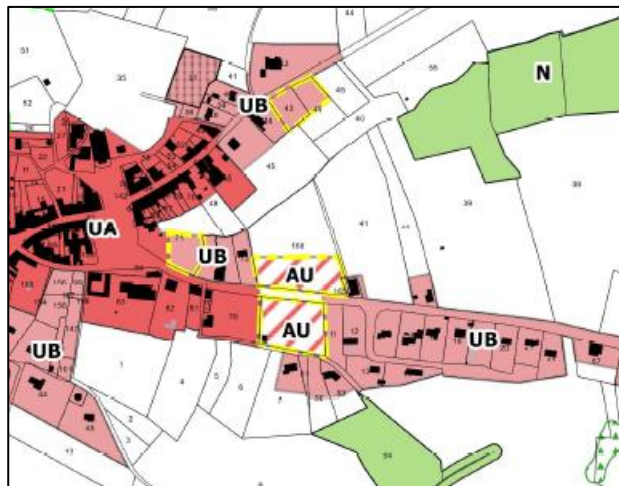




Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Thématiques abordées :

- recherche de densité à proximité des équipements
- traitement des accès groupés
- végétation à conserver
- implantation du bâti

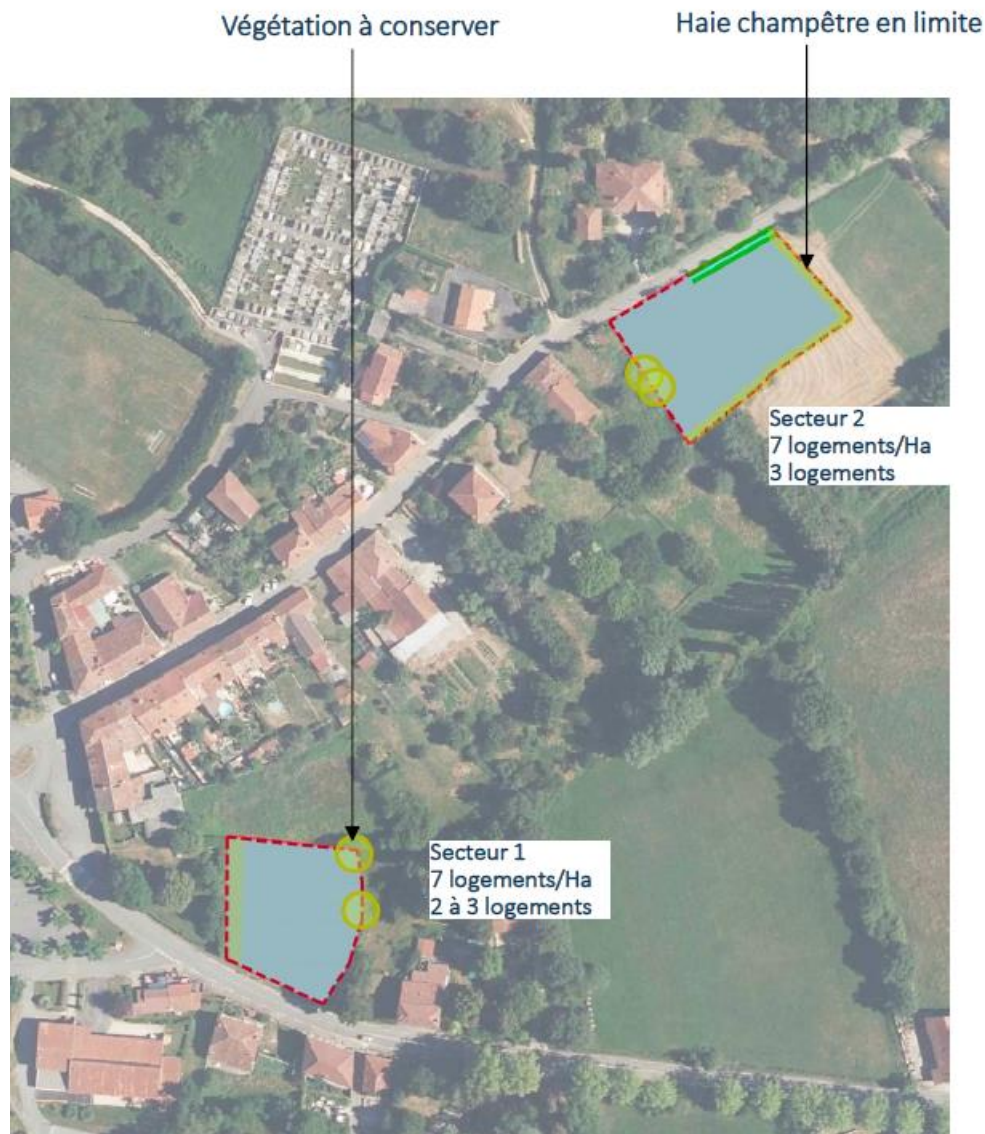
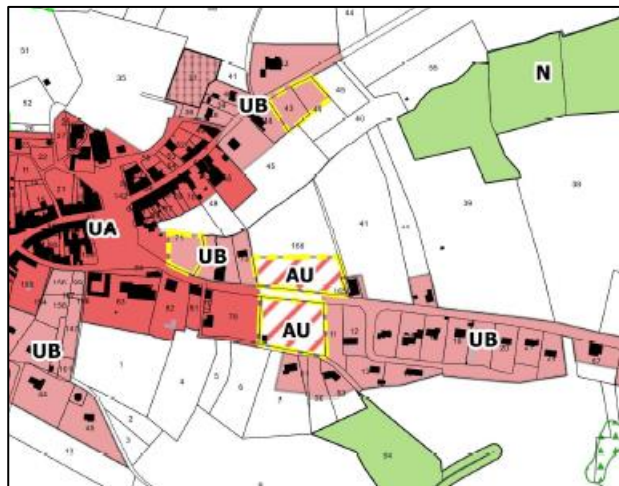




Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Thématiques abordées :

- recherche de densité à proximité des équipements
- traitement des accès groupés
- végétation à conserver
- implantation du bâti





Etat d'avancement Planning des prochaines étapes

Délibération du Conseil Communautaire pour la prescription de la révision du PLUi (modalités de concertation)

- PLUi en vigueur septembre 2017
- Modifié et révisé

Révision du projet de PLUi

Elaboration du diagnostic partagé et
définition des enjeux

Elaboration du P.A.D.D et débat en
conseil municipal

Elaboration des pièces réglementaires
(OAP, documents graphiques et
règlement écrit)

Justification et analyses des incidences du
projet

Elaboration des annexes

- 2021 à aujourd'hui (actualisation des données)
Travail itératif tout au long de la démarche

- Débat en conseil communautaire le 11 juillet 2024

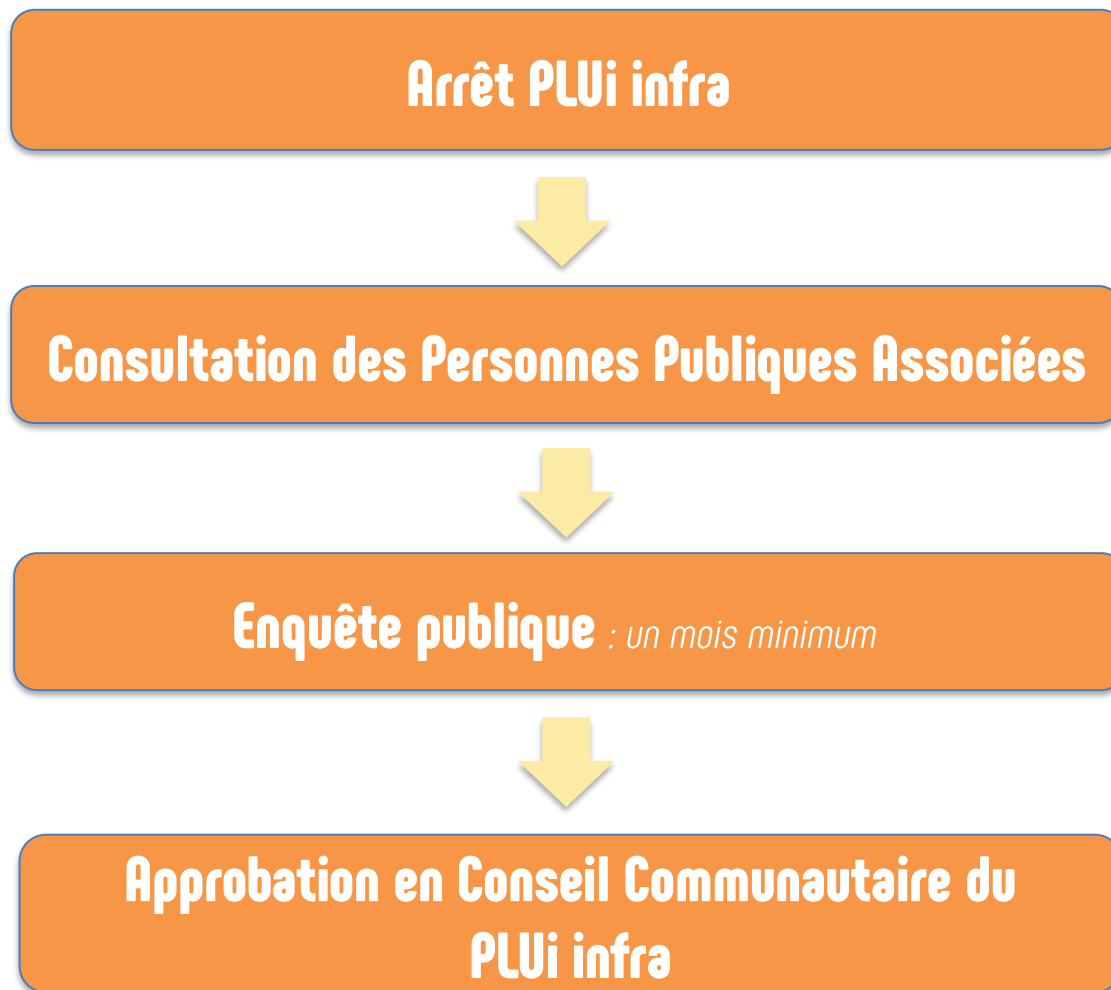
Courant 2024/ 2025

Délibération du conseil municipal bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU

- Prévu décembre 2025



Étapes administratives futures



Décembre 2025

Janvier 2026 – Mars 2026

*PPA et chaque commune
donnent leur avis sur le
projet de PLUi arrêté*

Avril – Mai 2026

*Permanences d'un
commissaire-enquêteur
pour recevoir les
observations du public*

Été 2026



Cœur & Coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON
2030
Demain, notre territoire

MERCI POUR VOTRE ATTENTION