



Envoyé en préfecture le 15/03/2024
Reçu en préfecture le 15/03/2024
Publié le 15/03/2024
ID : 031-200072643-20240314-202405-DE

HORIZON 2030

Demain, notre territoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL INFRACOMMUNAUTAIRE

SECTEUR CŒUR ET PLAINE DE GARONNE

BILAN DE LA CONCERTATION

(Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 14 mars 2024 arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire Cœur et Plaine de Garonne)



SOMMAIRE

1.	CADRE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLUI	2
1.1.	EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	2
1.2.	LES MODALITES DE CONCERTATION DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLUI	3
2.	LES MOYENS D'INFORMATION.....	4
2.1.	LETTRE D'INFORMATION	4
2.2.	PANNEAUX D'EXPOSITION	5
2.3.	ARTICLES PRESSE	6
2.4.	ARTICLES BULLETIN INTERCOMMUNAL _ BULLETIN MUNICIPAL.....	8
2.4.1.	Horizon Comminges	8
2.4.2.	Bulletins municipaux	10
2.5.	SITES INTERNET	11
2.5.1.	Site internet de la Communauté de Communes.....	11
2.5.2.	Site internet des communes.....	13
2.6.	AUTRES MOYENS D'INFORMATION.....	14
3.	LES ACTIONS DE CONCERTATION	16
3.1.	LES CAHIERS DE CONCERTATION.....	16
3.2.	LES REUNIONS PUBLIQUES.....	19
3.2.1.	Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	19
3.2.2.	Présentation de la traduction réglementaire.....	20
3.3.	LES FORUMS A DESTINATION DES CONSEILLERS MUNICIPAUX.....	21
4.	SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS.....	22
4.1.	REUNIONS PUBLIQUES SUR LE PADD	22
4.2.	REUNION PUBLIQUE SUR LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE.....	24
5.	BILAN DE LA CONCERTATION	27



1. CADRE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLUI

1.1. EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ; [...] »

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme précise :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

L'article L 153-8 du Code de l'urbanisme précise :

« Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :

1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ; [...] »



L'article L 153-11 du Code de l'urbanisme précise :

« L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. [...] »

Dans le cadre de la phase d'arrêt de l'élaboration des trois Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi Coteaux Nord, PLUi Coteaux Sud et PLUi Cœur et Plaine de Garonne), l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et analyse les demandes effectuées par les habitants tout en justifiant les suites qui leurs ont été données.

1.2. LES MODALITES DE CONCERTATION DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLUI

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges a prescrit l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), et a défini les modalités de concertation avec la population conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, par délibération du 21 février 2019.

Les modalités de concertation instaurées pendant toute la durée de l'élaboration du projet sont les suivantes :

- Installation de panneaux d'exposition au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et 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'articles présentant l'avancement des projets de PLUi infra. ;
- Organisation de réunions publiques de présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des projets de PLUi infra. pour arrêt, dans chaque commune pôle ;
- 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 Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et 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, ou au format électronique à l'adresse mail suivante : contact@la5c.fr ;

A l'issue de cette concertation, Madame la Présidente en présentera le bilan au conseil communautaire qui en délibérera et arrêtera les projets de PLUi.



2. LES MOYENS D'INFORMATION

2.1. LETTRE D'INFORMATION

La Communauté de Communes a élaboré une lettre d'information qu'elle a publié sur son site internet et transmis à l'ensemble des communes pour permettre des affichages visibles depuis les lieux publics sur l'ensemble du territoire.

Cette lettre avait pour objectif de communiquer auprès des habitants sur le lancement des procédures d'élaboration de plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux et aussi de préciser les modalités de concertation afin d'inviter la population à effectuer leur observation.



Le Comminges, territoire rural aux pieds des Pyrénées se distingue par ses paysages, ses villages de coteaux au Nord et de plaines le long de la Garonne au Sud.

Depuis quelques années, plusieurs dynamiques se dessinent sur notre territoire. **Comment préserver nos ressources, notre environnement et nos paysages, comment répondre aux besoins en logements, où et comment construire, comment valoriser notre territoire ?** Autant d'enjeux identifiés et de défis à relever ensemble.

La communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges a prescrit l'élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux infracommunautaires (PLUi²).



Un projet d'aménagement se dessine pour l'ensemble des communes du territoire à l'horizon 2030 : urbanisme, habitat, revitalisation des centre-bourgs, mobilité, développement économique et touristique, agriculture, environnement et paysage, risques naturels sont pris en compte afin de traduire un développement harmonieux.

En tant qu'habitants du territoire, venez participer à la construction de ce projet.

Des registres sont mis à votre disposition dans les mairies d'Aurignac, Boulogne-sur-Gesse, L'Isle-en-Dodon, Montréjeau et Saint-Gaudens, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes.

Vous pouvez également envoyer vos observations par courrier à Monsieur le Président, Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges, 4 rue de la République, BP 70205 31800 Saint-Gaudens cedex ou par mail à contact@la5c.fr.

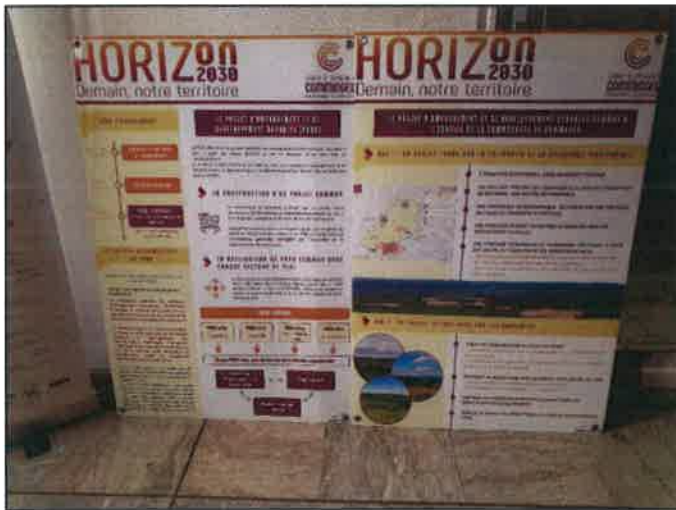


2.2. PANNEAUX D'EXPOSITION

Des panneaux d'exposition ont été réalisés dans le but d'informer la population de l'état d'avancement des PLUi, notamment à deux étapes clés du projet :

- Après la prescription d'élaboration des PLUi afin de présenter la démarche PLUi, les modalités de concertation et le contexte règlementaire ;
- Après le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin de communiquer sur les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir.

Ces panneaux ont été exposés au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et Aurignac).



Panneaux de concertation – siège de la Communauté de Communes



Panneaux de concertation – Mairie de Boulogne-sur-Gesse



Panneaux de concertation – Mairie de Saint-Gaudens



Panneaux de concertation – Mairie de l'Isle-en-Dodon



2.3. ARTICLES PRESSE

Plusieurs articles dans la presse locale sont parus au sujet des PLUi, notamment sur l'avancement des études ainsi que sur les évènements de concertation.

PLUI : «Un projet ambitieux à cette échelle»

INTERCOMMUNALITE

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), document de planification territoriale à l'échelle des cinq anciennes intercommunalités (Saint-Gaudinois, Montréjeau, L'Isle-en-Dodon, Aurignac, Boulogne, ndr) est en bonne voie et les parties prenantes ont passé la seconde ces dernières semaines, avec une première réunion organisée par la communauté de communes Cœur et Côteaux du Comminges (5C) au plus près des élus, à Ciadoux le 28 novembre dernier.

«C'est quelque chose d'assez nouveau pour les trois quarts du territoire, rappelle Nicole Doro, responsable de la communication de la 5C. Avant la fusion des intercommunalités en 2017, seule celle d'Aurignac avait



La sous-préfète Marie-Paule Demiguel, lors de la réunion du 28 novembre à Ciadoux.

commencé un PLU. Au moment de cette fusion, avec la loi NOTRe, nous avons pris la compétence à bras le corps, avec l'aide de nos partenaires.»

Des partenaires qui ne sont autres que le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) «qui nous donne des axes de développement» et l'Etat qui donne

ses directives. «A cette échelle, c'est un projet ambitieux. Il va définir l'aménagement du territoire sur les dix prochaines années. Notre défi, c'est de faire adhérer les maires et leurs communes, de les faire s'impliquer, malgré les disparités territoriales. Les enjeux ne sont pas les mêmes au nord et au sud du territoire.»

Quatre axes ont d'ores et déjà été définis pour l'élaboration de ce PLUI : le développement économique, la ruralité, le tourisme vert et l'agriculture. Un premier document est déjà en cours d'élaboration, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui devrait être terminé au plus tard en 2021. «Il permettra de déterminer les grandes orientations du PLUI. C'est long, mais il faut bien commencer.»

A.V.

Article dans la gazette du Comminges

LADÉPÊCHE Vendredi 23 décembre 2022

COMMINGES

BOULOGNE-SUR-GESSE

La première réunion publique pour le PLUI intercommunal

Pour s'inscrire dans le schéma du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays Comminges Pyrénées, la Communauté de Communes Cœur et Côteaux du Comminges, compétente en matière de Plan local d'urbanisme, doit rédiger un document d'urbanisme couvrant l'ensemble du territoire. Afin de prendre en compte les spécificités territoriales, l'EPCI a décidé d'élaborer plusieurs PLU intercommunaux intracommunautaires. Ainsi quatre secteurs ont été définis : Cœur et plaine de Garonne autour de Saint-Gaudens et Montréjeau, les Côteaux sud, autour de Boulogne-sur-Gesse, les Côteaux nord, autour de L'Isle-en-Dodon et les Terres d'Aurignac dont le PLUI est en cours.

Il s'agit donc pour la Communauté d'élaborer trois PLU.

Le 7 décembre s'est tenue dans la salle polyvalente de Boulogne-sur-Gesse la première réunion publique du PLUI des Côteaux sud.

La représentante du cabinet «Axiela», Aurélie Baillache, a rappelé le périmètre des différents PLUI, défini le rôle du PLU, son contenu, donné l'état d'avancement et présenté le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable).

Après diagnostic et analyses, les enjeux du territoire ont été identifiés afin de définir les orientations qui doivent respecter les objectifs chiffrés de modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLUI sera, une fois approuvé, rassemblé en un document unique de 2 024 pages après enquête publique, s'appliquera au secteur concerné et à l'ensemble du territoire communal et remplacera les documents d'urbanisme en vigueur : PLU, carte communale, ainsi qu'aux communes en RNU (régime national d'urbanisme).

L'identité commingoise est au cœur du projet, un projet en adéquation avec les enjeux liés au milieu naturel.

Sur le Boulognais la quasi-totalité des communes est dotée d'un document d'urbanisme. A la lecture des orientations définies il apparaît que le nouveau document en cours d'élaboration va réduire les zones d'urbanisme pré-cétoisement identifiées dans les règlements en cours.

M. G.

L'ISLE-EN-DODON

Plan d'adressage en ville



Les préparatifs de la tenue pour l'adressage.

Dans les prochaines semaines et jusqu'au mois de mars, des élus et des agents municipaux vont circuler régulièrement sur tout le territoire de la commune pour faire l'inventaire des dénominations et des dénominations des voies, des lieux-dits et des habitations. La réalisation d'un plan d'adressage est obligatoire (art. 169 de la loi 2010) et vise à obtenir des adresses normales sur la commune afin de faciliter l'intervention des services de secours notamment. Des solutions clés en main existent et sont proposées par divers prestataires mais la commune a fait le choix de réaliser ce projet en régie. Les habitants concernés par une éventuelle modification seront contactés par la mairie dans un second temps. Pour toute question, le service urbanisme (1^{er} étage) de la mairie annexée se tient à votre disposition.

S. F.

A SAVOIR

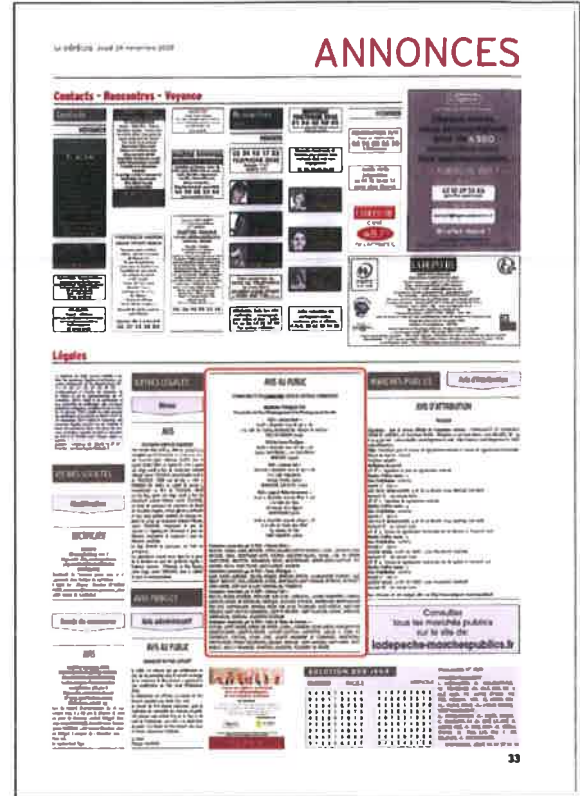
PRODUCTEURS
Marché

Tous les vendredis matin du marché des producteurs sont le hall de 16 heures à 19 heures. Rassemblez des producteurs. Rendez-vous et contacts : 05 61 94 53 54.

CINÉMA
Le programme

Vendredi 23 décembre à 20 h 30 - Les Ch - film japonais. La chloé ferme ses portes pendant une semaine pendant les vacances de Noël.


Article dans la dépêche du midi



Article dans la dépêche du midi

13/12/2022 09:42

Montségur Réunion publique concernant les PLU - Petite République.com




Montréalieu : Réunion publique concernant les PLUI

ACCUEIL - TOUTE ACTUALITÉ - MONTREJEAU - RÉUNION PUBLIQUE CONCERNANT LES PLUI

12 décembre 2022 - Jean-Paul Ebner-Vivien - Aucun commentaire

Economie et agriculture, CC Coeur et Coteaux de Comminges, Secteur Saint-Gaudens, Saint-Gaudens, Asprey-Sarrat, Estancarbon, Labarthe-Inard, Labarthe-Rivière, Laloiret-Laffiteau, Landorthe, Larcans, Lodes, Miramont de Comminges, Pointis-Inard, Régalar, Rivarade, Saint-Gaudens, Saint-Marcel-Sauzet-Ponsard, Savarthes, Valensole, Villeneuve-de-Rivière, Secteur Montségur, Auzou, Bordes de Rivière, Clarac, Cuguron, Le Cuing, Franqueville, Loudet, Montréalieu, Pontat-Taillebourg, Raguades, Rieucaze, Saint-Gaudens, Saint-Ignan, Saint-Marcel, Saux et Ponsard, Savarthes, Valentine, Villeneuve De Rivière



Une réunion publique concernant les PLUI (Plans locaux d'urbanisme intercommunaux), se tiendra le **jeudi 15 décembre de 18h30 à 20h** à la salle des fêtes.

Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUI), un enjeu pour le territoire

La Communauté de Communes Coeur & Coteaux de Comminges est compétente en matière de planification urbaine depuis le 1er janvier 2017. Elle a prévu l'élaboration de trois Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUI), et une révision générale du PLU des Terres d'Aurignac (PLU déjà existant).

Le document d'urbanisme qui intéresse la réunion de ce soir est le suivant :

- PLUI Coeur et Plaine de Garonne qui regroupe 36 communes autour de Montréalieu et de Saint-Gaudens.

Mots-clés : réunion, PLUI, plan local d'urbanisme intercommunal, utilisation des sols, cartes communales

1/2

Article dans la petite république



2.4. ARTICLES BULLETIN INTERCOMMUNAL _ BULLETIN MUNICIPAL

2.4.1. Horizon Comminges

Au fil de l'avancement des procédures d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux, la Communauté de Communes a régulièrement publié des articles dans son bulletin intercommunal « Horizon Comminges », distribué dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de l'intercommunalité.

Aménagement du territoire, notre ambition pour demain

Notre challenge : améliorer le cadre de vie en réalisant un aménagement concerté et durable.

Harmoniser sans uniformiser : un aménagement conforme à la législation mais qui tienne compte des spécificités territoriales.

71 communes couvertes par un document d'urbanisme

70% de la commune couverte

43 par un PLU

19 par un PDU

9 par des cartes communales

Article dans le bulletin intercommunal, paru en janvier 2019

Plan Local d'Urbanisme intercommunal : cap sur 2023 !

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) a été adopté en mai 2019. Il vise à définir les orientations d'aménagement et de développement durable de l'intercommunalité pour les années à venir.

Les prochaines étapes

- Adoption du PLU par le conseil communautaire
- Adoption du PLU par les conseils municipaux
- Adoption du PLU par le conseil communautaire
- Adoption du PLU par les conseils municipaux
- Adoption du PLU par le conseil communautaire
- Adoption du PLU par les conseils municipaux

Article dans le bulletin intercommunal, paru en mai 2019

Aménagement du territoire élaboration des PLUi*

*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

En 2021, 8 conférences intercommunales de 6 à 10 jours d'ateliers ont permis d'élaborer les PLUi.

En 2022, 8 conférences intercommunales de 6 à 10 jours d'ateliers ont permis d'élaborer les PLUi.

Article dans le bulletin intercommunal, paru en janvier 2022

Aménagement du territoire Un territoire d'énergies renouvelables

Nous sommes passés à l'étape de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et nous sommes en phase de concertation avec les communes membres du territoire. Le PLUI est un document d'urbanisme qui définit l'organisation spatiale du territoire et les règles d'occupation du sol. Il est le cadre de référence pour toutes les opérations d'aménagement et de construction.

Un site de production de biométhane

Le territoire dispose d'un site de production de biométhane, qui est une énergie renouvelable. Ce site est situé à Saint-Genès-de-Maguelaine et est géré par la commune de Saint-Genès-de-Maguelaine.

L'éolien, la géothermie, La méthanisation

Le territoire dispose de plusieurs sites de production d'énergie renouvelable : l'éolien, la géothermie et la méthanisation. Ces énergies sont des énergies renouvelables et respectent l'environnement.

Un territoire d'énergies renouvelables

Le territoire dispose de plusieurs sites de production d'énergie renouvelable : l'éolien, la géothermie et la méthanisation. Ces énergies sont des énergies renouvelables et respectent l'environnement.

Projet d'Aménagement & de Développement Durable (PADD) commun

Le PADD est le document qui définit l'organisation spatiale du territoire et les règles d'occupation du sol. Il est le cadre de référence pour toutes les opérations d'aménagement et de construction.

Construction d'un projet commun 6 communes

Le PADD est le document qui définit l'organisation spatiale du territoire et les règles d'occupation du sol. Il est le cadre de référence pour toutes les opérations d'aménagement et de construction.

La concertation avec les élus est au cœur de la élaboration des PADD

La concertation avec les élus est au cœur de la élaboration des PADD.

Article dans le bulletin intercommunal, paru en juin 2022

Un enjeu pour notre territoire Les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI)

Le PLUI est le document qui définit l'organisation spatiale du territoire et les règles d'occupation du sol. Il est le cadre de référence pour toutes les opérations d'aménagement et de construction.

Vous concernés : des réunions publiques seront programmées en décembre

Vous serez concernés par des réunions publiques programmées en décembre.

La concertation avec les élus est au cœur de la élaboration des PADD

La concertation avec les élus est au cœur de la élaboration des PADD.

Commune	Date	Heure	Lieu
SAINT-GENÈS-DE-MAGUELANE	15 décembre	19h	Mairie
SAINT-GENÈS-DE-MAGUELANE	16 décembre	19h	Mairie
SAINT-GENÈS-DE-MAGUELANE	17 décembre	19h	Mairie
SAINT-GENÈS-DE-MAGUELANE	18 décembre	19h	Mairie
SAINT-GENÈS-DE-MAGUELANE	19 décembre	19h	Mairie
SAINT-GENÈS-DE-MAGUELANE	20 décembre	19h	Mairie

Article dans le bulletin intercommunal, paru en octobre 2022

PLUI des réunions publiques pour un projet concerté

Le PLUI est le document qui définit l'organisation spatiale du territoire et les règles d'occupation du sol. Il est le cadre de référence pour toutes les opérations d'aménagement et de construction.

Informations

Opération Programmée d'Assistance à l'habitat (OAH) de la commune de Saint-Genès-de-Maguelaine.

Vous êtes à Saint-Genès-de-Maguelaine et vous avez un projet de rénovation de votre logement ?

Vous êtes à Saint-Genès-de-Maguelaine et vous avez un projet de rénovation de votre logement ?

Site de concertation

Margaux Cognat
06 58 50 34 79
margaux.cognat@urbanis.fr
concertation.communis.fr

Dates de concertation

30/12/2022 | 27/01/2023 | 24/02/2023 | 31/03/2023
28/04/2023 | 26/05/2023 | 30/06/2023

Siège de la Communauté de Communes de Saint-Genès-de-Maguelaine

2, rue de la République, 33100 Saint-Genès-de-Maguelaine
aupres du Service urbanisme au 05 61 89 21 42

Article dans le bulletin intercommunal, paru en janvier 2023

2.4.2. Bulletins municipaux

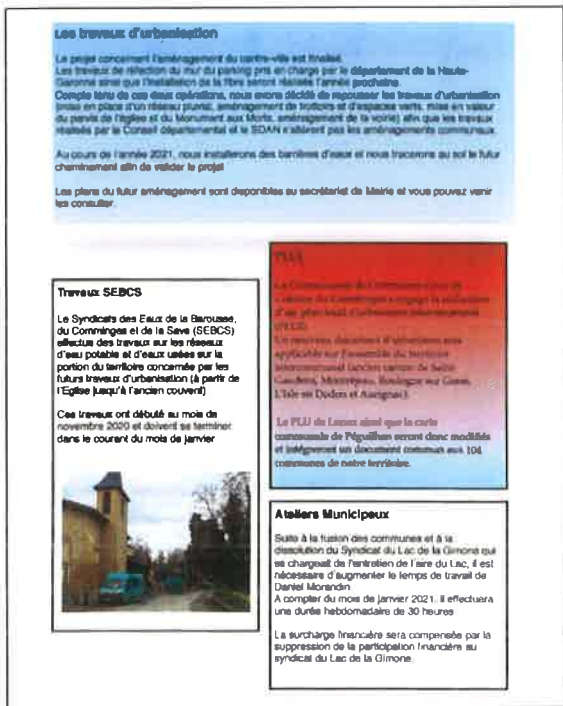
Les communes membres de l'intercommunalité ont également publié des articles dans leur bulletin municipal afin d'informer la population sur l'état d'avancement des PLUi.



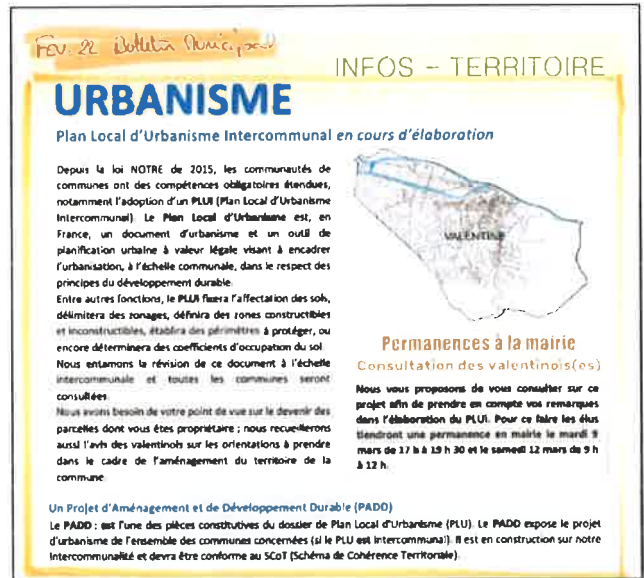
Article dans le bulletin municipal de l'Isle-en-Dodon



Article dans le bulletin municipal de Labarthe-Rivière



Article dans le bulletin municipal de Péguilhan



Article dans le bulletin municipal de Valentine

2.5. SITES INTERNET

2.5.1. Site internet de la Communauté de Communes

Plusieurs pages spécifiques à l'élaboration des PLUI ont été dédiées sur le site internet de la Communauté de Communes :

- Contexte et objectifs d'un PLUI ;
- Modalités de la concertation ;
- Composition et état d'avancement des procédures.



Objectifs des PLUI : Un projet ambitieux

La Communauté de Communes Coteau et Coteaux Comminges est compétente en matière de Plans locaux d'urbanisme (PLU) de documents d'urbanisme. Il s'agit de cette compétence depuis le 1er janvier 2017.

Toutefois, comme prévu par l'article 103 de la Loi de Programmation Financière (LPPF) 2015, la Communauté de Communes a décidé d'élaborer plusieurs PLU intercommunaux (PLUI) intercommunaux sur son territoire, une démarche renforcée par l'EPAD regroupant 50 communes et villes.

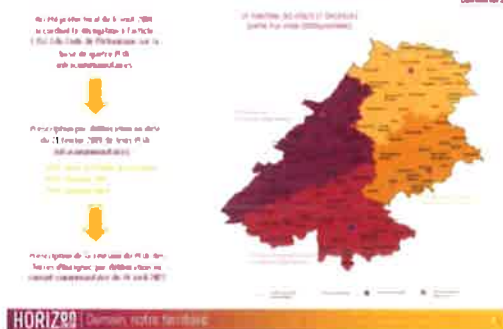
Au lieu d'un seul et unique document d'urbanisme, l'intégralité de la Communauté de Communes a choisi de définir 13 secteurs qui prennent en compte les spécificités et les caractéristiques du territoire :

- PLUI Coteau et plaine de Gaurie qui regroupe 31 communes autour de Martrou et de Saint Gaudens.
- PLUI des Coteaux Sud qui regroupe 28 communes autour de Boulogne-sur-Gesse.
- PLUI des Coteaux Nord qui regroupe 26 communes autour de Fives-en-Gaulle.
- PLUI des Terres d'Auzgnac qui regroupe 19 communes autour d'Auzgnac (PLUI déjà existant).

Le territoire sera ainsi couvert par quatre PLUI qui s'inscrivent dans un projet commun et partage à l'échelle de l'intercommunalité et au sein d'un département.

- Pour cela, la Communauté de Communes a pris :
- l'élaboration d'un décret (PLU) par [délibération](#) en conseil communautaire du 21 février 2019
- la révision du PLUI des Terres d'Auzgnac par [délibération](#) en conseil communautaire du 14 avril 2022

Engagement de l'élaboration des PLUI intercommunaux



Le PLUI, qu'est-ce ?

Un outil pour l'avenir des territoires.

Le PLUI est un document d'urbanisme à l'échelle d'un groupement de communes qui étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire, conduit un projet de développement respectueux de l'environnement, et qui formule les règles d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLUI prend en compte les différentes dimensions de l'aménagement du territoire :

- Il veille à la qualité paysagère et visuelle de la cadre de vie des habitants.
- Il assure la préservation de l'environnement, et maintient un équilibre entre développement et préservation des zones agricoles et naturelles pour un aménagement rationnel de l'espace.
- Il assure la pérennité, avec le développement, des zones d'activités et apporte plus généralement des réponses adaptées aux besoins des entreprises.
- Il accompagne la production de logements notamment dans la mise en œuvre des politiques d'aménagement et de l'habitat.
- Il participe au développement des énergies renouvelables et encadre leur implantation.

Les futurs PLUI devront être compatibles avec :

- Les orientations du [Schéma Régional d'Aménagement, de Développement et d'Équipement](#) (SRAD) approuvé le 04 juillet 2019
- Le [Plan Local de l'Urbanisme \(PLU\)](#) approuvé le 07 juillet 2022

Au-delà, l'évolution du cadre législatif devra être prise en compte dans le cadre de l'élaboration des PLUI intercommunaux.

[La loi pour l'Énergie, le Climat et l'Air](#) (LECA) n° 104 du 21 mars 2024 qui favorise la désaffectation urbaine et lutte contre l'artificialisation des sols.

[La Loi Climat et Résilience](#) n° 103 du 15 août 2021 qui renforce les objectifs de sobriété foncière et de modulation de la consommation de l'espace, avec pour objectif la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.

Coherence & solidarité

Le PLUI permet d'appréhender les enjeux actuels au-delà des frontières communales dans l'objectif d'aboutir sur un projet opérationnel en phase avec la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires. Le projet PLUI est le fruit d'une vision globale et partagée des communes membres de l'intercommunalité afin de permettre un développement harmonieux et cohésif à l'échelle même du territoire. C'est un document stratégique de planification qui a pour ambition de dessiner une vision de territoire à 10 ou 15 ans tout en assurant un traitement équilibré des habitants en matière d'urbanisme sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

A noter que les PLUI se substitueront à terme aux différents documents d'urbanisme en vigueur et viendront couvrir les communes actuellement sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Dans l'attente, les PLU et cartes communales continuent de s'appliquer.



Concertation : Participez au projet PLUI

Une logique de concertation citoyenne

- Le dialogue et la concertation avec la population permettent de mieux intégrer dans l'élaboration du PLUI les habitants, leurs contraintes et attentes, via diverses actions :
- Des informations régulières dans la presse locale, dans les magazines intercommunaux (Horizon Comminges) et sur le site internet de la communauté de communes.
- Des réunions mises à disposition publique pour les habitants des localités, dans les mairies (Fungisac, Boulogne-sur-Gesse, L'Isle-en-Dodon, Montrejeu & Saint-Gaudens) ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes.
- Des bureaux d'explication, comme support de médiation, dans les mairies d'Angoulé, Boulogne-sur-Gesse, L'Isle-en-Dodon, Montrejeu & Saint-Gaudens.
- L'organisation de réunions publiques en fonction des étapes d'avancement dans les communes d'Angoulé, Boulogne-sur-Gesse, L'Isle-en-Dodon, Montrejeu & Saint-Gaudens.
- La possibilité de télécharger des copies virtuelles par [ici](#) ou par courrier à l'adresse de Madame le Préfet de la Communauté de Communes, Case Courbeix Comminges, 1 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens.



Une collaboration étroite entre l'intercommunalité et les communes

Dans l'objectif d'assurer l'adhésion (œuvre d'un projet) partagé et cohérent à l'élaboration de l'intercommunalité des modalités (procédures) ont été définies et sont appliquées tout au long de l'élaboration du PLUI.

Ainsi, l'organisation de ces évènements s'effectue de manière concertée et en fonction des besoins et des lieux suivants :

• **La conférence Intercommunale des Maires** : elle réunit les 104 maires du territoire.

• **La conférence Intra communale** : elle réunit les Maires par lecture de PLUI.

• **Les groupes de travail territoriaux** : 17 groupes de travail ont été créés dans les communes.

• **La permanence communale** : elle correspond à un entretien individuel avec chacune des communes.

Cette organisation vise la qualité de l'écoute et l'opportunité de faire des remarques tout en permettant une approche transversale à l'échelle de l'intercommunalité.

Les Réunions Publiques Assisées (Directeur Départemental des Territoires, PDRF Pays Comminges Pyrénées, Chantiers d'Initiatives) sont convoquées tout au long des procédures.



Réunions publiques PLUI - janvier 2024



[Présentation Réunion Publique PLUI 2024 Courbeix et plaine de Garonne](#)

[Support de présentation de la réunion publique Courbeix sud](#)

[Support de présentation de la réunion publique Courbeix nord](#)

Contact



AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

4 Rue de la République
31800 Saint-Gaudens
Du lundi au vendredi
De 8h50 à 12 h & de 15h50 à 17h

- ✉ COURRIEL
- ☎ 05 61 89 21 42
- 🌐 SITE INTERNET

Composition & état d'avancement

Composition d'un PLUI

Le rapport de présentation

Il comprend un diagnostic, et une analyse de l'état initial de l'environnement permettant de mettre en évidence les enjeux du territoire pour demain. Il doit analyser la consommation des espaces naturels et agricoles, le statut de protection de densification, les enjeux de biodiversité, les résultats de l'état initial de l'environnement, la modulation de la consommation de l'espace et la gestion des éventuelles zones ouvertes à l'urbanisation. Il comprend une explication des caractéristiques et des orientations du projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il traduit le projet politique de la communauté de communes et des communes membres à partir des enjeux de la commune. Le PADD définit les orientations générales, les thématiques de l'aménagement du territoire : urbanisme, équipement, paysage, protection d'espaces agricoles et naturels, préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, habitat, transition et déplacement, réseau d'énergie, communications, numérique, développement économique et touristique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

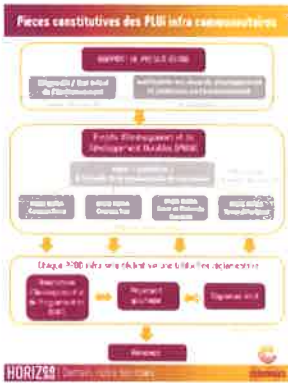
Elles traduisent le PADD par des orientations thématiques et/ou sectorielles, telles que l'aménagement, l'habitat (type d'habitat, densité, etc.), les transports et les déplacements, l'équipement, le paysage, etc. Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le règlement écrit et graphique

Il consiste la traduction réglementaire du PADD par la délimitation des différentes zones de PLUI et la définition de règles associées à chacune d'entre elles. Le règlement définit les règles d'utilisation du sol avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être conformes.

Les annexes

Elles ont une fonction d'information, et complètent notamment les services d'urbanisme qui s'appuient sur les données du PLUI.



État d'avancement & Documents disponibles

2020 / octobre 2021 : Diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement

Ces documents constituent l'état initial et servent de base à tout ou partie de la procédure en fonction des données et études disponibles. Documents téléchargeables.

- [Diagnostic Territorial - Etat Initial](#)
- [Etat Initial de l'Environnement](#)
- [Diagnostic Territorial & Etat Initial de l'Environnement](#)
- [Etat Initial de l'Environnement](#)

Octobre 2021 / décembre 2021 : Elaboration du PADD commun à l'échelle de l'intercommunalité

La Communauté de Communes a débuté de travailler sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables commun à tous les secteurs. Ce document n'a pas de valeur juridique. Prévisible essentiel : il constitue le document cadre pour la réalisation des PADD de chaque PLUI (Coteaux Nord, Coteaux Sud, Coteau et Plaine de Gaurier et Terres d'Auzanac).

Documents téléchargeables :

- [PADD communautaire](#)
- [Deliberation - Deliberation sur le PADD communautaire](#)

Janvier 2022 / Juillet 2022 : Elaboration des PADD infra communautaires par secteur de PLUI

Les PADD infra viennent préciser des orientations spécifiques par secteur de PLUI, en cohérence avec les orientations générales du PADD communautaire.

Documents téléchargeables :

- [PADD infra Coteaux Nord - Délibération](#)
- [PADD infra Coteaux Sud - Délibération](#)
- [PADD infra Coteau & Plaine de Gaurier - Délibération](#)

Et maintenant ?

Les différents PADD doivent désormais se traduire réglementairement en cohérence avec les orientations définies. La Communauté de Communes, en collaboration étendue avec les Communes membres, enclenche le deuxième grand phase d'élaboration des PLUI : la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement écrit et le règlement graphique. Dans ce contexte, la délimitation des zones constructibles va être révisée pour l'ensemble des Communes. Le conseil communautaire, tenu à la suite de la consultation et en vertu des projets de PLUI (à partir 2023). A la suite, une enquête publique sera organisée au cours de laquelle les habitants pourront prendre connaissance des projets de PLUI et exprimer leur avis dans le registre d'enquête publique.

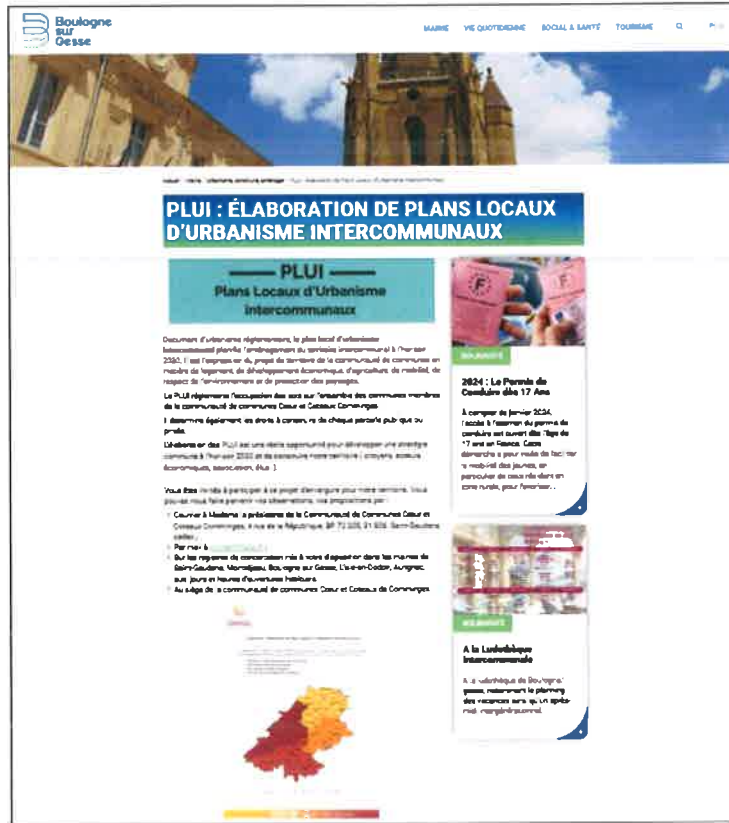
Les documents validés au cours du temps en fonction du déroulement des études sont ainsi accessibles depuis le site internet de la Communauté de Communes, qui sera de nouveau amendé après la phase d'arrêt des PLUI.

2.5.2. Site internet des communes

Des communes membres de l'intercommunalité ont également communiqué sur leur site internet pour informer la population des documents d'urbanisme en cours d'élaboration et des événements associés dans le cadre de la concertation.



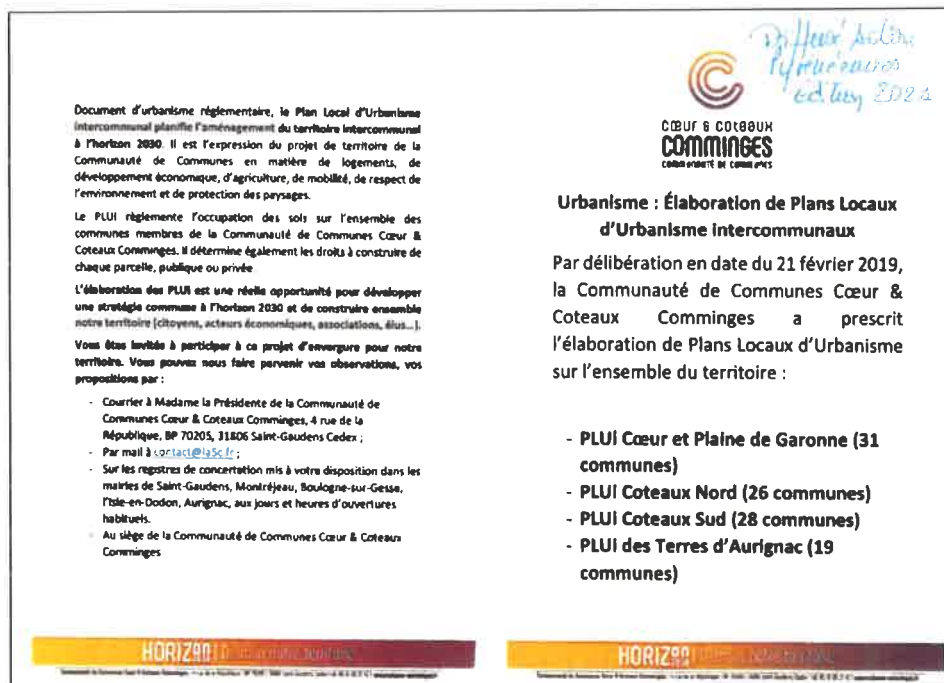
Extrait du site internet de la commune de Régades



Extrait du site internet de la commune de Boulogne-sur-Gesse

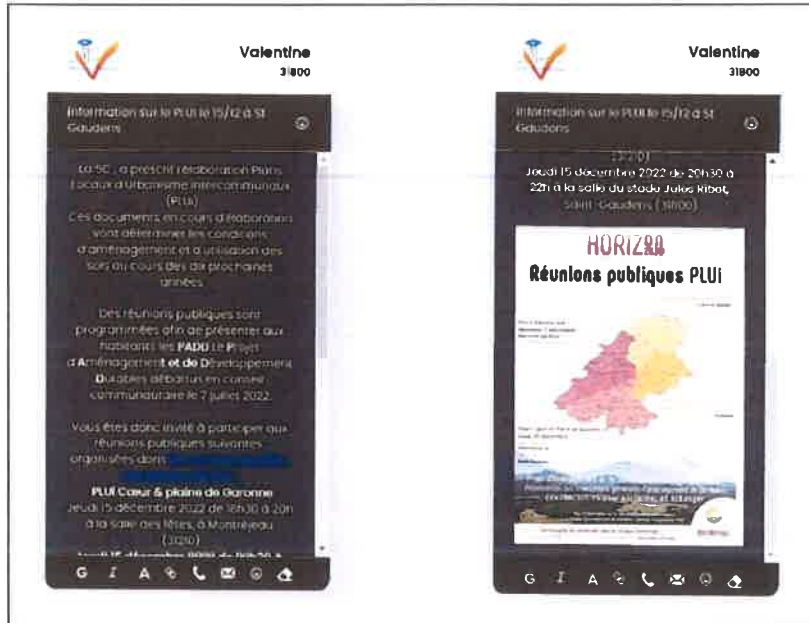
2.6. AUTRES MOYENS D'INFORMATION

Des flyers ont par exemple été distribués au salon de l'agriculture « Les Pyrénées » lors de l'édition 2021 à Villeneuve-de-Rivière.

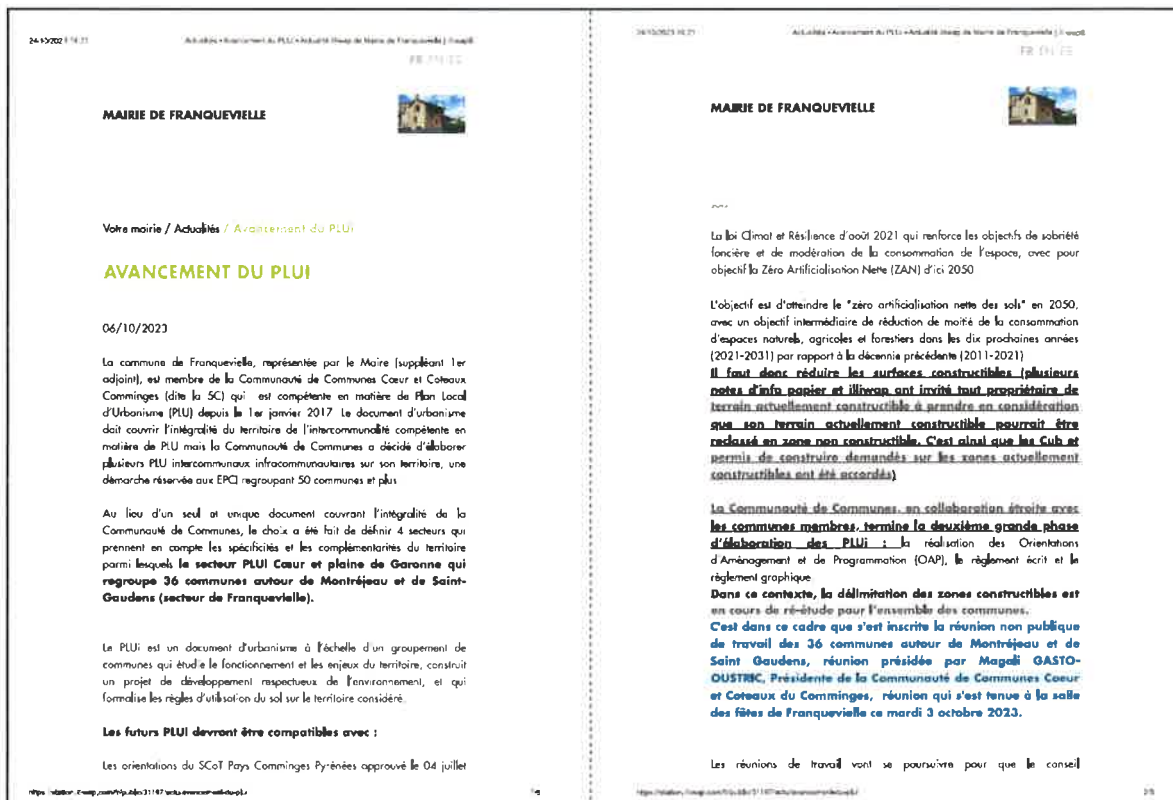




Des diffusions sont parues dans plusieurs applications de communication citoyenne tels que Panneaux Pocket ou encore Illiwap.



Parution dans Panneaux Pocket



Parution dans Illiwap



Le public a été informé des réunions publiques à travers des parutions sur les neuf panneaux lumineux publicitaires de Communauté de Communes (Saint-Gaudens, Montréjeau, l'Isle-en-Dodon, Boulogne-sur-Gesse et Aurignac).

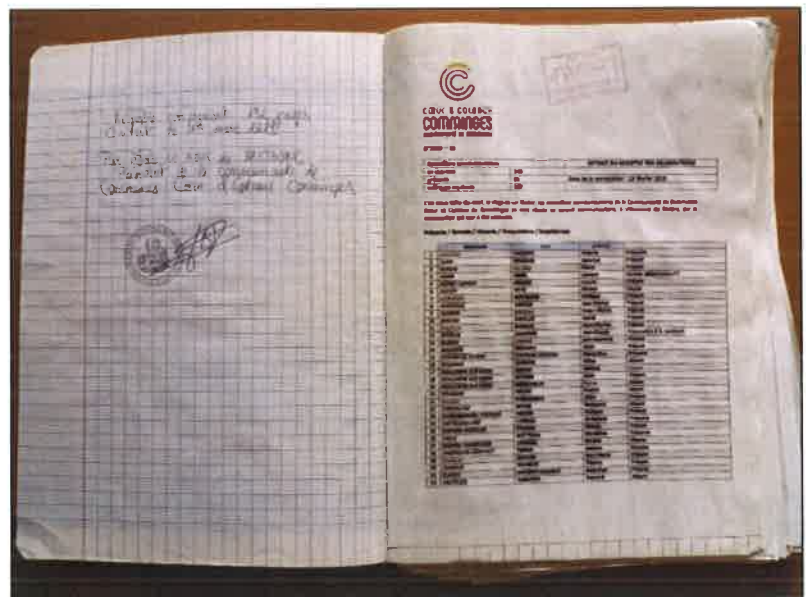


3. LES ACTIONS DE CONCERTATION

3.1. LES CAHIERS DE CONCERTATION

En conformité avec les modalités de concertation prévues dans la délibération de prescription, un cahier de concertation a été mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les communes pôles (Saint-Gaudens, Montréjeau, Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon et Aurignac).

Ces cahiers ont été disponibles durant toute la durée d'élaboration des PLUi afin de recueillir les observations du public.



Exemple d'un cahier de concertation



Le public avait également la possibilité d'effectuer leur observation 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, ou au format électronique à l'adresse mail suivante : contact@la5c.fr.

Un recensement a été effectué tout au long de la concertation sous forme de tableau ainsi que sous logiciel cartographique, permettant à la Communauté de Communes d'avoir un suivi régulier des requêtes reçues.

Un courrier de réponse a été effectué pour chaque observation, selon un courrier type dans la majorité des cas.



Exemple type d'un courrier de réponse

Bilan des courriers/courriels de concertation :

Les requêtes du public concernent en grande majorité une demande de classement de parcelles privées en zone constructible.

Au total, 182 courriers/courriels ont été reçus depuis la prescription d'élaboration des trois PLUi :

Type de courrier de concertation	Nombre	Pourcentage
Demande de classement de parcelles privées en zone constructible (habitation) du futur PLUi	170/182	93,4%
Demande de classement de parcelles privées en zone constructibles (activité économique) dans le futur PLUi	4/182	2,2%
Demande de renseignement sur le zonage du futur PLUi	2/182	1,1%
Demande de changement de destinations d'un bâti existant dans le futur PLUi	2/182	1,1%
Autres	4/182	2,2%

Plus spécifiquement au PLUi Cœur et Plaine de Garonne, 151 observations ont été recensées.

- Deux requêtes concernent des demandes de renseignement sur le futur PLUi ;
- Deux demandes relatives à des suppressions d'emplacements réservés avec une suite favorable apportée ;
- Deux observations pour des suppressions de servitudes d'utilité publique (SUP) avec une suite défavorable apportée puisque le PLUi annexe les SUP telles qu'existantes ;
- 145 demandes de classement en terrain constructible :
 - o 13 suites favorables ont pu être apportées ;
 - o Les autres requêtes ont été rejetées afin d'assurer la compatibilité de la traduction réglementaire avec les orientations affichées dans le PADD :
 - Parcelles isolées favorisant le mitage ou non rattachées à une enveloppe urbaine existante (bourg ou hameau) ;
 - Parcelles non intégrées dans une zone constructible pour respect des objectifs de modération de la consommation d'espace ;



Courriers / Mails reçus dans le cadre de la concertation du PLUI Coeur et Plaine de Garonne depuis 2019

Légende

- Courriers / Mails concertation
- Limites communales
- PLUI Coeur et Plaine de Garonne



Source : Données Collectées par la Communauté de Communes Coeur et Plaine de Garonne / Fond de carte : Photographie aérienne

3.2. LES REUNIONS PUBLIQUES

Deux successions de réunions publiques (décembre 2022 et janvier 2024) se sont déroulées dans le cadre de l'élaboration des PLUi.

La population a été informée via des affiches exposées dans les lieux publics, des flyers disponibles dans les mairies, des articles dans la presse locale, des publications sur les sites internet, des parutions sur les panneaux lumineux publicitaires, etc.

Toutes les réunions se sont déroulées à l'aide d'un support de présentation, sous format de réunions plénières avec plusieurs temps de questions/réponses. Les participants ont ainsi pu s'exprimer en fonction des sujets abordés et de l'avancement de chaque présentation.

3.2.1. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Cinq réunions publiques, dans chaque commune pôle, ont été organisées et adaptées en fonction du PLUi concerné.

HORIZON 2030
Demain, notre territoire

Réunions publiques PLUi

PLUi « Coteaux Nord »
Lundi 5 décembre 2022 | 19 h
L'ISLE EN DODON
à la Salle du Cinéma | 101, r. des Martyrs de Meilhan

PLUi « Coteaux Sud »
Mercredi 7 décembre 2022 | 19 h
BOULOGNE-SUR-GESE
à la Salle polyvalente | Av. Charles Surzen

PLUi « Cœur et Plaine de Garonne »
Jeudi 15 décembre 2022
18 h 30
MONTRÉJEAU | à la Salle des fêtes | 98, Av. de la Bigorre
20 h 30
SAINT-GAUDENS | à la salle du Stade Jules Rbet | 69, Av. de l'Isle

PLUi « Des Terres d'Aurignac »
Mardi 6 décembre 2022 | 19 h
AURIGNAC
à l'Espace St-Michel | 7, rue St-Michel

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Présentation des orientations générales d'aménagement du territoire
des rencontres pour s'informer et échanger

Plus d'information sur le site coeurcoteaux-comminges.fr
à l'onglet Aménagement du territoire, rubrique Concertation PLUi

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
4, rue République | BP 70285 | 31306 Saint-Gaudens Cedex | Tel. 05 51 69 21 42 | coeurcoteaux-comminges.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
**COEUR & COTEAUX
COMMINGES**
2019-2024

Lors de ces réunions publiques, plusieurs points ont été présentés aux participants :

- Rappel du périmètre des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux infracommunautaires ;
- Rôle du PLUi ;



- Contenu du PLUi ;
- Etat d'avancement de la démarche ;
- Orientations affichées dans le PADD en fonction des enjeux issus du diagnostic de territoire ;
- Etapes futures, à savoir la traduction réglementaire du PADD ;

3.2.2. Présentation de la traduction réglementaire

Quatre réunions publiques ont été organisées dans les communes pôles des PLUi concernées par la traduction réglementaire du PADD :

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

La révision du PLUi des Terres d'Aurignac, approuvé le 25 septembre 2017, a été prescrite lors du conseil communautaire du 14 avril 2022. Les études ont été menées conjointement aux trois autres PLUi en cours d'élaboration jusqu'à la réalisation du PADD, afin d'assurer la cohérence intercommunale dans la définition des orientations d'aménagement.

Pour la révision du PLUi des Terres d'Aurignac, la traduction réglementaire est toujours en cours et s'effectue selon une temporalité différente. La réunion publique se fera donc ultérieurement.

HORIZON 2030
Demain, notre territoire

Réunions publiques PLUi

PLUi « Coteaux Nord »
Jeudi 25 janvier 2024 | 18 h
L'ISLE-EN-DODON
Salle Robert Fréchet
Site de la Communauté, 18 av. du Cdt Taillefer

PLUi « Coteaux Sud »
Lundi 22 janvier 2024 | 18 h
BOULOGNE-SUR-GESE
Maison des associations | Av. Charles Suran

PLUi « Cœur et Plaine de Garonne »
Lundi 8 janvier 2024 | 18 h
VILLENEUVE-DE-SERVIÈRE
Salle de conférences
au Parc des Expositions du Comminges
Route de la Croix Cassagne

PLUi « Cœur et Plaine de Garonne »
Mercredi 24 janvier 2024 | 18 h
MONTREJEAU
Salle des fêtes | Av. de la Gègorre

Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi)
Rappel des orientations générales d'aménagement du territoire
et présentation de la traduction réglementaire des PLUi

Plus d'informations sur le site coteauxcomminges.fr
à l'onglet Aménagement du territoire, rubrique Concertation PLUi

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
4 rue République | BP 78295 | 31886 Saint-Gaudens Cedex | Tel. 05 61 89 21 42 | coteauxcomminges.fr

Lors de ces réunions publiques, plusieurs points ont été présentés aux participants :

- Rappel du rôle du PLUi et des orientations du PADD ;
- Présentation des pièces du PLUi concernées par la traduction règlementaire ;
- Explication du contenu du règlement graphique, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Etapes futures jusqu'à l'approbation du PLUi



Réunion publique sur le PADD
Saint -Gaudens – le 15/12/2022



Réunion publique sur la traduction règlementaire
Boulogne-sur-Gesse - le 22/01/2024

3.3. LES FORUMS A DESTINATION DES CONSEILLERS MUNICIPAUX

En amont du débat de chaque PADD dans les conseils municipaux, des forums à l'attention de l'ensemble des conseillers ont été organisés afin de leur présenter les enjeux territoriaux et les orientations d'aménagement que l'intercommunalité et les communes se fixent dans le cadre des PLUi. La communauté de communes a ainsi pu directement répondre à toutes leurs questions.

Une vidéo de présentation a également été communiquée à l'ensemble des communes et pouvait éventuellement être diffusée à l'ensemble des habitants via une publication sur les sites internet par exemple.





4. SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS

Un nombre conséquent d'observations ou de questions ont été recensées par écrit ou à l'oral au cours de la concertation.

Ci-dessous une sélection des contributions et des débats publics les plus représentatifs avec les réponses qui ont été apportées.

4.1. RÉUNIONS PUBLIQUES SUR LE PADD

Q/ Quel est le financement pour l'élaboration des PLUi ?

R/ Les coûts liés à l'élaboration des PLUi sont imputés sur le budget de l'intercommunalité. Au moment du transfert de la compétence relative à la planification urbaine, des communes vers la communauté de communes, des retenues ont été déterminées et effectuées sur les attributions de compensation reversées aux communes. Ces retenues ont été validées par la Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées, en fonction du coût annuel estimé pour l'élaboration d'un document d'urbanisme et selon plusieurs critères (nombre d'habitants, nombre de logements et superficie).

Des subventions sont également versées par l'État, à travers la Dotation Globale de Décentralisation (DGD) pour soutenir le projet.

Q/ Le PLUi agira-t-il sur la réhabilitation des logements vacants ?

R/ Des objectifs de réhabilitation des logements vacants sont définis en fonction du diagnostic établi et des enjeux qui en ressortent, en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé par la communauté de communes. Ils sont recroisés ensuite avec les objectifs chiffrés de production de nouveaux logements et avec le potentiel de densification, le but étant d'évaluer les besoins en extension. Il est souligné que le PLUi en lui-même ne résoudra pas toutes les problématiques de vacances mais que plusieurs leviers d'actions peuvent exister à l'échelle du territoire (dispositif Petites Villes de Demain, Opération de Revitalisation des Territoires, OPAH RU, ...). Il est rajouté dans ce contexte que le PADD affiche des orientations sur cette thématique qui est primordiale à prendre en compte sur le territoire de l'intercommunalité.

Q/ Quelle est la durée de validité d'un certificat d'urbanisme ?

R/ La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (CU) est de 18 mois à compter de sa délivrance. Il garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit, notamment sur les règles d'urbanisme applicables et sur la fiscalité. Toutefois, il est précisé qu'à partir du débat du PADD un sursis à statuer peut éventuellement s'appliquer en fonction du projet et de l'avancement des études relatives au PLUi. Une mention spécifique au sursis à statuer est présente dans la réponse au certificat d'urbanisme.

Q/ A quoi correspond le sursis à statuer ?

R/ L'autorité compétente en matière d'application des droits du sol peut décider de sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable) qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Il ne constitue ni une décision négative, ni une décision positive mais un refus temporaire d'examiner la demande. L'application d'un éventuel sursis à statuer s'apprécie au cas par cas en fonction des projets qui peuvent remettre en cause les PLUi en cours de définition.



Q/ Comment réaliser une demande dans le cadre de la concertation ?

R/ Des flyers sont disponibles en fin de réunion et indiquent les modalités de concertation. Il est précisé qu'il est possible d'adresser un courrier à l'attention de madame la Présidente de la Communauté de Communes.

Q/ Comment sont retranscrites les continuités écologiques ?

R/ Un document à l'échelle régionale, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à préserver, pris en compte dans un premier temps dans le Schéma de Cohérence Territoriale Comminges Pyrénées (SCoT). Les PLUi doivent être compatibles avec ces documents de rangs supérieurs en apportant une traduction réglementaire des prescriptions affichées. De plus, les PLUi viennent affiner la définition de la Trame Verte et Bleue (TVB) grâce à un diagnostic précis à l'échelle de l'intercommunalité, réalisé par un bureau d'études en environnement/écologie.

Q/ Quelle prise en compte pour le PPRn en cours d'élaboration ?

R/ Le PPRn de la Garonne St Gaudinoise moyenne s'applique immédiatement après son approbation car il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP). Les PPRn approuvés sur le territoire seront annexés aux PLUi au titre des SUP. Les aléas inondation sont pris en compte tout au long des réflexions et notamment dans la définition des nouveaux secteurs de développement, afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Q/ Par rapport aux besoins en surface pour accueillir de nouvelles constructions (habitat, économie, équipement...), quelle est finalement la modération de la consommation foncière ?

R/ Les PADD indiquent une réduction de la consommation d'espace à l'échelle du territoire intercommunal de 37% minimum par rapport aux dix dernières années, en compatibilité avec le SCoT Pays Comminges Pyrénées actuellement applicable. La loi climat et résilience du 22 août 2021 vise à réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Dans ce contexte, l'objectif est de tendre vers cette ambition nationale dans le cadre des PLUi.

Q/ Quel devenir pour les documents d'urbanisme actuellement en vigueur ?

R/ Les PLUi en cours d'élaboration se substitueront à terme aux différents documents d'urbanisme en vigueur et viendront couvrir les communes actuellement sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Dans l'attente, les PLU et cartes communales continuent de s'appliquer. L'opposabilité des futurs documents est prévue à horizon fin 2024/début 2025.

Q/ Qui est décisionnaire pour les autorisations d'urbanisme lorsqu'une commune est sous le régime du RNU ?

R/ Pour les communes au RNU, la compétence relève de l'Etat. Dans ce cas, le maire signe les arrêtés d'accord ou de refus au nom de l'Etat, en fonction des résultats de l'instruction, toujours effectuée par la direction départementale des territoires (DDT).

Q/ La construction d'une habitation sur un terrain de 5000 m² sera-t-elle encore possible ?

R/ Cela dépendra des choix stratégiques effectués et des outils mis en place dans les PLUi. Par exemple, une orientation d'aménagement d'ensemble à l'échelle du centre-bourg peut venir maîtriser l'urbanisation (densité, qualité paysagère...).

Q/ Quelles réponses seront apportées aux requêtes dans le cadre de la concertation ?

R/ Les requêtes sont enregistrées dans le registre de la concertation prévu à cet effet. Toutefois, une suite favorable n'est pas toujours donnée, notamment si la requête ne concerne pas l'intérêt général du PLUi.

Q/ Comment sera considéré l'agrivoltaïsme dans les PLUi ?

R/ Les PLUi n'interdiront pas l'implantation de projets agrivoltaïques dans la zone agricole, hormis dans certains secteurs qui peuvent présenter des enjeux paysagers ou de biodiversité. L'instruction des parcs photovoltaïques au sol relève de la compétence de l'Etat qui sollicite également la chambre d'agriculture pour avis afin de juger de la compatibilité et la nécessité du projet envisagé avec l'activité agricole. La communauté de communes est aussi consultée au moment de la demande de l'autorisation d'urbanisme pour un avis simple, qui répondront sa charte de bonne conduite relative au développement des parcs photovoltaïques sur le territoire.

4.2. REUNION PUBLIQUE SUR LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Q/ A quel moment la population pourra prendre connaissance des documents et notamment du zonage ?

R/ Une enquête publique sera organisée à partir du mois de septembre 2024. En effet, suite à l'arrêt des PLUi, les dossiers seront transmis pour consultation auprès des Personnes Publiques Associées (PPA) qui disposent d'un délai de trois mois pour répondre. Ces avis sont à intégrer au dossier d'enquête publique.

Il est expliqué à l'assemblée le déroulement d'une enquête publique : saisine d'un ou plusieurs commissaire(s) enquêteur(s) par le tribunal administratif, choix d'une période et d'une durée de l'enquête publique (à minima 1 mois), mise à disposition d'un registre numérique et de registres papiers, permanences du/des commissaire(s) enquêteur(s), mise à disposition du public des dossiers de PLUi, etc.

Il est également précisé que toutes les informations pourront se retrouver dans un avis d'enquête publique qui sera affiché dans les lieux publics, publié dans la presse, sur les sites internet, etc. La Communauté de Communes et les communes membres pourront solliciter tout moyen de communication et d'information auprès de la population (application citoyenne, bulletin intercommunal/communal, panneaux lumineux, ...).

Q/ Comment les projections démographiques peuvent-elles être assurées avec des objectifs de modération de la consommation de l'espace aussi importants ?

R/ Le socle du projet repose sur des objectifs d'accueil de nouveaux habitants et sur l'évaluation du nombre total de logements à produire. Le potentiel de densification à l'intérieur des espaces déjà bâtis est ensuite analysé, comme demandé par le code de l'urbanisme : il s'agit des parcelles libres (« dents creuses ») et des parcelles pouvant être divisées afin d'accueillir de nouvelles constructions.

Le potentiel de densification et les objectifs de réhabilitation sont ensuite déduits du nombre total de logements afin d'obtenir les besoins en extension (zones ouvertes à l'urbanisation). Les surfaces sont définies en compatibilité avec les densités affichées dans le SCoT en fonction de la typologie des communes.

Q/ Avec les futurs PLUi et la forte perte de terrains constructibles, n'allons-nous pas accentuer le déclin de nos campagnes ?

R/ La législation et le cadre réglementaire amènent aujourd'hui les élus à réfléchir différemment en matière d'aménagement et d'urbanisme. Si l'on compare par rapport aux PLU ou cartes communales actuellement en vigueur, de nombreuses zones constructibles ne sont pas encore urbanisées alors que les règles le permettent depuis parfois plus de 10 années. Les PLUi offriront toutefois un potentiel d'accueil de nouveaux habitants, peut-être plus proche des besoins réels au regard de l'attractivité du territoire. De plus, une évaluation sur l'application

concrète des documents sera réalisée au bout de 6 ans, des évolutions pourront s'envisager en fonction des résultats.

Q/ Lorsqu'un terrain est viabilisé, pourquoi ne serait-il pas constructible ?

R/ Un cadre réglementaire en constante évolution est à respecter, tout comme les orientations des documents de rang supérieur tel que le SCoT. En fonction de la localisation du terrain, il n'est parfois pas possible de justifier de l'intégrer dans une zone constructible (parcelle trop isolée par exemple).

C'est un travail complexe pour une collectivité qui doit concilier les choix d'intérêt général avec la législation applicable.

Q/ Dans nos campagnes, la demande porte sur des habitations avec grand jardin, éloignées les unes entre les autres. Pourquoi ce changement de modèle ? N'avez-vous pas peur de ne pas répondre aux attentes des nouveaux arrivants ?

R/ Cette demande pourra être absorbée par de la réhabilitation de l'existant (ancienne ferme vacante par exemple) ou par des changements de destination, à condition qu'ils soient identifiés dans le zonage (pour la zone A ou N). Le parcours résidentiel permettra également une complémentarité dans l'offre en logements existants en fonction des périodes de vie et des attentes associées. Il est rajouté que dans un but de sobriété foncière, des densités sont à respecter et les nouveaux secteurs de développement doivent s'envisager en priorité au niveau des espaces déjà bâtis et notamment des bourgs.

Q/ Les PLUi vont-ils revoir les périmètres liés aux bâtiments inscrits au titre des monuments historiques (ABF) ?

R/ Non, il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) qui sera annexée aux PLUi. Les Architectes des Bâtiments de France (ABF) évaluent ensuite si le projet est en co-visibilité avec le monument historique. Si c'est le cas, un avis conforme est à respecter dans le cadre de la réponse à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Q/ La rétention foncière, très présente sur le territoire, est-elle prise en considération dans l'analyse du potentiel de densification ?

R/ Un taux de rétention foncière est appliqué sur les résultats de l'analyse du potentiel de densification, afin d'être au plus proche de la réalité et de prendre en considération ce phénomène.

Trois dents creuses sur quatre et une division parcellaire sur trois sont retenus.

Q/ Quelles seront les règles dans la zone agricole ?

R/ Seront uniquement autorisées les nouvelles constructions nécessaires à une exploitation agricole. Des extensions et des annexes aux habitations existantes pourront également être permis, ainsi que les changements de destination s'ils sont identifiés dans le règlement graphique.

Q/ Quelle prise en compte pour la reconversion des bâtiments agricoles en habitation ?

R/ Les changements de destination seront autorisés en zone urbaine (U) des PLUi. Toutefois, les bâtiments pouvant changer de destination doivent être identifiés au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme dans les zones agricoles (A) et naturelles (N).



Il est rappelé que les changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Une justification devra être apportée pour chaque bâtiment identifié dans le cadre des PLUi.

Q/ Comment sont effectués les choix pour définir les terrains constructibles ?

R/ De nombreux paramètres sont à prendre en compte : le respect des évolutions législatives, la compatibilité avec les documents cadres, la prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles. Chaque décision doit pouvoir se justifier d'un point de vue technique et doit répondre à un objectif d'intérêt général.

Q/ Dans quels secteurs pourront s'implanter les nouvelles activités ?

R/ Les nouvelles activités (en dehors des activités forestières et agricoles) pourront s'implanter dans les zones dédiées aux activités économiques (UX ou UY) ou en zone constructible (U) sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

5. BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux articles L153-8, L153-11, L103-3, L103-4 et L103-6 du code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration des PLUi, depuis la délibération du 21 février 2019 lançant la procédure jusqu'à la délibération qui arrêtera le projet où sera également annexé le présent bilan de la concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

L'implication des habitants à travers les différentes rencontres de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques.

L'ensemble des remarques formulées a été entendu et certaines ont permis de faire évoluer positivement le document à l'étude dans un esprit d'intérêt général et dans les principes du projet de PADD.

En conclusion, le bilan de la concertation est positif.