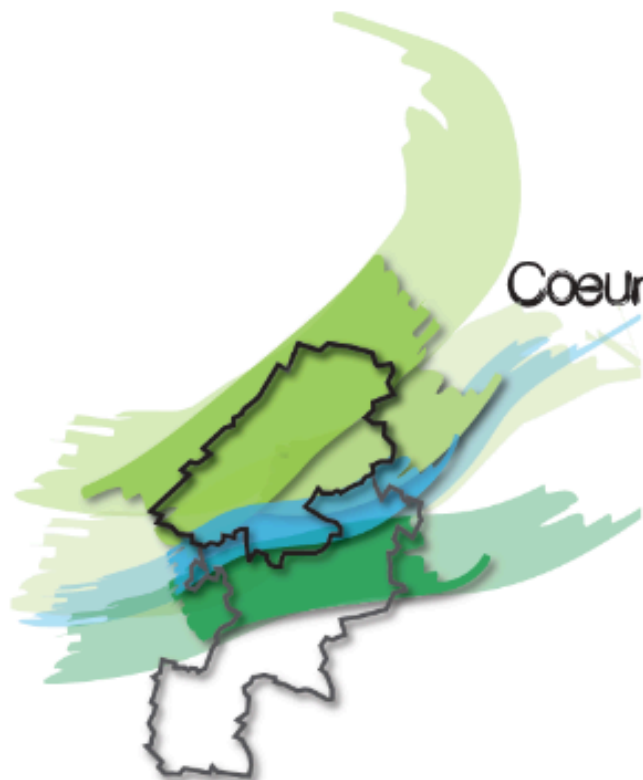


# PLAN LOCAL D'URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



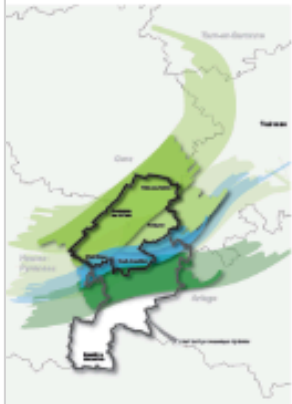
Cœur et Coteaux du Comminges :

premier regard de l'État.



Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne

# Coeur et Coteaux du Comminges : premier regard de l'État.



La communauté de communes **Coeur et Coteaux du Comminges (CC)** est située au sud du département de la Haute-Garonne entre Toulouse et Tarbes. C'est une jeune intercommunalité créée le 1er janvier 2017 suite à la fusion de 5 communautés de communes.

- du Boulonnais,
- du Néouzan-Rivière-Vertun,
- des Portes du Comminges,
- du Saint-Gaudinois,
- des Terres d'Auznac.

Elle regroupe 103 communes et 41 110 habitants (données INSEE 2010).

Le territoire de la CC se caractérise par une ruralité affirmée, trait d'union entre l'agglomération toulousaine, le Gers et les Pyrénées. Il est couvert par le schéma de cohésion territoriale (SCoT) du Pays Comminges Pyrénées, opposable 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 séparément à l'échelle de la commune tant elles se transposent. Pour la cohérence des politiques publiques, l'enjeu est donc d'adapter la planification urbaine à l'échelle du territoire de la communauté de communes.

Par délibération en date du 21 février 2019, la communauté de communes **Coeur et Coteaux du Comminges** a prescrit 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'État identifiés dans sa note d'engagem.

**Avec l'ambition de créer un bassin de vie à l'échelle de la CC...**

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...



L'ambition pour le territoire...



Le PLUI comme opportunité pour un projet de territoire.

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.

Bassins de vie et aires d'influences

Liaisons

L'État vous accompagne dans votre projet de territoire.



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



Composé de quatre entités paysagères et géographiques distinctes, la GC se caractérise par deux grands types de paysages qui possèdent des identités fortes et contrastées :

**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 réalisées récemment en extensions urbaines, en réduisent 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.

**Les coteaux du bas Comminges, les collines comarqueses et le massif des petites Pyrénées.** Des paysages au caractère champêtre dominant, avec des formes urbaines variées implantées majoritairement en arête et en belvédère.

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 outre, certaines d'entre elles, organisées de manière linéaire le long des voies, contribuent à privatiser le paysage : en effet, privilégier un point de vue sur les Pyrénées pour soi c'est aussi être vu 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.

**À l'échelle de l'intercommunalité, le territoire bénéficie d'une biodiversité riche liée aux cours d'eau et aux massifs boisés notamment.**

Elle se traduit par la présence de sites Natura 2000, de ZNIEFF, de nombreuses zones humides et d'espaces protégés. Malgré les petites surfaces, la forêt constitue une ressource économe que dont la gestion mériterait d'être renforcée. Par ailleurs, la protection et le renforcement des ripisylves aux abords des cours d'eau, permettraient à la fois une meilleure gestion environnementale, et de gestion de phénomènes naturels.

Les corridors écologiques identifiés dans le SRCE mériteraient d'être complétés afin de conforter cette identité forte et reconnue et qui contribue à la qualité des paysages.

Rendre plus lisible 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.



Ville patrimoniale



La Collégiale



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



L'État vous accompagne dans votre projet de territoire.

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

L'armature territoriale 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 (PLUJ) doivent permettre la mise en œuvre des actions identifiées à programme opérationnel de redistribution de territoire (ORT) et dans les contrats bourgeois 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 territoriale (PCAET).

Ces démarches engagées concomitamment faciliteront la cohérence du projet territorial dans son ensemble.



Une réelle inadéquation entre le parc de logements existants et structure des ménages est constatée...

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

À l'échelle de la SC, entre 1999 et 2015, le parc de logements a progressé de 20% (+4011 logements) alors que le nombre de logements vacants a progressé de 47%. Dans ce contexte, en suivant les orientations du SCot, la vacance progresserait encore jusqu'à atteindre 15% en 2030.



Vacance 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 économe 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.



Pertinence des champs saisis d'opération des cours et pote en centre des opérations de haute urbanité.

Potentialité des espaces publics de qualité et une offre variée de services (cafés, bars...) occasionnent de faire accéder une plus grande densité. Se fier des capacités de production d'énergie renouvelable à l'échelle de chaque projet. Développer un réseau de transports en mode doux.

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

L'État vous accompagne dans votre projet de territoire.



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

Les équilibres des zones d'activités économiques à caractère industriel, commercial ou artisanal et la stratégie de développement et de promotion de l'offre en espaces économiques doivent être envisagés à un niveau communautaire et intercommunautaire.

Le partenariat avec les territoires voisins est la garantie pour une meilleure cohésion, une meilleure complémentarité et une plus grande visibilité 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 dévitalisation des centres-bourgs.

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

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



Développement commercial en centre ville.



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

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

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



Tout l'enjeu réside dans l'anticipation du décès 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 porter sur leur lecture 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 réseaux de chaleur).

Quelles usages des locaux commerciaux vacants en me-de-chaussée?



Exemple de mixité fonctionnelle non stricte.

Pour une offre économique qui s'inscrive 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 privilégier la reconversion d'anciennes zones d'activités.



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

Penser à l'élaboration d'un PEP (règlement local de publicité intercommunal).



Permettre un développement des énergies renouvelables intégré à l'aménagement en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers et privilégier la réalisation de nouveaux aménagements dans les secteurs raccordés 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'État 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 utilisée représente plus de 80 %.

Au nord, la majorité des surfaces sont exploitées en grandes cultures (blé tendre, 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 bovins viande) et les grandes cultures en place sont probablement auto-consommées pour la majorité.

De plus, le territoire est riche en terme 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 », « haricots tarbais »,
- des productions sous labels rouges « veau sous la mère »...



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



Exemple de déviation de friche

Franges avec "justes boisements"...



...boisement...



Des franges urbaines végétalisées avec espèces locales et diversifiées pour la biodiversité ordinaire permettent d'éviter les conflits d'usage entre agriculture et habitat et de préserver les risques sanitaires liés à l'activité agricole.

une forêt préservée contre puis de carbone

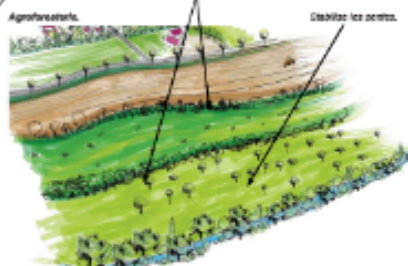


Un traitement qualitatif de l'espace de transition entre la ville et la campagne pour maintenir une agriculture viable.

Un réseau de haies et bosquets pour limiter l'érosion des sols et les couloirs de ruissellement pour les écosystèmes favorables à de nombreuses espèces utiles à l'agriculture.

Agroforesterie.

Maïs : favoriser le mouvement d'eau.



Disposer les arbres.

Relaisve : limiter les effets des moutons, être fess.

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

Afin d'améliorer la stabilité 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, chemins, jardins partagés...) doit être définie.

Certains hangars agricoles, supports de panneaux photovoltaïques aux proportions en rupture d'échelle avec la bât, ont eu un impact sur la lecture paysagère du territoire.



Lecture de hangar, impact de panneaux photovoltaïques.

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

L'État vous accompagne dans votre projet de territoire.

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne

Cité administrative,  
2 Bd. Armand Dupont - BP 70001  
31074 Toulouse Cedex 8  
Tél: 33 (0)6.81.07.71.00

Pôle Territorial Sud,  
1 rue du Général Lapize - BP 10100  
31080 Saint-Gaudens Cedex  
Tél: 33 (0)6.38.47.74.20  
Contact: [dit-cdg@haute-garonne.pouidl](mailto:dit-cdg@haute-garonne.pouidl)



Directeurs de la publication et de rédaction : Yves Schenkefogl, Mélanie Tauber,  
rédacteurs : Service Territorial DDT 31,  
contributeurs : services DDT 31,  
illustrations, conception graphique : ST/PATUQUAT - Fabienne Max.

Novembre 2019

📄 Télécharger la brochure PLUi