

# PLAN LOCAL D'URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE

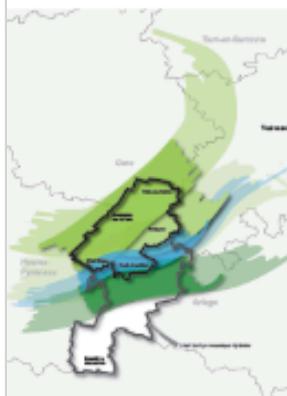


Cœur et Coteaux du Comminges :

premier regard de l'Etat.

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne

# Cœur et Coteaux du Comminges : premier regard de l'Etat.



Le territoire de la 5C se caractérise par une nature arrosée, trait d'union entre l'agglomération toulousaine, le Gers et les Pyrénées. Il est couvert par le schéma de cohérence territoriale (ScCT) du Pays Comminges Pyrénées, approuvé depuis le 11 septembre 2010.

Aujourd'hui, les problématiques liées à l'aménagement dépassent largement les limites communales. En milieu rural comme dans les espaces urbains ou périurbains, les thématiques des déplacements, paysages, habitat, commerce, agriculture, biodiversité, environnement, ne peuvent plus être traitées convenablement à l'échelle de la commune sans elles le transversement.

Pour la cohérence des politiques publiques, l'enjeu est donc d'adopter la planification urbaine à l'échelle du territoire de la communauté de communes.

Par délibération en date du 21 février 2010, la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges a pris en charge l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Dans un souci de continuité et d'accompagnement des objectifs identifiés lors de la prescription du PLUi, la présente synthèse a pour but de mettre en relief les enjeux prioritaires de l'Etat identifiés dans sa note d'enjeux.

La communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges (5C) est située au sud du département de la Haute-Garonne entre Toulouse et Tarbes. C'est une jeune intercommunalité créée le 1er janvier 2010 suite à la fusion de 5 communautés de communes.

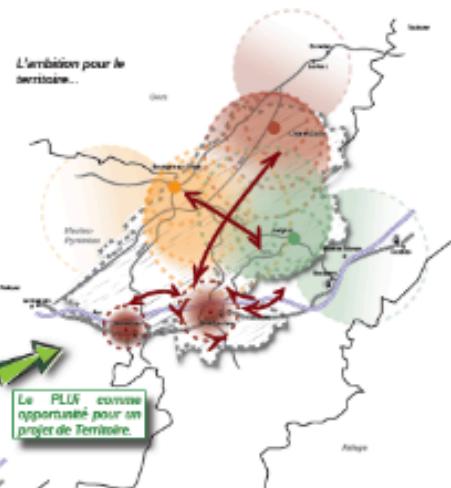
- du Boulogne,
- du Néouzan-Rivière-Vertein,
- des Portes du Comminges,
- du Saint-Gaudinois,
- des Terres d'Ariège.

Elle regroupe 103 communes et 44 116 habitants (données INSEE 2010).

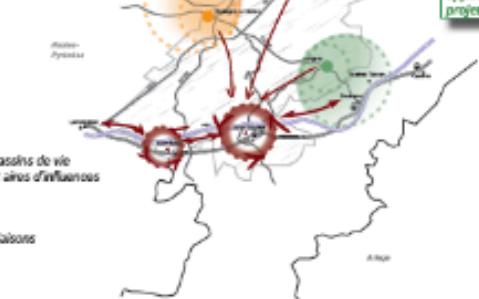
Avec l'ambition de créer un bassin de vie à l'échelle de la 5C...

les enjeux du territoire s'articulent autour de son identité paysagère et environnementale, axe transversal à décliner au travers :

- \* d'un développement urbain durable,
- \* d'un développement économique plus respectueux de l'identité du territoire,
- \* de la valorisation de l'activité agricole.



Le territoire aujourd'hui...



Une réflexion collective sur une échelle de territoire pertinente permettant une meilleure articulation entre les politiques d'habitat, d'urbanisme et d'aménagement du territoire.



## Une identité paysagère et environnementale qui participe à la valorisation patrimoniale du territoire.

**Les collines du bas Comminges, les collines commingaises et le massif des petits Pyrénées.**

Des paysages au caractère champêtre dominant, avec des formes urbaines variées implantées majoritairement en arête et en hélvétide.

Les implantations urbaines anciennes s'inscrivent dans le paysage de façon harmonieuse en tenant compte des contraintes de la topographie. Par contre, des extensions plus récentes dégradent les silhouettes des centres-bourgs dans le grand-paysage. En cause, certaines d'entre elles, organisées de manière linéaire le long des voies, contribuent à priviser le paysage ; en effet, privilégier un point de vue sur les Pyrénées pour soi c'est aussi voir depuis la plaine.

L'enjeu est de veiller à ce que toute urbanisation future s'inscrive en harmonie avec le paysage et les formes urbaines héritées.

**La plaine de la Garonne.** Espace naturel structurant, il a été confirmé par les implantations successives et parallèles des infrastructures qui ont elles-mêmes accueilli les pôles de développement économique.

Aujourd'hui elle est constituée de paysages contrastés associant en des proportions variables des composantes naturelles, rurales, urbaines et industrielles anciennes liées au fleuve. Toutefois, les zones d'activités et commerciales existantes et nouvelles nécessitent en cohérence urbaine, en réduisant fortement sa qualité.

**La conséquence est une dégradation et une forte banalisation du cadre bâti et paysager. Les entrées de ville apparaissent ainsi comme un enjeu important.**

Rendre plus visible les atouts du territoire.

Les spécificités et la diversité du patrimoine constituent l'une des richesses de ce territoire, qu'il est important de repérer, mais également de protéger et de mettre en valeur.

**Wé patrimonial**

**La Collégiale**

**Massifs boisés**

**Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique**

**Patrimoine architectural - Monuments Historiques**

**Corridors à conforter ou à créer**

**Grotte préhistorique et cité d'Argelouse**

**Le Château**

**Le village de Lézignan-Corbières**

**L'ambition : faire émerger des valeurs communes fortes autour d'un patrimoine de caractère, atout pour un développement touristique du territoire.**

**L'Etat vous accompagne dans votre projet de territoire.**

# Un projet de territoire durable pour répondre aux besoins de la population.

L'ensemble territorial se caractérise par une offre de services et d'équipements bien répartie sur le territoire, avec un pôle urbain de gamme supérieure.

 Le maintien et la qualité de l'offre des services et des équipements publics dans chaque polarité permettent de conforter les bassins de vie et de limiter les déplacements.



Les projets de PLU, infra-communautaires (PLUT) devront permettre la mise en œuvre des actions identifiées au programme « opération de revitalisation de territoires » (ORT) et dans les contrats bourg-centre sur les différentes thématiques (habitat, commerce, espace public, mobilité...), ainsi que les objectifs définis au plan local de l'habitat (PLH) et au plan climat air énergie territorial (PC/AET).

 Ces démarches engagées simultanément facilieront la cohérence du projet territorial dans son ensemble.



Une fois le déséquilibre entre le parc de logements existants et la structure des ménages est constaté...

 La diversification des typologies de logements constitue une priorité pour permettre un parcours résidentiel complet.

A l'échelle de la SCOT, entre 1999 et 2015, le parc de logements a progressé de 20% (+931 logements) alors que le nombre de logements vacants a progressé de 47%. Dans ce contexte, en suivant les orientations du SCOT, la vacance progressera encore jusqu'à atteindre 15% en 2030.

 Vacances de logements se concentrent essentiellement en centre-bourg historique...

 La mobilisation du parc de logements vacants existant est une réponse aux besoins de la population.

Une gestion économique de l'espace :

Penser des formes urbaines en lien avec l'histoire et la morphologie existante pour des espaces habitables plus denses et un cadre de vie de qualité.



Périmètre des espaces publics de qualité et une offre variée de services (écoles, bibliothèques...) permettant de faire accéder une plus grande densité.  
Réduire des dépendances de production d'énergie immobilière à l'échelle de chaque quartier.  
Développer un réseau de cheminement en mode doux.

L'ambition : être un territoire solidaire, attractif, démonstrateur, à impact faible sur le climat et l'environnement.



# Un développement économique qui s'inscrit dans une stratégie équilibrée et innovante.

Les équilibres des zones d'activité économique à caractère industriel, commercial ou artisanal et la stratégie de développement visant à promouvoir l'offre en espaces économiques doivent être envisagés à un niveau communautaire et intercommunaliste.

Le partenariat avec les territoires voisins est la garantie pour une meilleure cohérence, une meilleure complémentarité et une plus grande lisibilité de l'offre.

Les zones d'activités économiques sont importantes dans la perception du territoire et de ses paysages.

Le développement économique récent, notamment en périphérie a engendré un déséquilibre de l'offre commerciale qui a conduit à la délocalisation des centre-bourg.

Leur concentration aux abords des entrées de ville pose aujourd'hui question.

De même leur inscription urbaine, notamment en entrée de ville, reste peu qualitative et pourrait être améliorée.



Délocalisation commerciale en périphérie.



Délocalisation récente de zones d'activités en périphérie a contribué entre autres facteurs (e-commerce...) à la délocalisation des centres-bourgs.

L'enjeu est de travailler sur la complémentarité de l'offre de commerce entre la périphérie et le centre.

Ce développement récent de zones d'activité a également eu pour conséquence la délocalisation d'autres zones d'activités plus anciennes, notamment commerciales.

Zone commerciale en stade, en zone de vie.



Tout l'enjeu réside dans l'anticipation du déclin des zones vieillissantes, voire de leur reconversion et dans la reconquête de la qualité écologique et paysagère des entrées de ville.

D'autre part, dès la phase de conception des sites, la réflexion doit aussi se poser sur leur future mutation ou recyclage. De même, afin de tendre vers la sobriété, les projets d'aménagements commerciaux ou urbains, les bâtiments anciens ou neufs, doivent privilégier des solutions passives et innovantes (par exemple, mutualisation des parkings et réseau de chaleur).

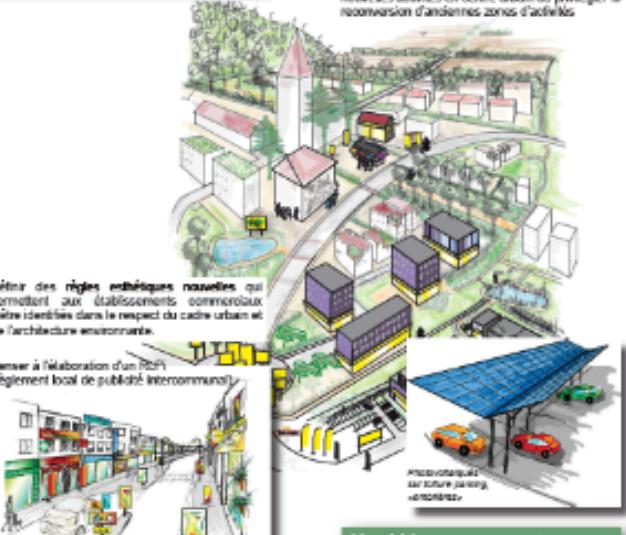
Quelles usages des locaux commerciaux vacants en re-déclassement?



Exemple de mise fonctionnelle non aboutie.

Pour une offre économique qui s'inscrit dans un renforcement de l'attractivité d'ensemble...

Dans un souci de réduire la consommation foncière, donner la priorité à l'implantation de nouvelles activités en centre urbain ou privilier la reconversion d'anciennes zones d'activités



Définir des règles urbanistiques nouvelles qui permettent aux établissements commerciaux d'être identifiés dans le respect du cadre urbain et de l'architecture environnementale.

Penser à l'élaboration d'un RPI (règlement local de planification intercommunal)



Permettre un développement des énergies renouvelables intégré à l'aménagement en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers et privilier la réalisation de nouveaux aménagements dans les secteurs recouverts au réseau très haut débit.

L'ambition : permettre une attractivité économique par l'optimisation des sites, la mobilisation des ressources locales et la création d'emplois non délocalisables.

L'Etat vous accompagne dans votre projet de territoire.



# L'agriculture, une composante importante du territoire à préserver et conforter.

L'agriculture est une composante essentielle de ce territoire. La superficie agricole utile en représente plus de 60 %.

Au nord, la majorité des surfaces sont exploitées en grandes cultures (blé, foin, maïs et tournesol) avec un potentiel d'irrigation constituant un atout dans le contexte actuel de changement climatique (16 % de la SAU). L'élevage est aussi présent, bovins et ovins notamment.

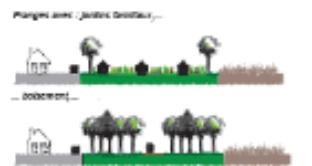
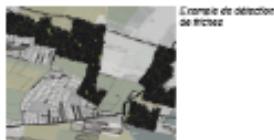
Pour le sud, le rapport s'inverse, le territoire est à dominante élevage (notamment brebis vierges) et les grandes cultures en place sont probablement auto-consommées pour la majorité.

De plus, le territoire est riche en termes d'appellations de qualité :

- une Appellation d'Origine Protégée (AOP) « porc noir de Bigorre » dont le cahier des charges impose que l'ensemble des aliments consommés par les animaux soit produit sur l'aire géographique de l'AOP.
- un secteur d'Indication Géographique Protégée (IGP) « volaille du Gers », « porcins taurins », « productions sous labels rouges « veau sous la mère »...

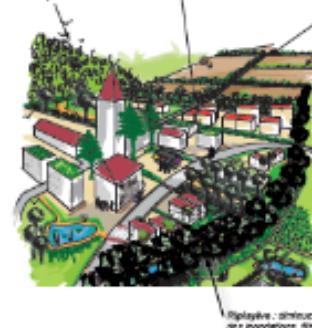


Toutefois dans ce contexte, on constate une augmentation sensible des surfaces agricoles par une tendance à l'abandon de certaines cultures au profit du boisement.



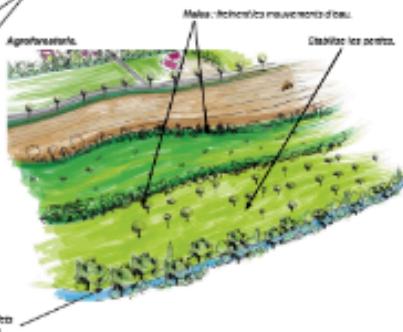
des zones urbaines régionalisées avec espaces sociaux et diversifiés pour le bien-être ordinaire permettent d'éviter les conflits urbanisme/agriculture et de favoriser les espaces associatifs liés à l'accès aux agricultures.

une voirie présente  
comme piste de carrière.



Un traitement qualitatif de l'espace de transition entre la ville et la campagne pour maintenir une agriculture viable.

Un réseau de routes et d'espaces pour faciliter l'accès des rues et les routes de routes; pour un accès durable à des infrastructures rurales et à l'agriculture.



Réserve : éviter les effets des inondations, faire feu.

Pour le maintien d'une agriculture durable et diversifiée, le diagnostic agricole attendu dans les PLUi permettra de définir les enjeux agricoles dans l'aménagement et de mieux concilier ainsi les terres agricoles comme simplement un réservoir d'espace pour l'urbanisation.

Afin d'améliorer la lisibilité foncière sur le territoire intercommunal, de protéger l'outil de travail des agriculteurs présents ou futurs, de renforcer les liens avec la population :

une limite claire de l'urbanisation à court, moyen et long termes avec un traitement qualitatif des franges (par des haies, cheminement, jardins partagés...) doit être définie.

Certains hangers agricoles, supports de panneaux photovoltaïques aux proportions en rupture d'échelle avec la bâti existant impactent la lecture paysagère du territoire.



L'ambition : pérenniser et renforcer l'économie agricole en lien avec les problématiques écologiques, paysagères et environnementales.

L'Etat vous accompagne dans votre projet de territoire.

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne  
Cité administrative  
2 Bd. Armand Duprat - BP 70001

31074 Toulouse Cedex 9  
Tél. 33 (0)5.61.97.71.00

Pôle Territorial Sud,  
1 rue du Général Lapie - BP 10199  
31100 Savenès Cedex  
Tél. 33 (0)5.36.47.74.20  
Contact : ddt.31@haute-garonne.gouv.fr



Directrice de la publication et de rédaction : Yves Schönfiegel, Mélanie Tauber,  
rédauteurs : Service Territorial DDT 31,  
contributeurs : services DDT 31,  
illustrations, conception graphique : ST/PATU/UAT - Fabienne Mas.



Novembre 2019

¶ Télécharger la brochure PLUi