Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges

Révision du PLUI Terres d'Aurignac

Réunion publique
Phase Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Septembre 2025

Ordre du jour

-Présentation du territoire – Prescription de la révision du PLUi des Terres d'Aurignac

-Charte de gouvernance

-Les pièces du PLUi

-Un PADD infra-communautaire des Terres d'Aurignac

-Etat d'avancement / Planning des prochaines étapes

Prescription de la révision du PLUi

3 PLUi + 1 révision

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

Rôle des PLUI infra

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,....).

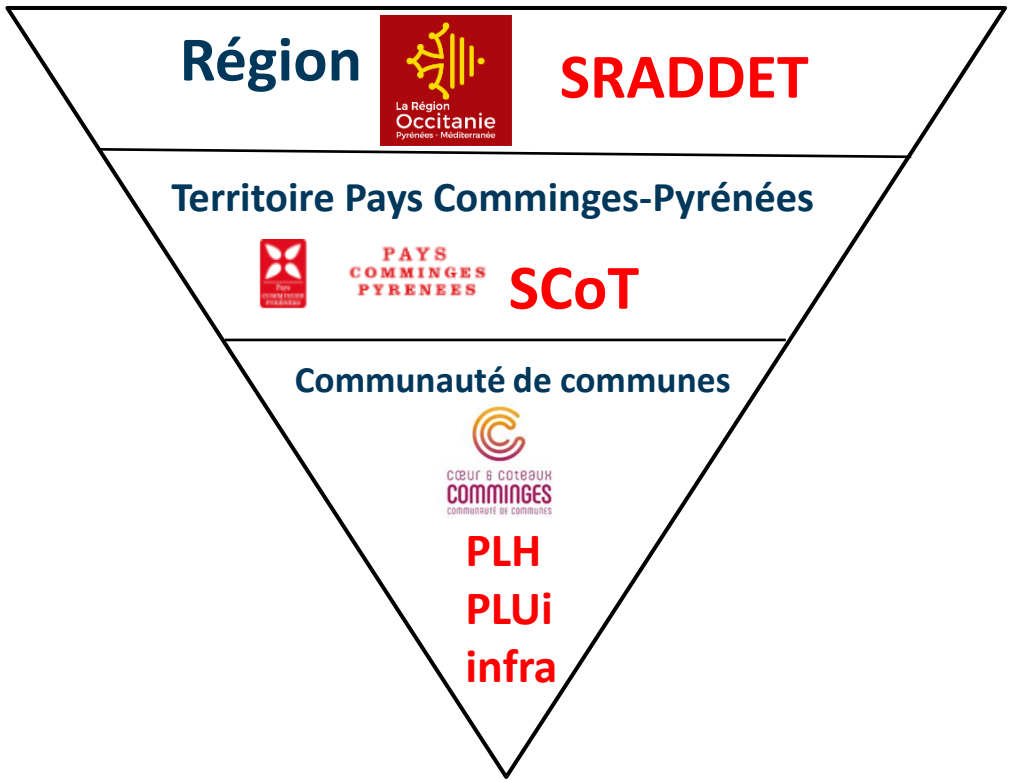
Il doit être élaboré en cohérence avec les textes législatifs (loi ALUR, loi Climat et résilience,...) et les documents supra-territoriaux (SRADDET, SCoT, PLH,...)

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

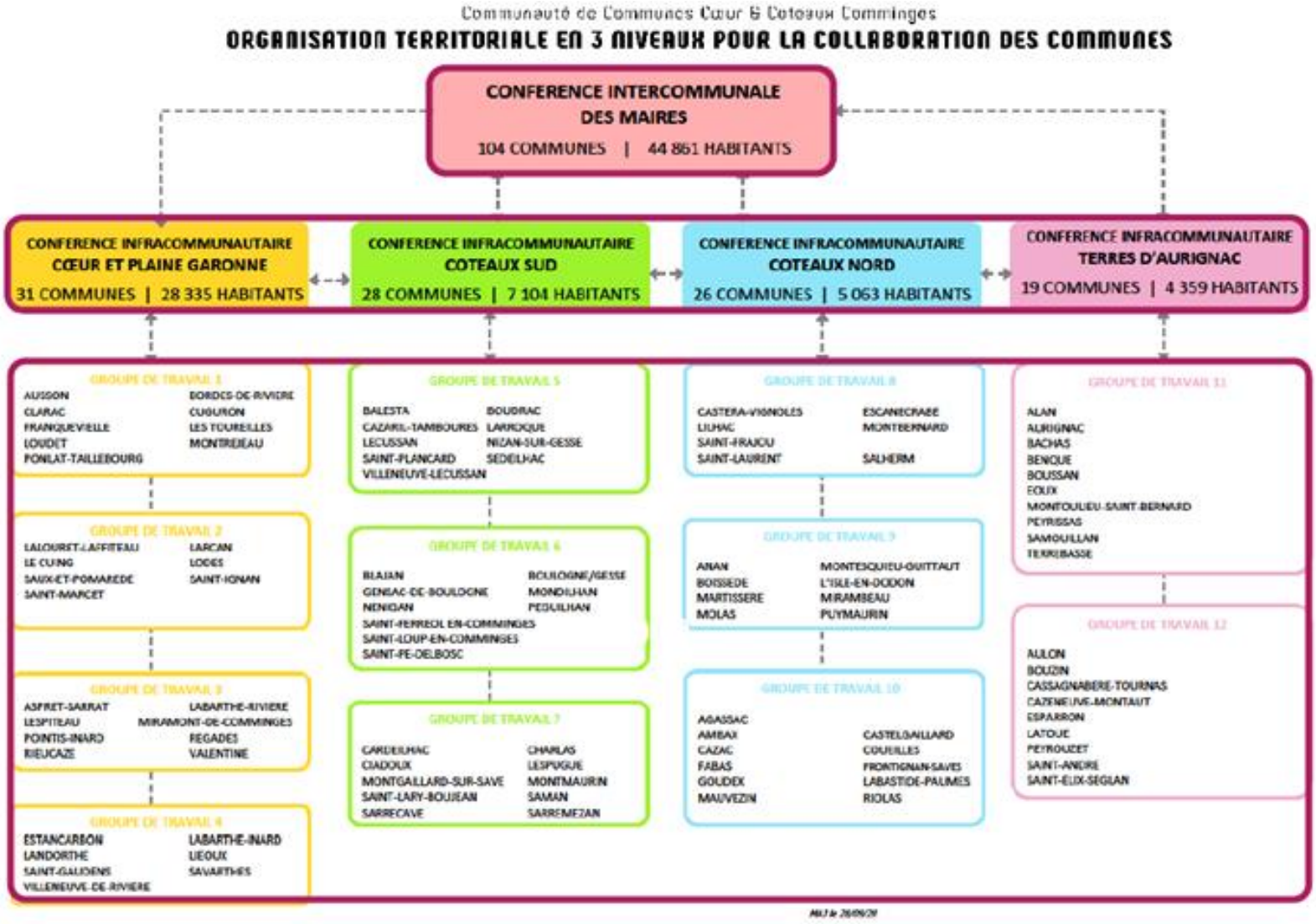
Charte de gouvernance

3 niveaux de gouvernance

Comité de suivi projet

Comité technique

Comité de pilotage



La concertation avec la population

-Installation de panneaux d'exposition au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Aurignac), au fur et à mesure de l'avancement des études

-Insertion dans le journal de la Communauté de Communes et dans la presse locale d'article présentation l'avancement des projets de PLUi infra

-Organisation de réunions publiques de présentation des orientations générales du PADD et des projets de PLUi infra pour arrêt dans la commune pôle : Aurignac

-Mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes des documents composant les PLUi infra au fur et à mesure de leur validation

-Recueil des observations du public

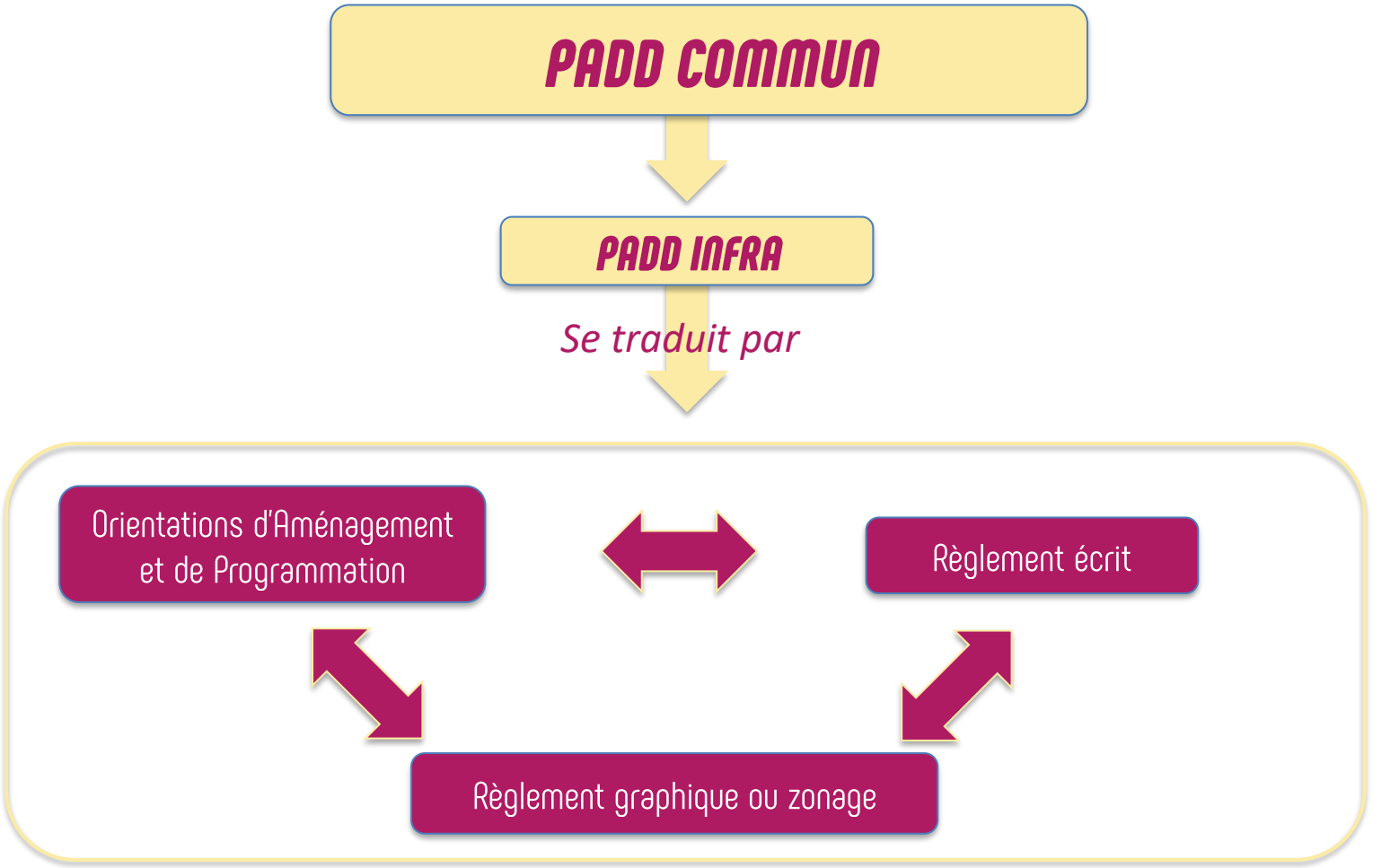
- soit sur un registre de concertation à disposition au siège de la 5C et dans la commune pôle (Aurignac)
- Soit par courrier à l'attention de Madame la Présidente au format papier à l'adresse suivante 4 rue de la République – BP 70205 – 31806 SAINT-GAUDENS
- Soit au format électronique à l'adresse suivant : contact@5C.fr

Les pièces du PLUi

Les pièces du PLUi

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 règlementaire 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

Le lien entre les pièces du PLUI



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

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

Le PADD Infra

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

AXE 1
Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE

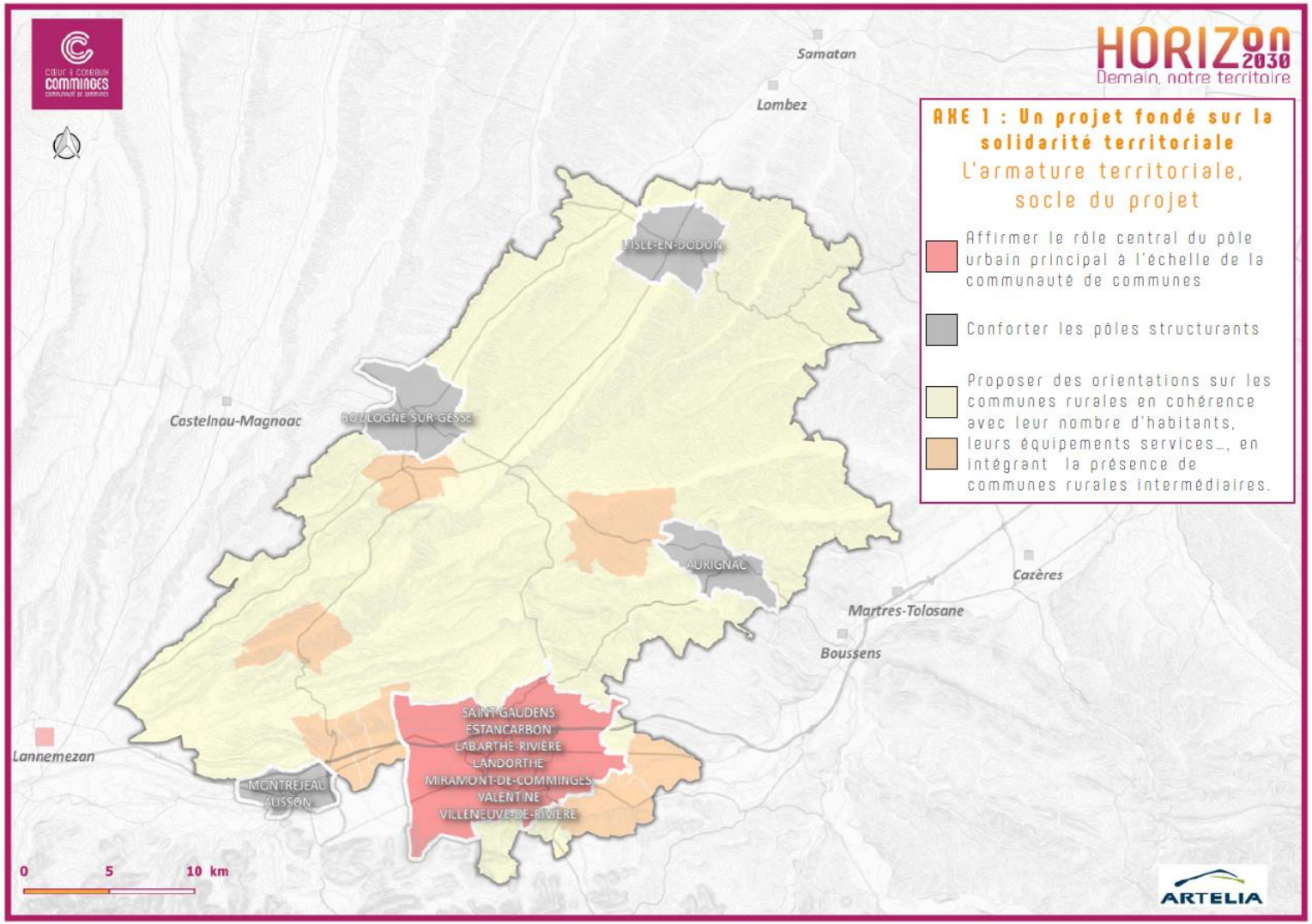
« prévoir un développement urbain sur l'ensemble des communes qui soit adapté aux spécificités locales tout en favorisant le confortement voire le renforcement du maillage territorial actuel identifié notamment dans le SCoT et fondé sur une armature territoriale comprenant un pôle urbain principal, quatre pôles structurants et un réseau de communes rurales »

Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac

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

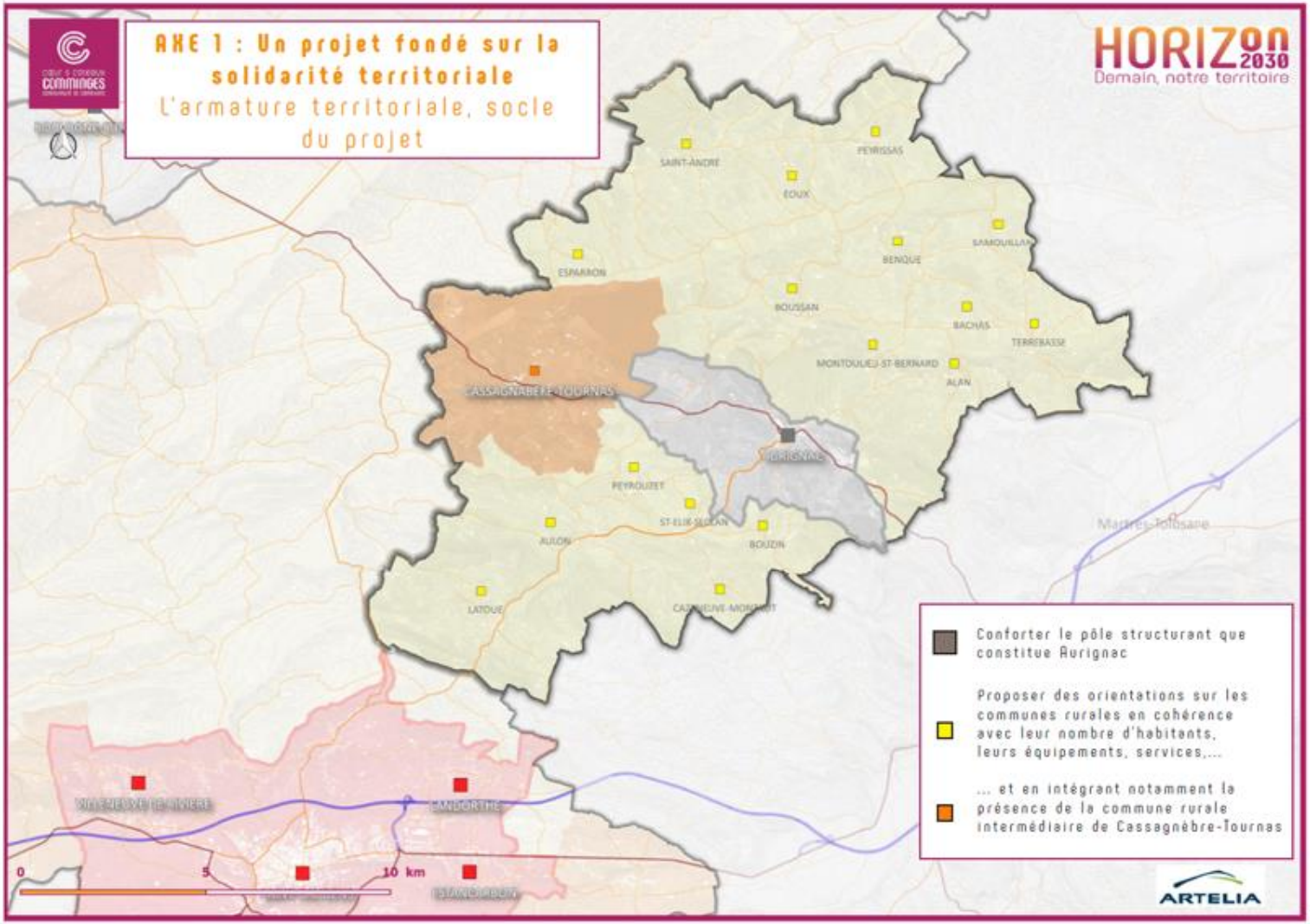
- Conforter le pôle structurant que constitue Aurignac,
- Proposer des orientations sur les communes rurales en cohérence avec leur nombre d'habitants, leur niveau d'équipements, commerces et services,.... en intégrant notamment la présence de la commune rurale intermédiaire de Cassagnabère-Tournas.

L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE



Le PADD Infra

Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac



Le PADD Infra

AXE 1
Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

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 14 à 18% du potentiel projeté liés à une remobilisation des logements vacants. »

Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac

En cohérence avec les orientations définies sur le territoire intercommunal, il est prévu sur le secteur Terres d'Aurignac de :

- Offrir un potentiel **d'environ 190 à 220 logements** (dont environ 8 à 9 % du potentiel projeté lié à une remobilisation des logements vacants) permettant un accueil maximum de **400 à 450 habitants supplémentaires en dix ans** en cohérence avec les tendances affichées par le PLH,
- Une répartition du potentiel de logements en cohérence avec l'armature territoriale :
  - Entre 25 et 30% du potentiel dans le pôle structurant,
  - Entre 70 et 75 % du potentiel sur les 18 communes rurales,
- Poursuivre la rénovation du parc de logement ancien et degradé prioritairement dans le centre ancien d'Aurignac,
- Permettre l'implantation du nouveau foyer d'hébergement au niveau du village d'Aurignac,
- Créer les conditions favorables au développement de l'offre de logements sociaux et de petits logements prioritairement sur le pôle structurant que constitue Aurignac,
- Pérenniser voire développer l'offre de logements communaux afin de favoriser une diversification de l'offre de logements et une meilleure accessibilité (intergénérationnel, habitat inclusif, petits logements, locatif,...).

Le PADD Infra

AXE 1
Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale

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

«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 Terres d'Aurignac

La stratégie économique définie à l'échelle intercommunale se décline de la façon suivante sur le secteur Terres d'Aurignac :

- Assurer la pérennité voire le développement des activités existantes,
- Garantir la pérennité de l'activité de carrière présente sur Alan, Aurignac et Boussan,
- Conserver le dynamisme et la diversité de l'offre commerciale et artisanale présente dans le centre-bourg d'Aurignac en renforçant notamment l'attractivité du centre via une requalification des espaces publics (place de la Mairie, halles du marché,...),
- Prendre en compte la présence du commerce ambulant en complément de l'offre commerciale « traditionnelle »,
- Assurer le maintien d'un maillage commercial de proximité en particulier en pérennisant les commerces existants dans les communes rurales (multiservices, boulangerie,...),
- Faciliter la reconversion des anciens bâtiments agricoles sans compromettre les enjeux agricoles périphériques.

AXE 2
Un projet intégré dans son environnement

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

« En parallèle, elle se fixe comme objectif de promouvoir une urbanisation moins consommatrice d'espace via une remobilisation des logements vacants, une densification maitrisée 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. »

AXE 2
Un projet intégré dans son environnement

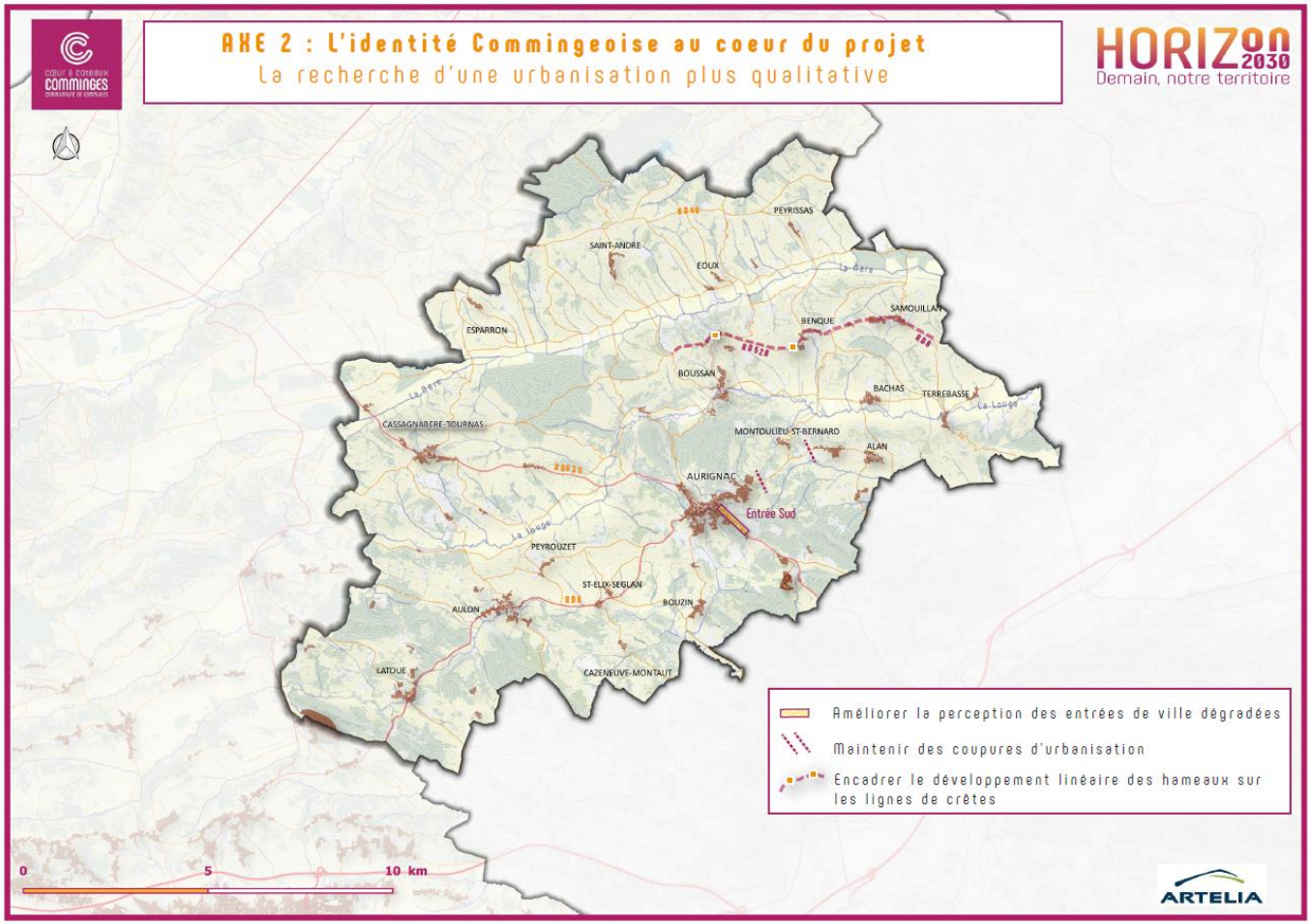
L'IDENTITE COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET

Orientations spécifiques au PLUI Infra Terres d'Aurignac

Sur le secteur Terres d'Aurignac, l'objectif est de promouvoir une urbanisation qualitative via une modération de la consommation d'espace en proposant une consommation d'espace comprise **entre 9 et 14 hectares toutes fonctions confondues**

AXE 2
Un projet intégré dans son environnement

L'IDENTITE COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET



BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Synthèse de la consommation foncière générée par les PLUi

- Coteaux Nord : 22,62 ha
- Coteaux Sud : 29,06 ha
- Cœur et Plaine de Garonne : 98,99 ha

Les 3 PLUi : 150,67 ha

+

Terres d'Aurignac : entre 9 et 14 ha

↓

162,67 ha

Etat d'avancement
Planning des prochaines étapes

Etat d'avancement de la révision du PLUi TA

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 communautaire bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU

- Prévu décembre 2025

Etapes administratives futures

Arrêt PLUi infra

Décembre 2025

Consultation des Personnes Publiques Associées

Janvier 2026 –Mars 2026

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

Enquête publique : *un mois minimum*

Avril - Mai 2026

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

Approbation en Conseil Communautaire du PLUi infra

Eté 2026

Cœur & Coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON 2030
Demain, notre territoire

MERCI POUR VOTRE ATTENTION