



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL NESTE BAROUSSE

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1-C : EXPLICATION DES CHOIX



Maite FOURCADE **PAYS PAYSAGES**
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

SOMMAIRE

JUSTIFICATION DES CHOIX	5
1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	5
1.1. LA CONSTRUCTION DU PADD ET DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	5
1.2. SCENARIOS ET HYPOTHESES DE TRAVAIL	6
1.3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, STRUCTURATION DE L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE	12
1.4. HABITAT ET MIXITE SOCIALE	16
1.5. AMENAGEMENT DE L'ESPACE, URBANISME ET PAYSAGE	17
1.6. EQUIPEMENTS, SERVICES, EQUIPEMENT COMMERCIAL, LOISIRS, DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET RESEAUX D'ENERGIE	19
1.7. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	20
1.8. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	22
1.9. PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES	25
1.10. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	26
2. DELIMITATION DES ZONES, IDENTIFICATION DES STECAL : JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DU PADD	29
2.1. L'ORGANISATION DU REGLEMENT	29
2.1.1. Le règlement graphique	29
2.1.1.1. LE PLAN DE ZONAGE	29
2.1.1.2. LES INDICES	31
2.1.1.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	32
2.1.2. Le règlement écrit	33
2.1.2.1. LE LEXIQUE	33
2.1.2.2. LES DISPOSITIONS ET REGLES GENERALES	34
2.1.2.3. LA STRUCTURE DU REGLEMENT	34
2.1.3. Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	36
2.1.4. Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère	36
2.1.5. Chapitre 3 : équipements et réseaux	36
2.1.6. La complémentarité avec les OAP	36
2.2. LES SUPERFICIES DES ZONES	37
2.3. LES ZONES RESIDENTIELLES U ET AU	39
2.3.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD	39
2.3.2. Principe de délimitation des zones	42
2.3.2.1. LES ZONES URBAINES U	42
2.3.2.2. LES ZONES A URBANISER AU	45
2.3.3. Les OAP permettant une mise en œuvre du PADD	65
2.3.3.1. OAP SECTORIELLES A DESTINATION D'HABITAT	65
2.3.3.2. OAP THEMATIQUES « TRAME VERTE ET BLEUE »	68
2.3.3.3. OAP THEMATIQUES « PATRIMOINE ET PAYSAGE »	70
2.3.3.4. OAP « DENSITES »	70
2.3.3.5. OAP « AMENAGEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE »	71
2.3.4. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP	71

2.4.	LES ZONES ECONOMIQUES U ET AU	75
2.4.1.	Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD	75
2.4.2.	Principe de délimitation des zones	76
2.4.3.	Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP	81
2.5.	LES ZONES URBAINES UE DEDIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	81
2.5.1.	Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD	81
2.5.2.	Principes de délimitation de la zone UE	82
2.5.3.	Dispositions Edictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	82
2.5.3.1.	LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	82
2.5.3.2.	LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	82
2.5.3.3.	RESEAUX ET VOIRIE	82
2.6.	L'IDENTIFICATION DES STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES)	83
2.7.	LES ZONES AGRICOLES (A)	87
2.7.1.	Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD	87
2.7.2.	Principe de délimitation des zones	87
2.7.3.	Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	89
2.7.3.1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	89
2.7.3.2.	CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	90
2.7.3.3.	STATIONNEMENT	90
2.7.3.4.	LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	90
2.8.	LES ZONES NATURELLES (N, NCE)	91
2.8.1.	Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD	91
2.8.2.	Principe de délimitation des zones	91
2.8.4.	Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	93
2.8.4.1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	93
2.8.4.2.	CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	93
2.8.4.3.	STATIONNEMENT	94
2.8.4.4.	LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	94
2.9.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	94
2.10.	LES ZONES INONDABLES	97
2.11.	LES ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	98
2.12.	LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME	99
3.	MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET BESOINS EN LOGEMENTS	100
3.1.	TABEAU DES SURFACES DISPONIBLES DU PLUI-H	100
3.2.	CONSOMMATION D'ESPACE : BILAN ET COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD	102
3.3.	CALCUL DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN PROPOSE	106
3.4.	PROJECTION, ANALYSE DES BESOINS ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	108
3.5.	CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS : QUALIFICATION DES ESPACES	111

JUSTIFICATION DES CHOIX

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1.1. LA CONSTRUCTION DU PADD ET DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) occupe une place centrale entre le diagnostic et la traduction réglementaire du projet (règlement écrit, règlement graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLUi Neste-Barousse.

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire Neste-Barousse, dans l'intérêt général et au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, tout en respectant les exigences de la législation (code l'urbanisme, code de l'environnement, etc.).

Le PADD traduit les ambitions des élus en veillant à traduire le projet intercommunal tout en prenant en compte les spécificités de chacune des communes.

Le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- D'une vision prospective du territoire intercommunal et des communes,
- Dans le respect de la législation en vigueur.

Les choix retenus dans le PADD puis dans la traduction réglementaire sont justifiés dans les chapitres suivants, thématique par thématique.

Le PADD Neste-Barousse a été débattu au sein du Conseil communautaire le 5 mai 2025.

Rappel réglementaire :

Article L151-5 – Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs

mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

1.2. SCENARIOS ET HYPOTHESES DE TRAVAIL

Un premier travail de détermination des enjeux issus du diagnostic a été réalisé entre juillet 2016 et décembre 2016 sur le secteur de l'ancienne Communauté de communes « Vallée de la Barousse ».

Le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes « Neste-Barousse » a été créée par fusion des deux anciens cantons « Neste » et « Vallée de la Barousse ». Le PLUi a alors été élargie à l'ensemble du périmètre de la nouvelle Communauté de communes, soit 43 communes.

La démarche du PLUi a repris en mars 2018. La phase PADD a débuté en avril 2019. Après une période de pause pendant la pandémie en 2020, le PADD et notamment ses objectifs démographiques en mars 2021.

Scénarios démographiques et logements

Les principaux enjeux démographiques du territoire sont :

- Une augmentation modérée de la population depuis 2010 ; le territoire a gagné 139 habitants entre 2010 et 2021 ; le taux de croissance démographique varie entre 0.2 et 0.3%/an depuis 10 ans.
- Le territoire a connu une croissance démographique de l'ordre de 0.7%/an entre 2006 et 2011,
- Le territoire subit un certain vieillissement de la population. Cela conduit à un solde naturel très bas (-1.4%/an) compensé en partie par le solde migratoire (+1.7%/an) ; ce vieillissement de la population conduit à un taux de desserrement important des ménages, dont la taille moyenne descend à 2.01 personnes/ménage en 2022 (contre 2.13 en 2011).

A partir de ce constat, trois scénarios démographiques ont été envisagés et décrits ci-après.

Scénario initial dit scénario A

Pour les 3 pôles, objectif de 1%/an

Pour les autres communes, taux modulé au regard des tendances 1999-2015 :

- Si taux 1999-2015 négatif : taux modulé à 0,3%
- Si taux 1999-2015 compris entre 0% et 1% : taux à 0,5%
- Si taux 1999-2015 supérieur à 1% : taux à 0,9%

Soit un taux à l'échelle de Neste-Barousse de 0,69%/an

Scénario initial ajusté dit scénario B

Pour les 3 pôles, objectif de 1,5%/an

Pour les autres communes, taux modulé au regard des tendances 1999-2015 :

- Si taux 1999-2015 négatif : taux modulé à 0,3%
- Si taux 1999-2015 compris entre 0% et 1% : taux à 0,5%
- Si taux 1999-2015 supérieur à 1% : taux à 0,9%

Soit un taux à l'échelle de Neste-Barousse de 0,81%/an

Scénario alternatif dit scénario C

Pour les 3 pôles, objectif de 1,5%/an

Pour les autres communes, taux modulé au regard des tendances 1999-2015 :

- Si taux 1999-2015 négatif : taux modulé à 0,3%
- Si taux 1999-2015 compris entre 0% et 1% : taux à 0,7%
- Si taux 1999-2015 supérieur à 1% : taux à 0,9%

Soit un taux à l'échelle de Neste-Barousse de 0,87%/an

Les trois scénarios démographiques du PLUi Neste-Barousse

Chaque scénario répond aux objectifs suivants :

- La volonté de permettre à chaque commune de gagner des habitants grâce aux logements, même pour celles qui ont perdu des habitants ces dernières années,
- Le renforcement des deux pôles principaux (Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse) et du pôle intermédiaire historique (Mauléon-Barousse),
- La volonté de proposer un scénario réaliste au regard des tendances passées.

In fine, le scénario B a été retenu, pour les raisons suivantes :

- Conserver un taux de croissance démographique de 0.81%/an sur dix ans, relativement proche des tendances passées (et notamment du 0.7%/an observé entre 2006 et 2011),
- Le renforcement des trois pôles avec un taux de croissance sur ces derniers de 1.5%/an.

Justification du scénario démographique

Le projet de PLUi est effectivement basé sur un scénario démographique de 0.81%/an, qui reste néanmoins un scénario réaliste au regard des tendances passées (derniers chiffres INSEE) :

- Croissance démographique de 0.7%/an entre 2006 et 2011
- Croissance démographique de 0.2 à 0.3%/an entre 2011 et 2022

Le scénario choisi à l'échelle du territoire avoisine les tendances observées entre 2006 et 2011 ; la Communauté de communes met en place un certain nombre d'outils (stratégie foncière, ...) notamment en matière de politique habitat, pour atteindre cet objectif.

Le scénario se base par ailleurs sur un scénario de développement qui met en avant une mobilisation des logements vacants et une densification des centres-bourgs, ainsi qu'une production de logements aux typologies variées, ce qui permettra de répondre aux besoins des ménages et de répondre aux enjeux du territoire.

Ce scénario s'appuie sur plusieurs critères :

- L'armature territoriale du territoire portée par le PADD et la mise en avant des 3 pôles,
- La volonté politique de permettre à chaque commune d'accueillir des nouveaux habitants et de construire des logements neufs,
- L'analyse des tendances démographiques passées.

Concernant le scénario démographique, le scénario suivant a été choisi :

Scénario initial ajusté dit scénario B

Pour les 3 pôles, objectif de **1,5%/an**

Pour les autres communes, taux modulé au regard des tendances 1999-2015 :

- Si taux 1999-2015 négatif : **taux modulé à 0,3%**
- Si taux 1999-2015 compris entre 0% et 1% : **taux à 0,5%**
- Si taux 1999-2015 supérieur à 1% : **taux à 0,9%**

Soit un taux à l'échelle de Neste-Barousse de 0,81%/an

Le scénario démographique choisi reste donc réaliste tout en prenant en compte une nouvelle répartition voulue de la population à l'échelle des 43 communes et au regard des enjeux identifiés au sein de l'armature territoriale.

Scénario démographique et besoins en logements

Le tableau ci-après illustre les projections démographiques par commune selon le scénario retenu.

Cela conduit à 627 habitants supplémentaires sur 10 ans, soit 437 logements projetés (chiffres PADD), répartis ainsi :

- 289 logements liés aux habitants supplémentaires
- 63 logements liés au desserrement des ménages,
- 85 logements liés aux besoins aux résidences secondaires, ce qui correspond aux tendances des 15 dernières années.

Le nombre de logements projeté à l'issue du PADD a été calculé en prenant en compte un desserrement des ménages équivalent à -0.004 personnes/ménage/an sur 10 ans (contre -0.01 personnes/ménage/an sur la période 2011-2022). Le PLUi table sur une baisse de ce desserrement par la volonté d'accueillir davantage de familles et de jeunes ménages qui sont susceptibles d'avoir des enfants dans les 10 ans.

In fine, après ajustement du zonage en fonction des contraintes locales et des enjeux environnementaux, la traduction réglementaire du PLUi propose une production de **462 logements, dont 56 logements vacants à mobiliser**.

Libellé géographique	Population en 2015	Population en 2021	Taux démographique 1999-2015	Taux démographiques projetés PLUi	Nb habitants supplémentaires PLUi 2025-2035
Anères	184	169	1,4%	0,90%	19
Anla	102	75	4,8%	0,90%	12
Antichan	33	40	1,3%	0,90%	3
Aventignan	200	209	0,7%	0,50%	11
Aveux	44	42	-1,4%	0,30%	1
Bertren	192	162	-0,1%	0,30%	6
Bize	216	209	0,3%	0,50%	11
Bizous	105	128	0,6%	0,50%	6
Bramevaque	39	30	3,4%	0,90%	4
Cantaous	442	437	0,1%	0,50%	23
Cazarilh	50	53	2,8%	0,90%	5
Créchets	50	50	2,3%	0,90%	5
Esbareich	80	77	1,7%	0,90%	8
Ferrère	44	39	-1,4%	0,30%	1
Gaudent	45	34	0,0%	0,50%	2
Gembrie	76	91	0,1%	0,50%	4
Générest	100	94	0,1%	0,50%	5
Hautaget	54	58	3,5%	0,90%	6
Ilheu	40	50	0,2%	0,50%	2
Izaourt	253	256	0,5%	0,50%	13
Lombrès	101	90	0,9%	0,50%	5
Loures-Barousse	614	623	-1,1%	1,50%	93
Mauléon-Barousse	103	101	-1,8%	1,50%	15
Mazères-de-Neste	326	341	0,7%	0,50%	17
Montégut	133	131	-0,1%	0,30%	4
Montsérié	67	79	2,2%	0,90%	7
Nestier	159	186	-0,2%	0,30%	5
Nistos	223	209	-0,3%	0,30%	7
Ourde	34	47	1,9%	0,90%	4
Sacoué	64	82	1,1%	0,30%	2
Sainte-Marie	66	59	5,7%	0,90%	8
Saint-Laurent-de-Neste	921	958	0,6%	1,50%	152
Saint-Paul	315	321	1,9%	0,90%	32
Saléchan	261	243	2,6%	0,90%	28
Samuran	27	25	7,9%	0,90%	4
Sarp	108	108	0,2%	0,50%	6
Seich	89	86	1,2%	0,90%	9
Siradan	287	286	-0,5%	0,30%	9
Sost	89	97	-1,3%	0,30%	3
Thèbe	82	85	3,3%	0,90%	9
Tibirán-Jaunac	303	326	1,3%	0,90%	30
Troubat	73	75	2,0%	0,90%	8
Tuzaguet	458	431	0,7%	0,50%	24
Total CdC	7 252	7 292	0,53%	0,81%	627

Scénarios démographiques par commune

Orientations du PADD

A partir de ces éléments qualitatifs et quantitatifs, le projet de territoire souhaité par les élus a été co-construit au cours de plusieurs réunions durant lesquelles ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies. Cette phase de travail a ainsi permis aux élus de redéfinir ses orientations de développement pour les 10 années à venir.

Les élus ont défini, au sein de leur PADD, les orientations suivantes :

- **AXE 1. SOUTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE BASEE SUR LES POLES ET LES COMMUNES RURALES**
- **AXE 2. INSCRIRE LE PROJET DE TERRITOIRE AU SEIN DE L'ARMATURE PAYSAGERE, NATURELLE ET AGRICOLE**
- **AXE 3. ASSURER UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE, AGRICOLE ET TOURISTIQUE EN COHERENCE AVEC LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE NESTE-BAROUSSE**

Les raisons des choix effectués sont présentées dans les chapitres suivants.

A noter que le principe de développement durable apparaît ici comme une notion transversale. Tous les thèmes abordés et les objectifs fixés vont dans le sens d'un développement durable du territoire, que ce soit en termes de développement économique, social, culturel ou de préservation de l'environnement et répondent aux objectifs définis dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme, à savoir :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

6° bis *La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

1.3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, STRUCTURATION DE L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

Enjeux identifiés par le diagnostic
Protéger les espaces agricoles et naturels du territoire. Maintenir les équipements et services des trois pôles (Loures-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste, Mauléon-Barousse) tout en assurant la complémentarité avec les communes rurales aux dynamiques spécifiques Préserver le paysage et le cadre de vie du territoire Neste-Barousse Diversifier l'habitat. Limiter l'imperméabilisation afin de ne pas accentuer le risque inondation en aval.

Choix retenus dans le PADD
AXE 1. SOUTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE BASEE SUR LES POLES ET LES COMMUNES RURALES UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ENTRE LES POLES ET LES COMMUNES RURALES ET UNE CONSOMMATION D'ESPACE ENCADREE Face au vieillissement de sa population et aux contraintes physiques du territoire (topographie, accessibilité, risque inondation), la Communauté de communes souhaite un développement urbain équilibré entre les pôles et les communes rurales. Cela se traduit par les objectifs suivants : - Un confortement des deux pôles principaux identifiés (Loures-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste) en enravant la baisse de population de ces dernières années à Loures-Barousse et en soutenant la dynamique positive actuelle à Saint-Laurent-de-Neste. - Un soutien au pôle secondaire de Mauléon, en tant que pôle historique du territoire, notamment au regard de ses équipements et services, - Le maintien d'une dynamique démographique sur les autres communes, en cohérence avec les atouts et contraintes de chacune, - La prise en compte de la garantie rurale (communale) sur la période 2021-2031 en application de la loi ZAN du 20 juillet 2023.

Objectifs démographique Neste-Barousse sur dix ans	
600 à 650 habitants supplémentaires environ	
Besoins en logements sur dix ans	
400 à 450 logements	
Répartition du potentiel de développement	
<i>Potentiel en densification, opérations de renouvellement urbain et mobilisation de la vacance : 35% à 45% des logements</i>	
<i>Potentiel en extension urbaine : 55% à 65% des logements</i>	
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace (10 ans), habitat et équipements publics	
<i>Consommation observée sur les dix dernières années (logements et équipements publics) :</i> 35 ha	<i>Consommation projetée dans le PLUi (logements et équipements publics) sur 10 ans :</i> 40 ha (dont application de la garantie communale liée à la loi ZAN)

Ce développement urbain maîtrisé dans le temps et dans l'espace a également pour objectif de préserver les équilibres et la cohésion sociale du territoire.

AXE 3. ASSURER UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE, AGRICOLE ET TOURISTIQUE EN COHERENCE AVEC LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE NESTE-BAROUSSE

STRUCTURER ET DEVELOPPER LES POLARITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE ET L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE

La Communauté de communes souhaite conforter et développer les principaux pôles économiques du territoire (Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse, ZAE de Barousse à Saléchan). Il s'agit, dans ces secteurs, d'optimiser le foncier économique dans les zones d'activités existantes et en adaptant les superficies ouvertes aux besoins réels des entreprises.

L'accueil de nouvelles entreprises se fera également à proximité des axes de déplacement stratégiques du territoire (A64, RD817, RD825) ou ponctuellement dans les centres-bourgs dans le cadre d'activités compatibles avec l'habitat.

Les activités artisanales et industrielles s'implanteront de façon préférentielle dans les zones d'activités.

L'armature commerciale du territoire sera renforcée en privilégiant le maintien et le développement des commerces dans les centres-bourgs.

Le développement économique permettra dans certains secteurs d'assurer la multifonctionnalité des zones d'habitat en autorisant les activités compatibles avec l'habitat (activités artisanales non nuisantes, établissements d'accueil des personnes dépendantes).

Le développement économique vise une modération de la consommation d'espace, avec un objectif de consommation d'espace sur 10 ans de l'ordre de 2 à 3 ha.

La structuration de l'offre économique du territoire Neste-Barousse se traduira en outre par une bonne desserte routière, un accès aux services et équipements nécessaires (desserte numérique), une intégration architecturale et paysagère.

Justification : les élus ont souhaité opter pour soutenir une croissance démographique modérée (0,81%/an) pour compenser le vieillissement de la population, mais répartie sur l'ensemble du territoire, tout en appliquant la garantie rurale sur la période 2021-2031. Les élus ont également souhaité produire un nombre de logements en adéquation avec le niveau des services et des équipements et la nécessité d'assurer le turn-over de la population.

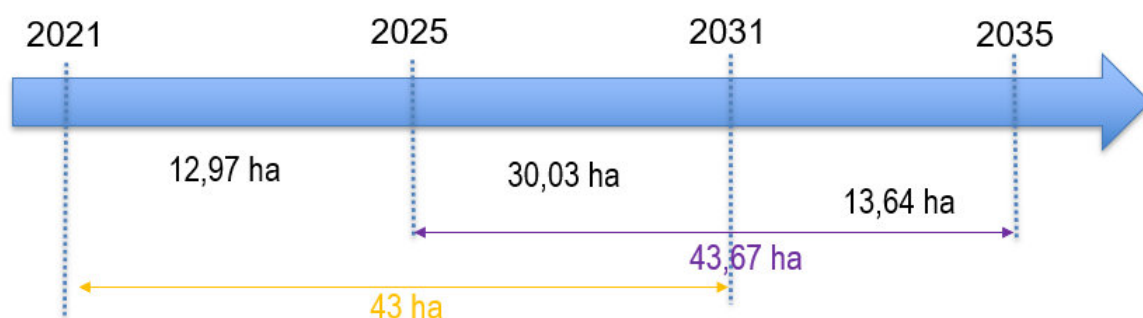
Traduction règlementaire :

- TOTAL logements en consommation d'espace = 305 logements soit 65% des logements.
- TOTAL DENTS CREUSES et DENSIFICATION (division parcellaire, mobilisation des logements vacants) = 157 logements soit 35% des logements.
- TOTAL 10 ans = 462 logements.
- Mise en place d'OAP et d'objectifs d'aménagement dans les secteurs d'urbanisation future, imposant une fourchette de densités de logements et la mixité de l'habitat (habitat collectif, habitat individuel, habitat groupé).
- Mise en place d'OAP « densité » pour imposer une densité minimale de logements sur les communes suivantes : Anla, Bizous, Gérérest, Lombrès, Loures-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste, Saléchan, Seich, Troubat,
- Les fourchettes de densité dans les OAP sont :
 - Pôles : 10 logements/ha
 - Communes rurales : 7 logements/ha

Le PLUi projette une consommation d'espace totale de 43.67 ha sur 10 ans, dont 43 ha sur la période 2021-2031 dans le cadre de la garantie rurale communale (loi ZAN). Le territoire a consommé 12.97 ha entre 2021 et 2025, ce qui donne la répartition suivante :

- 30.03 ha sur la période 2025-2031
- 12.97 ha sur la période 2031-2035, soit une modération de 57% par rapport à 2025-2031

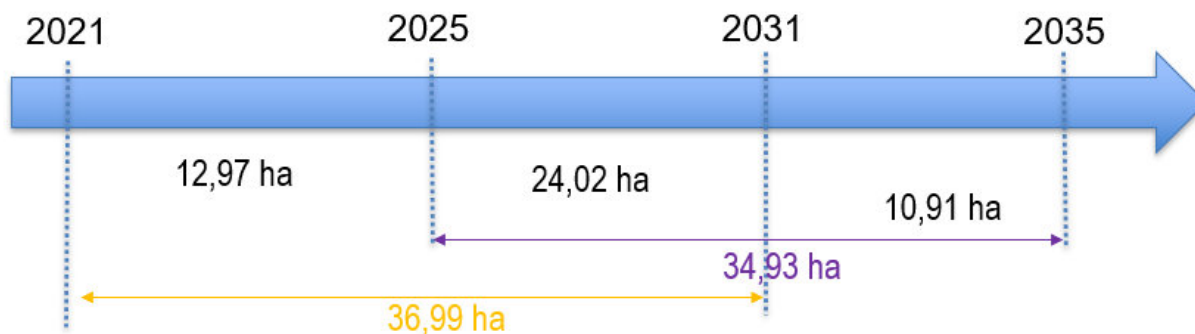
Objectifs de consommation d'espace sans coefficient de rétention



Le PLUi applique un taux de rétention foncière en consommation d'espace de 20% sur la période 2025-2035, justifié par l'incertitude économique, un nombre de CU délivrés ces dernières années en totale discordance avec le taux de construction rencontré, etc. Avec ce taux de rétention foncière de 20%, le PLUi projette une consommation d'espace de 34.93 ha sur 10 ans.

En appliquant le taux de rétention foncière, cela aboutit aux objectifs suivants.

Objectifs de consommation d'espace avec coefficient de rétention



Conclusions

Sur la période 2015-2025, le territoire a consommé 31,9 ha. Avec 24,02 ha sur 2025-2031 puis 10,91 ha sur 2031-2035 (avec le taux de rétention), le PLUi adopte une trajectoire de modération d'espace tout en appliquant la garantie rurale en compatibilité avec la modification du SRADDET Occitanie.

Sur la période 2011-2021, le territoire a consommé 40,44 ha. Avec 36,99 ha sur la période 2021-2031, le PLUi opère une modération de la consommation d'espace tout en appliquant la garantie rurale en compatibilité avec la modification du SRADDET Occitanie.

Dans ce cadre, le PLUi s'inscrit dans une trajectoire « ZAN » à l'horizon 2050.

Il faut également noter que le territoire a également travaillé le PADD et la traduction réglementaire avec des chiffres du portail de l'artificialisation qui analyse la consommation d'espace Neste-Barousse avec +76,1 ha sur la période 2011-2020.

1.4. HABITAT ET MIXITE SOCIALE

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>
Prioriser la remise en circuit des logements vacants en lien avec l'étude de stratégie foncière réalisée par la collectivité Diversifier le parc de résidences principales pour répondre aux besoins des ménages, notamment les personnes seules et les petits ménages Renforcer le parc locatif social en favorisant des typologies plus adaptées (petits logements, logements accessibles)
Choix retenus dans le PADD
AXE 1. SOUTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE BASEE SUR LES POLES ET LES COMMUNES RURALES <i>Répondre à la multiplicité des parcours résidentiels par une offre de logements diversifiée</i> Afin de maintenir la dynamique urbaine et la cohésion sociale sur l'ensemble du territoire (créer des logements adaptés aux personnes âgées, favoriser la venue de jeunes ménages) et répondre aux multiples parcours résidentiels de ses habitants, l'objectif est de favoriser la mixité urbaine au travers de : ▪ La vocation propre au bâti existant et futur : habitat, services et équipements, activités économiques compatibles avec les zones d'habitat, etc., ▪ La diversité de logements proposés : accession à la propriété, locatif, social. La mixité sociale s'articulera avec l'offre de transports en commun existante et à venir, ▪ La diversité dans la taille des logements en rééquilibrant le parc existant par la production de petits et moyens logements (types T2, T3). La production de logements locatifs sociaux sera principalement orientée sur les deux pôles du territoire (Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse). <i>Justification : Les élus ont souhaité continuer à diversifier le parc de logements, de façon à répondre aux nouveaux habitants. Cela se traduit par une diminution progressive de la taille des parcelles recherchées pour du logement individuel tout en conservant le cadre de vie recherché par les habitants (cf. Plan Paysage). Cela se traduit également par la recherche de typologies de logements variées : logements individuels « classiques », maisons mitoyennes, « petites collectifs ». Les élus souhaitent proposer cette diversification de logements à l'échelle des 43 communes, puis ponctuellement à l'échelle de chaque opération d'aménagement quand il s'agit d'opérations importantes (en superficie et en nombre de logements). La recherche de diversification du parc de logements va de pair avec la diminution de l'étalement urbain et la modération de la consommation d'espace (cf. chapitre précédent). Concernant la création de logements collectifs et/ou mitoyens, elle est privilégiée à Loures-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste et Mauléon-Barousse.</i>
Traduction règlementaire : - Densités imposées dans les OAP dans toutes les communes où il y a des zones AU - OAP "densités" sur les communes suivantes : Anla, Bizous, Générrest, Lombrès, Loures-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste, Saléchan, Seich, Troubat - Formes urbaines variées imposées dans les OAP (bâti individuel, collectif, groupé), - Règlement en adéquation avec les formes urbaines imposées (hauteur des constructions, implantations, etc.).

1.5. AMENAGEMENT DE L'ESPACE, URBANISME ET PAYSAGE

Enjeux identifiés par le diagnostic

Valoriser le paysage et le patrimoine de Neste-Barousse, en plaine, en piémont, en montagne, pour traduire la qualité patrimoniale du cadre de vie, et appuyer le développement touristique et culturel du territoire.

Préserver les cônes de vue sur le grand paysage et depuis et vers les centres bourgs ou le patrimoine remarquable.

Mettre en valeur l'identité architecturale et paysagère sur l'existant mais également dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Mettre en valeur le paysage agro-pastoral et forestier typique de Neste-Barousse.

Choix retenus dans le PADD

Axe 2. inscrire le projet de territoire au sein de l'armature paysagère, naturelle et agricole

Préserver et valoriser les paysages identitaires du territoire Neste-Barousse

La préservation des paysages du territoire Neste-Barousse se traduit par les objectifs suivants :

- Ancrer les nouvelles zones à urbaniser dans leur entité paysagère propre (Plaine de Neste et de Garonne, Paysages du Piémont, Paysages montagnards Haute Barousse et Nistos) notamment en respectant les implantations historiques des centres-bourgs (villages en pied de versant, villages en promontoire, villages en fond de vallées) et en respectant la topographie naturelle,
- Favoriser les formes urbaines compactes dans les plaines agricoles, dans le prolongement des formes urbaines historiques, notamment en limitant l'urbanisation linéaire le long des axes routiers,
- Respecter les principales références à l'architecture locale dans les projets d'extension urbaine (orientations, couleurs, volumes simples),
- Encadrer l'épaississement des centres-bourgs dans les vallées intermédiaires pour conserver les covisibilités existantes entre les silhouettes des bourgs et les coupures agricoles,
- Préserver promouvoir et favoriser les zones de transition entre espaces agricoles et espaces urbains,
- Préserver la diversité du patrimoine vernaculaire et des motifs paysagers liés à la tradition du pâturage : aménagements en terrasses sur les versants, murets, cheminements, canaux et torrents, bâtiments en matériaux traditionnels, ...
- Assurer un développement urbain en cohérence avec la prise en compte des espaces publics, des cours d'eau et canaux dans les centres-bourgs, etc.
- Conserver les principales vues et perspectives sur le massif des Pyrénées

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti historique et rural

La qualité du cadre de vie du territoire Neste-Barousse repose également sur la richesse de son patrimoine bâti. Le projet de territoire du PLUi a pour objectif de préserver le caractère architectural de ces éléments bâtis ou en permettant leur évolution en harmonie avec le patrimoine existant et l'architecture locale.

Certains éléments bâtis ponctuels (moulins, croix, etc.) pourront faire l'objet de protections adaptées.

Préserver les milieux naturels remarquables et les ressources en eau

L'objectif est de préserver, voire de remettre en état, les espaces naturels les plus intéressants pour la biodiversité, dont les sites du réseau Natura 2000, ainsi que les continuités écologiques identifiées à la fois au sein des espaces naturels et forestiers et au sein des autres espaces (agricoles en particulier).

Les objectifs sont les suivants :

- Préserver les principaux réservoirs de biodiversité et les principales continuités écologiques liés aux cours d'eau et à leurs ripisylves,
- Préserver les zones humides (notamment dans le cadre des deux SAGE) et le réseau de canaux,
- Préserver strictement les réservoirs de biodiversité d'altitude,
- Assurer les continuités entre milieux d'altitude et plaine,
- Préserver les principaux réservoirs boisés du territoire,
- Limiter la fragmentation des continuités écologiques, notamment dans les vallées de la Neste et de la Garonne,
- Adapter la capacité des réseaux au développement projeté (station d'épuration, caractéristiques du sol), afin de limiter l'impact du développement urbain sur le milieu récepteur (cours d'eau et milieux associés).

***Justification :** les élus ont souhaité traduire le Plan paysage et mettre en valeur els identifiants du territoire dans le PLUi et ses caractéristiques paysagères. Les principales zones à urbaniser viennent s'implanter dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie des centres-bourgs et des hameaux (loi Montagne). Pour les communes en loi Montagne, une seule zone d'habitat est identifiée en discontinuité, à Bramevaque, du fait de la topographie très marquée du village.*

Pour les hameaux et groupes d'habitation en loi Montagne, une méthodologie précise a été mise en place et extrapolée à l'ensemble du territoire hors loi Montagne (36 communes sont concernées par la loi Montagne). Les hameaux sont constitués de plus de 10 constructions, les groupes d'habitations entre 5 et 10 constructions. D'autres critères ont également été appliqués : présence d'espaces publics pour les hameaux, urbaniser à l'écart des enjeux environnementaux (notamment des risques), etc.

Traduction règlementaire :

- Mise en valeur de l'armature territoriale en assurant une répartition des logements sur les pôles mais également sur toutes les communes rurales,
- Les logements en densification (dents creuses, divisions parcellaires, mobilisation des logements vacants) représentent 34% du potentiel total de logements du PLUi,
- Extensions urbaines principales en périphérie immédiate des centres-bourgs,
- Mise en place d'OAP sur les secteurs d'extension urbaine en lien avec les centres-bourgs de chaque commune et d'OAP « densité » sur certains secteurs pour intensifier la densification
- Maillage routier recherché dans la majorité des OAP,
- Mise en place d'OAP "Trame verte et Bleue".

1.6. EQUIPEMENTS, SERVICES, EQUIPEMENT COMMERCIAL, LOISIRS, DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET RESEAUX D'ENERGIE

Enjeux identifiés par le diagnostic

Le territoire de la Communauté de communes quant à lui, ne dispose que d'équipements et services de proximité.

Presque intégralement intégrée au bassin de vie de Montréjeau, la Communauté de communes Neste-Barousse est polarisée par les territoires alentours. Seules 4 de ses 43 communes appartiennent à un autre bassin de vie, celui de Lannemezan. Le territoire ne disposant pas de pôles de services intermédiaires ou supérieurs, son fonctionnement est directement influencé par sa proximité de Montréjeau, Lannemezan et Saint-Gaudens.

Malgré un taux d'équipements pour 1000 habitants en progression, on constate une concentration des équipements et services au Nord et à l'Est de l'intercommunalité. Ainsi 7 communes ne disposent d'aucun commerce ou service implanté dans la commune, autre que la Mairie.

Les deux pôles de proximité structurants du territoire, Loures-Barousse et Saint-Laurent-de-Neste, concentrent également une petite offre de commerces dits de gamme intermédiaire : librairie, supermarché, station-service, magasin de matériel médical, magasin vestimentaire, etc. Toutefois, près de 80 % de ces équipements sont situés à Loures-Barousse, accentuant un déséquilibre géographique dans la répartition des services.

De manière similaire, l'offre de santé locale demeure limitée au regard des besoins d'une population vieillissante et dispersée.

La dépendance aux services hospitaliers de Lannemezan, Saint-Gaudens ou Tarbes est structurelle pour les soins spécialisés ou les urgences. Le défi du maintien des professionnels de santé en zone rurale est donc central, tant pour assurer l'accès aux soins que pour soutenir l'attractivité résidentielle du territoire.

Le territoire accueille deux collèges. Le territoire de la Communauté de communes Neste-Barousse présente une offre éducative modeste, à l'image de son caractère rural et peu densément peuplé. Il ne compte qu'une seule école maternelle, située à Loures-Barousse, et huit écoles élémentaires, dont quatre fonctionnent en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) dans la partie Barousse.

Dépendance forte à la voiture individuelle, en raison du faible maillage en transports collectifs.

Faible développement des mobilités douces, cantonnées à un usage touristique et non sécurisé.

Le TAD (Transport à la Demande) offre une réponse ciblée mais reste peu fréquent et contraignant.

Choix retenus dans le PADD

AXE 1. SOUTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE BASEE SUR LES POLES ET LES COMMUNES RURALES

Adapter le développement urbain à l'offre de services et d'équipements et à la prise en compte des risques et nuisances du territoire

Le niveau de services et d'équipements (santé, éducation, culture, loisirs, équipement commercial, espaces publics, etc.) du territoire Neste Barousse doit répondre aux besoins de ses habitants. Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Conforter les communes de Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse comme les pôles principaux d'équipements, de services et de commerces,

- Maintenir la commune de Mauléon-Barousse comme pôle complémentaire de services et d'équipements,
- Maintenir et développer les services de proximité, en veillant en particulier à permettre la présence de commerces au sein des villages, et à destination de l'ensemble de la population,
- Les prévisions d'accueil de population doivent se faire proportionnellement aux services et aux moyens nécessaires.
- Favoriser le développement des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie sur l'ensemble du territoire,
- Les choix de développement urbain sont définis en prenant en compte les contraintes existantes sur le territoire (risques, nuisances, servitudes, etc.),
- Les choix de développement urbain sont définis pour favoriser l'utilisation des transports collectifs et des modes de déplacement doux (piétons, cycles, etc.).

Justification : les élus souhaitent continuer à développer les services et équipements dans les trois pôles, notamment en privilégiant l'accueil de nouveaux habitants à proximité immédiate des secteurs de polarités.

Traduction règlementaire :

- Développement urbain en épaississement des centres-bourgs à proximité immédiate des services et équipements ; ce type de développement sur les centres-bourgs favorise la mise en place de réseaux d'énergie
- Création d'une OAP "aménagement artisanal et commercial" visant à maintenir les commerces de détail en centres-bourgs.
- De nombreux emplacements réservés permettent de planifier les équipements à moyen et long termes.

1.7. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Enjeux identifiés par le diagnostic

Dépendance forte à la voiture individuelle, en raison du faible maillage en transports collectifs.

Faible développement des mobilités douces, cantonnées à un usage touristique et non sécurisé.

Les alternatives émergent (covoiturage, bornes électriques, VAE), mais restent à l'état marginal.

Renforcer les alternatives à la voiture individuelle : TAD, covoiturage, autopartage.

Structurer une politique de mobilité douce, articulée avec le tourisme et les pôles de services.

Favoriser l'intermodalité et la mutualisation, notamment sur le transport scolaire.

Réduire les inégalités d'accès, en pensant mobilité inclusive (publics fragiles).

Limiter la vulnérabilité énergétique des ménages par une diversification des modes.

Choix retenus dans le PADD

AXE 1. SOUTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE BASEE SUR LES POLES ET LES COMMUNES RURALES

Adapter le développement urbain à l'offre de services et d'équipements et à la prise en compte des risques et nuisances du territoire

Le niveau de services et d'équipements (santé, éducation, culture, loisirs, équipement commercial, espaces publics, etc.) du territoire Neste Barousse doit répondre aux besoins de ses habitants. Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Conforter les communes de Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse comme les pôles principaux d'équipements, de services et de commerces,
- Maintenir la commune de Mauléon-Barousse comme pôle complémentaire de services et d'équipements,
- Maintenir et développer les services de proximité, en veillant en particulier à permettre la présence de commerces au sein des villages, et à destination de l'ensemble de la population,
- Les prévisions d'accueil de population doivent se faire proportionnellement aux services et aux moyens nécessaires.
- Favoriser le développement des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie sur l'ensemble du territoire,
- Les choix de développement urbain sont définis en prenant en compte les contraintes existantes sur le territoire (risques, nuisances, servitudes, etc.),
- Les choix de développement urbain sont définis pour favoriser l'utilisation des transports collectifs et des modes de déplacement doux (piétons, cycles, etc.).

Justification : les élus souhaitent continuer à développer les services et équipements dans les trois pôles, notamment en privilégiant l'accueil de nouveaux habitants à proximité immédiate des secteurs de polarités.

Traduction réglementaire :

- Ouverture à l'urbanisation et densification à proximité des services et équipements de façon à favoriser les déplacements doux.
- Mise en place d'emplacements réservés pour l'élargissement de voirie ou de trottoirs.
- Imposer des cheminements doux dans les OAP sectorielles.
- Favoriser le développement de la PPI à proximité de la sortie d'autoroute.

1.8. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

Enjeux identifiés par le diagnostic

Le territoire dispose d'un taux de concentration d'emplois relativement faible : le nombre d'emplois sur le territoire rapporté est insuffisant pour l'ensemble des actifs ; le renforcement du niveau d'activités et d'emplois est un enjeu important pour le futur.

Le taux d'activité dépend en partie des emplois extérieurs au territoire de la CC. Le renforcement de l'attractivité notamment par l'accessibilité numérique est également un enjeu central.

En termes d'entreprises présentes sur le territoire, l'industrie a reculé depuis 10 ans, notamment l'industrie agro-alimentaire.

Les besoins concernent majoritairement le déploiement du numérique

En termes de foncier et d'immobilier d'entreprises, les besoins, au regard de la création d'entreprise observée, devraient trouver une réponse dans le tissu urbain ; la principale zone d'activités Pic Pyrénées Innovation offre encore de nombreuses possibilités d'accueil et potentiels d'aménagement.

En termes de développement touristique, deux éléments à prendre en compte : une diversité d'accueil en diffus dans le bâti rural et urbain y compris une offre d'hébergement insolite encore rare ; plusieurs grands équipements à préserver, permettre leur évolution et leur adaptation au changement climatique et à la demande des usagers : l'accès à l'eau (baignades en rivière ou lacs, plan d'eau Ocybelles), la station nordique de Nistos à proximité, les itinéraires de randonnée

Choix retenus dans le PADD

Axe 3. Assurer une dynamique économique, agricole et touristique en cohérence avec les atouts et les contraintes du territoire Neste-Barousse

Structurer et développer les polarités économiques du territoire et l'offre commerciale et artisanale

La Communauté de communes souhaite conforter et développer les principaux pôles économiques du territoire (Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse, ZAE de Barousse à Saléchan). Il s'agit, dans ces secteurs, d'optimiser le foncier économique dans les zones d'activités existantes et en adaptant les superficies ouvertes aux besoins réels des entreprises.

L'accueil de nouvelles entreprises se fera également à proximité des axes de déplacement stratégiques du territoire (A64, RD817, RD825) ou ponctuellement dans les centres-bourgs dans le cadre d'activités compatibles avec l'habitat.

Les activités artisanales et industrielles s'implanteront de façon préférentielle dans les zones d'activités.

L'armature commerciale du territoire sera renforcée en privilégiant le maintien et le développement des commerces dans les centres-bourgs.

Le développement économique permettra dans certains secteurs d'assurer la multifonctionnalité des zones d'habitat en autorisant les activités compatibles avec l'habitat (activités artisanales non nuisantes, établissements d'accueil des personnes dépendantes).

Le développement économique vise une modération de la consommation d'espace, avec un objectif de consommation d'espace sur 10 ans de l'ordre de 2 à 3 ha.

La structuration de l'offre économique du territoire Neste-Barousse se traduira en outre par une bonne desserte routière, un accès aux services et équipements nécessaires (desserte numérique), une intégration architecturale et paysagère.

Soutenir l'économie agricole dans le projet d'aménagement du territoire

L'ensemble des exploitations agricoles et des espaces cultivés sont identifiés et qualifiés dans le PLUi afin de les préserver et de gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbains et afin d'assurer la pérennité et le développement de ces exploitations tout en limitant le risque de conflits d'usage.

La limitation de la consommation d'espace (axe 1) permet, par ailleurs, de préserver les espaces agricoles.

Le projet de territoire du PLUi vise également à encourager la multifonctionnalité de l'agriculture en favorisant les circuits courts, les ventes à la ferme, la transformation et le conditionnement sur place, la valorisation des appellations existantes, etc. Cette diversification peut également se traduire par le soutien de projets agro-alimentaires (fromageries, ateliers de découpe, etc.).

Pérenniser et développer l'activité touristique

La pérennisation et le développement de l'activité touristique sont basés sur les orientations suivantes :

- Développer les activités orientées vers la valorisation des paysages naturels et bâtis,
- Mettre en relation les espaces de vallée et de montagne à travers leurs activités touristiques,
- Ancrer la station de Nistos Cap Nestès dans un contexte de moyenne montagne en y développant des activités 4 saisons et familiales,
- Permettre le développement de projets touristiques sur des sites en mutation comme les anciennes gravières et étangs, en cohérence avec la préservation des atouts naturels des sites,
- Assurer le développement de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, hébergements insolites, camping, ...) notamment en pouvant autoriser ce type d'hébergement dans le bâti existant,
- Soutenir la fonction touristique de Mauléon Barousse,
- Veiller à un bon équilibre entre logements permanents et logements touristiques sur l'ensemble du territoire

Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables

Le PLUi souhaite accompagner et favoriser la production et le développement des énergies renouvelables en cohérence avec le potentiel existant sur le territoire (hydroélectricité, solaire, géothermie, etc.) et en cohérence avec les contraintes du territoire (topographie, impacts agricoles et paysagers, etc.).

Soutenir et encadrer les activités d'extraction

Le PLUi prévoit de permettre le maintien et le développement des activités d'extraction de matériaux (argile, marne, granulats, etc.), en continuité des carrières existantes ou sur des nouveaux sites d'exploitation.

Le développement de l'exploitation de ces ressources minérales doit s'effectuer dans les secteurs où le gisement est avéré et en prenant en compte les conséquences environnementales (risques naturels existants, trame verte et bleue, etc.), paysagères, économiques et sociales des choix d'implantation ou d'extension des sites.

***Justification :** Les élus souhaitent poursuivre le développement des activités économiques dans les zones d'activités existantes, tout en permettant l'extension mesurée des activités isolées (artisans). Le PLUi permet également le développement des activités de loisirs et touristiques (y compris les hébergements).*

Traduction réglementaire :

- Planification des extensions des ZAE existantes.
- Activités non nuisantes autorisées dans les zones d'habitat.

1.9. PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Enjeux identifiés par le diagnostic
Le nombre d'agriculteurs continue de chuter, illustrant un vieillissement et un départ progressif des exploitants sans renouvellement suffisant. La Surface Agricole Utile (SAU) se maintient globalement stable, signe d'une préservation des terres agricoles malgré les pressions diverses. Les Appellations d'Origine Protégée (AOP) jouent un rôle moteur dans la dynamisation de l'activité agricole locale, en valorisant les produits traditionnels et en renforçant la reconnaissance des savoir-faire. La filière agroalimentaire, en particulier les laiteries, reste un secteur clé, contribuant significativement à l'économie locale et à l'emploi.
Choix retenus dans le PADD
Axe 3. Assurer une dynamique économique, agricole et touristique en cohérence avec les atouts et les contraintes du territoire Neste-Barousse Soutenir l'économie agricole dans le projet d'aménagement du territoire L'ensemble des exploitations agricoles et des espaces cultivés sont identifiés et qualifiés dans le PLUi afin de les préserver et de gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbains et afin d'assurer la pérennité et le développement de ces exploitations tout en limitant le risque de conflits d'usage. La limitation de la consommation d'espace (axe 1) permet, par ailleurs, de préserver les espaces agricoles. Le projet de territoire du PLUi vise également à encourager la multifonctionnalité de l'agriculture en favorisant les circuits courts, les ventes à la ferme, la transformation et le conditionnement sur place, la valorisation des appellations existantes, etc. Cette diversification peut également se traduire par le soutien de projets agro-alimentaires (fromageries, ateliers de découpe, etc.). <i>Justification : Les élus ont souhaité tout d'abord préserver les espaces agricoles en limitant la consommation d'espace à 43ha (habitat, économie). Par ailleurs, une attention particulière a été portée à l'activité agricole, par exemple en autorisant les activités de vente, de transformation et de conditionnement en A, ou en permettant l'extension des gîtes et chambres d'hôtes qui sont le plus souvent localisés dans les exploitations agricoles.</i> Traduction réglementaire : - Recherche de forte densité de logements dans les nouvelles zones d'urbanisation future (densités imposées dans les OAP) de façon à limiter l'étalement urbain. - Développement urbain en épaississement des centres-bourgs de façon à limiter la consommation des grandes terres agricoles et de façon à limiter les conflits d'usages. - Les terres à destination agricole sont zonées en A, où les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés, ainsi que les activités de conditionnement, transformation, vente liées à la production agricole et les CUMA.

1.10. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Enjeux identifiés par le diagnostic

Les continuités entre milieux d'altitude et de plaine (anticipation des effets du changement climatique)

Le maintien de l'agriculture et de son rôle dans l'entretien des milieux (systèmes de polycultures élevages et pastoraux)

Le maintien d'une exploitation forestière durable

Le maintien des continuités hydrauliques longitudinales et latérales sur La Garonne et La Neste

La protection des têtes de bassins hydrauliques

Un territoire situé au sein de la grande continuité écologique pyrénéenne est-ouest

De grands ensembles subissant relativement peu de pressions anthropiques et peu accessibles

Une présence généreuse de l'eau avec des têtes de bassin et une biodiversité aquatique témoin d'une bonne qualité de l'eau

Prévenir les risques et protéger les biens et les personnes

Choix retenus dans le PADD

Préserver les milieux naturels remarquables et les ressources en eau

L'objectif est de préserver, voire de remettre en état, les espaces naturels les plus intéressants pour la biodiversité, dont les sites du réseau Natura 2000, ainsi que les continuités écologiques identifiées à la fois au sein des espaces naturels et forestiers et au sein des autres espaces (agricoles en particulier).

Les objectifs sont les suivants :

- Préserver les principaux réservoirs de biodiversité et les principales continuités écologiques liés aux cours d'eau et à leurs ripisylves,
- Préserver les zones humides (notamment dans le cadre des deux SAGE) et le réseau de canaux,
- Préserver strictement les réservoirs de biodiversité d'altitude,
- Assurer les continuités entre milieux d'altitude et plaine,
- Préserver les principaux réservoirs boisés du territoire,
- Limiter la fragmentation des continuités écologiques, notamment dans les vallées de la Neste et de la Garonne,
- Adapter la capacité des réseaux au développement projeté (station d'épuration, caractéristiques du sol), afin de limiter l'impact du développement urbain sur le milieu récepteur (cours d'eau et milieux associés).

prévenir et gérer les risques naturels et technologiques

Dans le cadre du développement urbain, il s'agit d'assurer la protection des biens et des personnes face aux risques naturels (inondation, mouvements de terrain, séisme, etc.) et technologiques du territoire.

Dans le cadre du risque inondation qui couvre une grande partie du territoire, le projet encadrera l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque. Le rôle d'expansion des crues de certains secteurs est également pris en compte dans le projet de territoire du PLUi. Le PLUi prend également en compte les projets visant à diminuer la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque inondation.

***Justification :** Les élus souhaitent un développement urbain compatible avec la préservation du caractère rural et naturel du territoire et de son identité paysagère.*

Traduction règlementaire :

- Prise en compte du paysage dans le zonage et les OAP.
- Ouverture à l'urbanisation en épaissement des centres-bourgs.
- Seule l'extension limitée des habitations et les annexes sont autorisées pour l'habitat diffus en A et N.
- Préservation des secteurs remarquables identifiés (chevelu hydraulique, boisements hors réservoirs et hors sites Natura 2000) : éléments paysagers, classement en N.
- Classement des réservoirs de biodiversité et sites Natura 2000 en Nce.

- Classement en zone agricole des terres agricoles identifiées où se situent les exploitations agricoles.
- Protection stricte des périmètres de captage d'eau potable Nep (périmètres immédiats et rapprochés).

2. DELIMITATION DES ZONES, IDENTIFICATION DES STECAL : JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DU PADD

2.1. L'ORGANISATION DU REGLEMENT

2.1.1. Le règlement graphique

2.1.1.1. LE PLAN DE ZONAGE

Le zonage (règlement graphique) est le fruit d'une analyse multi-critère des tissus urbains et des enjeux environnementaux, naturels, paysagers, confrontés aux règles imposées par le code de l'urbanisme.

Cette étude a consisté à dresser le portrait des différents types de tissus urbains existants au regard de la loi Montagne (bourgs, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes), à les qualifier en analysant les formes urbaines (voirie, parcellaire, volumes et implantation des bâtiments, nature des espaces non bâtis, du relief...) et le nombre de constructions et à identifier les potentiels de mutation urbaine (densification, extension urbaine, etc.) au regard des enjeux exprimés par le PADD.

Cette analyse a permis, dans un second temps, de déterminer des grandes familles de zones urbaines, agricoles, naturelles : zones urbaines mixtes, zones dédiées à l'économie, aux équipements, zones de nature urbaine, zones agricoles et zones naturelles, chacune de ces familles comprenant plusieurs sous-secteurs prenant en compte les spécificités locales.

Cette première ébauche de zonage a ensuite été affinée, par la concertation, par le travail en communes pour ce qui concerne l'évolution souhaitée et possible des tissus urbains, par le travail sur différentes thématiques comme les risques, la mixité sociale, les réseaux (eau, assainissement, voiries), les enjeux patrimoniaux, les enjeux environnementaux, etc.

La diversité des formes urbaines et les caractéristiques intrinsèques du territoire ont conduit à un zonage comportant seulement une vingtaine de zones. A chaque zone correspond un règlement de zone (règlement écrit).



Fig. 1. Légende des différentes zones et prescriptions graphiques (règlement graphique)

2.1.1.2. LES INDICES

Dans les zones urbaines, plutôt que de créer de nouvelles zones pour des différences sans impact sur la nature globale de la zone, il a été choisi d'utiliser des indices, permettant au sein d'une même zone d'avoir une ou plusieurs spécificités, liées à un contexte communal particulier, et/ou par exception à la règle générale applicable dans la zone.

Indices	Objet
A	Centres-bourgs traditionnels avec tissu dense et implantation à la voie (UA)
A1	Centres anciens où des hauteurs supérieures sont admises par rapport à UA
B	Zone mixte (habitat, équipements, services) plus récente en périphérie du centre bourg (UB)
C	Zone principale d'habitat et/ou d'équipements (grottes de Gargas) peu dense
D	Internat et colonie de vacances (Saint-Laurent-de-Neste)
h	Hameaux au titre de la loi Montagne (hameau de plus de 10 constructions)
g	Groupes de constructions d'habitations existantes au titre de la loi Montagne (entre 5 et 10 constructions et exception à Bramevaque)
g1	Groupes de constructions d'habitations existantes sans densification
E	Equipements et services publics
j	Zone urbaine de jardins
L	Zones de loisirs (UL)
Y	Zones d'activités (industrie, artisanat, commerce)
Z	Zones d'activités (artisanat, commerce)

Dans les zones agricoles et naturelles, l'usage de ces indices permet de distinguer les secteurs stricts (occupations des sols strictement encadrées) et les secteurs réservés à des occupations et utilisations du sol spécifiques. Ces indices concernent pour la plupart les destinations et sous destinations autorisées ou interdites, d'emprise au sol ou de règles spécifiques sur les clôtures ou sur la végétalisation.

Indices	Objet	Zones impactées
ce	Secteur à protéger pour des enjeux de continuités écologiques	N, A
eq	Secteur dédié aux activités centre équestre	N
l	Secteur dédié aux activités sportives ou de loisirs	N
p	Secteur à protéger pour des enjeux paysagers	A
t1	Secteur dédié aux campings et assimilés	N
t2	Secteur dédié aux activités et hébergements touristiques (gîtes et assimilés)	N
t3	Restauration au Port de Balès (installation démontable et temporaire l'été)	N
t4	Hébergements touristiques, villages-vacances (hors camping)	N
a	Secteur dédié aux activités artisanales existantes isolées	N
c	Carrières	N
e	Equipements publics isolés (stations d'épuration, cimetière, stationnement, etc.)	N
ep	Périmètre de protection des captages d'eau potable	N
pv	Installations photovoltaïques au sol	N

2.1.1.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUi comportent des inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, détaillées par la suite, se traduisent par des règles spécifiques :

- Les emplacements réservés (ER),
- Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments du patrimoine naturel et écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : linéaires boisés, ripisylve, massifs boisés, zones humides, chaque type d'enjeux faisant l'objet de règles spécifiques dans les dispositions générales du règlement écrit
- Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,
- Les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs soumis à des risques inondation : le zonage rend opposable l'atlas des zones inondables avec des règles spécifiques dans le règlement écrit ; les dispositions des PPRI sont annexées au PLUi, elles s'imposent au PLUi en tant que servitude. Les PPRI sont annexés car non calés au cadastre en vigueur.

2.1.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi Neste-Barousse est créé selon les dispositions prévues par la loi ALUR et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU.

Le règlement est divisé en trois parties :

- Le lexique,
- Les dispositions et règles générales,
- Les dispositions applicables à chaque zone.

2.1.2.1. LE LEXIQUE

Conformément aux dispositions des articles R.151-15 et R.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement peut préciser les définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

Dans ce cadre, les élus ont souhaité étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires pour adapter les termes au contexte local et faciliter la lecture des règles édictées.

C'est ainsi qu'une trentaine de termes sont définis dans le lexique du règlement écrit.

Accès	Acrotère	Affouillement	Annexe	Bardage	Bâtiment
Berge	Changement de destination	Construction	Construction existante	Cours d'eau	Débord de toiture
Emprise au sol	Espace de pleine terre	Espaces libres	Exhaussement (remblais)	Extension	Façade
Haie mélangée	Hauteur maximale	Installations techniques	Limite d'emprise publique	Limites séparatives	Opération d'aménagement d'ensemble
Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pignon	Sablière	Sol naturel (ou terrain naturel)	Surface de plancher	Terrain d'assiette du projet
Terrasses	Voie	Volumes et éléments de liaison			

Fig. 2. Liste des termes définis dans le Lexique du règlement écrit

2.1.2.2. LES DISPOSITIONS ET REGLES GENERALES

Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

Les prescriptions réglementaires contenues dans les « Dispositions et règles générales » s'appliquent à toutes les zones du PLUi. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter aux dispositions applicables à chaque zone.

2.1.2.3. LA STRUCTURE DU REGLEMENT

La structure des dispositions applicables à chaque zone reprend la structure définie dans le code de l'urbanisme en vigueur à l'arrêt du PLUi (juillet 2025).

Il se structure en trois grands chapitres :

- Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité,
- Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère,
- Chapitre 3 : équipements et réseaux.

Section	Article	Paragraphe
Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	
	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	
Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère	<i>Volumétrie et l'implantation des constructions</i>	Emprise au sol des constructions
		Hauteur maximale des constructions
		Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
		Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
	<i>Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</i>	Aspect extérieur, façades et toitures des constructions
		Clôtures
		Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié au titre de l'art. L.151-19 du Code de l'urbanisme
		Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	Eléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, espaces boisés classés
		Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
		Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs
	<i>Stationnement</i>	
Equipements et réseaux	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	
	<i>Desserte par les réseaux</i>	Eau potable
		Eaux usées
		Eaux pluviales
		Autres réseaux
		Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

2.1.3. Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Ce premier chapitre permet de définir ce qui est interdit ou soumis à conditions selon la zone concernée.

Il définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites,
- Les destinations, sous-destinations et les natures d'activités autorisées sous conditions particulières,
- Les prescriptions éventuelles en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

2.1.4. Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère

Dans ce chapitre, sont définies les règles visant à préserver ou renforcer la forme urbaine recherchée dans la zone concernée.

Le chapitre écrit les règles concernant :

- La volumétrie et l'implantation des constructions,
- La qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale,
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions,
- Le stationnement.

2.1.5. Chapitre 3 : équipements et réseaux

Ce chapitre permet de garantir les conditions de desserte et de raccordement des constructions dans la zone concernée.

Il définit ainsi :

- La desserte par les voies publiques ou privées,
- La desserte par les réseaux.

2.1.6. La complémentarité avec les OAP

Conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les zones AU (à urbaniser) ouvertes font toutes l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2. LES SUPERFICIES DES ZONES

Le tableau ci-après synthétise la superficie des zones du PLUi Neste-Barousse. Les superficies disponibles correspondent aux dents creuses dans l'enveloppe urbaine existante et à la consommation d'espace.

Zones à vocation d'habitat

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UA	143,15	2,78	2,48
UA1	30,53		
UAs	5,53		
UB	361,19	14,57	9,27
UBs	0,73		
UD	3,54		
Ug	48,75	1,57	4,29
Ug1	14,6		
Uh	89,98	3,62	1,16
AU	24,96	0,36	22,16
AU0	1,10		
Total à vocation d'habitat	724,06 ha	22,9 ha	39,36 ha

Zones d'équipement/loisir

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UE	21,12		3,18
UB			0,13
UJ	0,19		
UL	9		
Total à vocation d'équipement /loisir	30,31 ha		3,31 ha

Zones d'activités

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UY	35,48		
UYc	33,66		
UZ	2,05		0,76

AUY	0,24		0,24
Total à vocation d'activités	67,43 ha		1 ha
AUY0	1.97		1.97

Zones A et N

Zones	Surfaces (ha)
A	6989,05
Ace	441,06
Ap	14,87
As	324,62
Total zones agricoles	7 769,6 ha
N	6 578,54
Nce	15 297,1
Na	2,83
Nc	39,41
Ne	3,39
Nep	135,23
Neq	1,64
NL	4,99
Npv	22,75
Nt1	14,21
Nt2	1,59
Nt3	0,49
Nt4	4.67
Total zones naturelles	22 140,57 ha
Total	29 910,17 ha

2.3. LES ZONES RESIDENTIELLES U ET AU

2.3.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

Rappel des orientations du PADD

La délimitation des différentes zones du PLUi Neste-Barousse s'appuie sur les choix politiques déclinés en axes dans le PADD et qui s'articulent autour des orientations citées et analysées dans la première partie du présent document.

Les élus ont défini, au sein de leur PADD, les orientations suivantes :

- **AXE 1. SOUTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE BASEE SUR LES POLES ET LES COMMUNES RURALES**
- **AXE 2. INSCRIRE LE PROJET DE TERRITOIRE AU SEIN DE L'ARMATURE PAYSAGERE, NATURELLE ET AGRICOLE**
- **AXE 3. ASSURER UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE, AGRICOLE ET TOURISTIQUE EN COHERENCE AVEC LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE NESTE-BAROUSSE**

Articulation avec les orientations du PADD : analyse multicritère

Une analyse multicritère a conduit au choix définitif des zones urbaines et à urbaniser.

Les critères utilisés ont été les suivants pour les zones U (liste non exhaustive) :

- Analyse de la forme urbaine existante : implantation du bâti par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives,
- Hauteur des constructions,
- Aspect architectural,
- Densité,
- Destinations des constructions,
- Accès et réseaux (réseaux secs, réseaux humides et particulièrement l'assainissement),
- Simplicité d'écriture du règlement,
- Loi Montagne.

Pour les zones AU, en plus des critères précédents, les critères suivants ont également été pris en compte (liste non exhaustive) :

- Impact paysager,
- Impact sur les espaces agricoles et/ou naturels,
- Proximité des services et équipements,
- Topographie,
- Risques (notamment le risque inondation),
- Patrimoine bâti environnant,
- Possibilité de cheminements doux,

- Forme urbaine des secteurs environnants,
- Loi Montagne.

Une cartographie a été élaborée afin de spatialiser les grands enjeux en lien avec les thématiques abordées dans le PLUi. Ont ainsi été réalisées :

- Une analyse des enjeux urbains avec l'identification de la tâche urbaine existante différenciant bourgs, hameaux et groupes de constructions d'habitations existantes (zones UA, Uh, Ug), le potentiel de densification identifié dans le diagnostic et la localisation des équipements publics,
- La localisation des enjeux agricoles, de la topographie, des zones de risques et des enjeux environnementaux (continuité écologique, zones humides, ...) et paysagers.

En cohérence avec les orientations du PADD, l'étude des secteurs potentiels de développement s'est principalement centrée sur les bourgs. En cohérence avec le PADD, une analyse des hameaux et groupes de constructions a été réalisée pour envisager ponctuellement de nouvelles constructions.

Au-delà de l'analyse de la localisation préférentielle des secteurs potentiels de développement, la délimitation des zones résidentielles s'est ensuite fondée sur le projet d'armature territoriale.

En effet, si le potentiel d'accueil de logements est de 462 logements supplémentaires dans les dix années à venir, une répartition différenciée en fonction du rôle des communes au sein de cette armature a été réalisée suite au débat du PADD afin de guider la traduction réglementaire du PLUi-H.

Commune	Besoins logements totaux (PADD)
Anères	11
Anla	5
Antichan	3
Aventignan	7
Aveux	1
Bertren	4
Bize	11
Bizous	5
Bramevaque	3
Cantaous	12
Cazarilh	4
Créchets	6
Esbareich	9
Ferrère	3
Gaudent	3
Gembrie	3
Générest	4
Hautaget	4
Ilheu	2
Izaourt	12
Lombrès	3
Loures-Barousse	58
Mauléon-Barousse	21
Mazères-de-Neste	12
Montégut	8
Montsérié	4
Nestier	7
Nistos	8
Ourde	3
Sacoué	5
Sainte-Marie	3
Saint-Laurent-de-Neste	76
Saint-Paul	28
Saléchan	19
Samuran	1
Sarp	5
Seich	5
Siradan	11
Sost	8

Commune	Besoins logements totaux (PADD)
Thèbe	7
Tibiran-Jaunac	12
Troubat	4
Tuzaguet	15
Total CdC	437

In fine, le zonage conduit à proposer un potentiel de logements de 462 logements, manière compatible avec les 437 logements projetés dans le PADD et avec un effort certain de mobilisation des logements vacants, le PLUi projetant au sein de ces 462 logements une mobilisation de 56 logements vacants.

2.3.2. Principe de délimitation des zones

2.3.2.1. LES ZONES URBAINES U

Les zones U couvrent les secteurs de la commune déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement. Sont aussi classés en zones « U » les secteurs des communes dont l'urbanisation est autorisée et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

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

En fonction des communes et des enjeux identifiés, les zones urbaines U comprennent également des extensions définies en cohérence avec les orientations du PADD ainsi que des autorisations d'urbanisme accordées antérieurement au PLUi (permis d'aménager, permis de construire).

Le PLUi distingue également plusieurs types de zones urbaines et ce, en lien avec les formes urbaines existantes, le rôle des communes dans l'armature territoriale et leur niveau d'équipements et de réseaux (assainissement, eau potable, électricité) et les dispositions de la loi Montagne qui distingue les bourgs, hameaux et groupes de constructions d'habitations existantes.

Plusieurs catégories de zones urbaines ont ainsi été définies dans le cadre du PLUi (cf. tableaux ci-après). Elles sont détaillées et justifiées dans les chapitres suivants.

A. Les centres anciens : UA

Les zones « UA » circonscrivent les bourgs historiques des 43 communes concernées. Il s'agit des bourgs au sens de la loi Montagne, composés principalement d'habitation, avec des espaces publics, des équipements d'intérêt général, des commerces :

des bourgs et villages :

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore, ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Le bourg répond aux mêmes caractéristiques que le village, mais sa taille est plus importante.

Une grande partie des 43 communes présente en effet un bourg ancien offrant un ensemble urbain homogène composé de bâtisses anciennes implantées de façon spécifique, avec des alignements aux voies et un alignement sur au moins une des limites séparatives latérales.

Dans un deuxième temps, les caractéristiques propres à l'aspect architectural des bourgs anciens, à l'aspect extérieur des constructions et aux documents d'urbanisme en vigueur ont guidé des règles spécifiques : forte densité, grande hauteur, etc.

Compte tenu des fortes densités, aucune emprise au sol maximale n'est imposée. Certains bourgs ont été classés en UB du fait de l'absence des caractéristiques susmentionnées, c'est le cas de Bize, Cantaus, Montégut, Montsérié.

B. Les zones urbaines en périphérie des centres historiques (UB) et certains centres-bourgs, quelques quartiers à proximité immédiate des centres-bourgs

Certains centres-bourgs et les secteurs périphériques des centres anciens zonés en UA sont des secteurs moins denses que les centres-bourgs précédents et une implantation qui ne présente pas d'alignement systématique (sur voie ou en limite latérale). Une emprise au sol maximale est donc imposée (40%). Un recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives est également autorisé. Les hauteurs maximales sont moins élevées qu'en UA.

C. Les hameaux Uh et groupes de constructions Ug au titre de la loi Montagne

La loi Montagne distingue deux types d'enveloppes urbaines concernant les secteurs situés à l'écart des bourgs : les hameaux et les groupes de constructions d'habitations existantes.

des hameaux :

Selon la jurisprudence, le terme de hameau désigne un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages. Les critères cumulatifs suivants sont généralement utilisés :

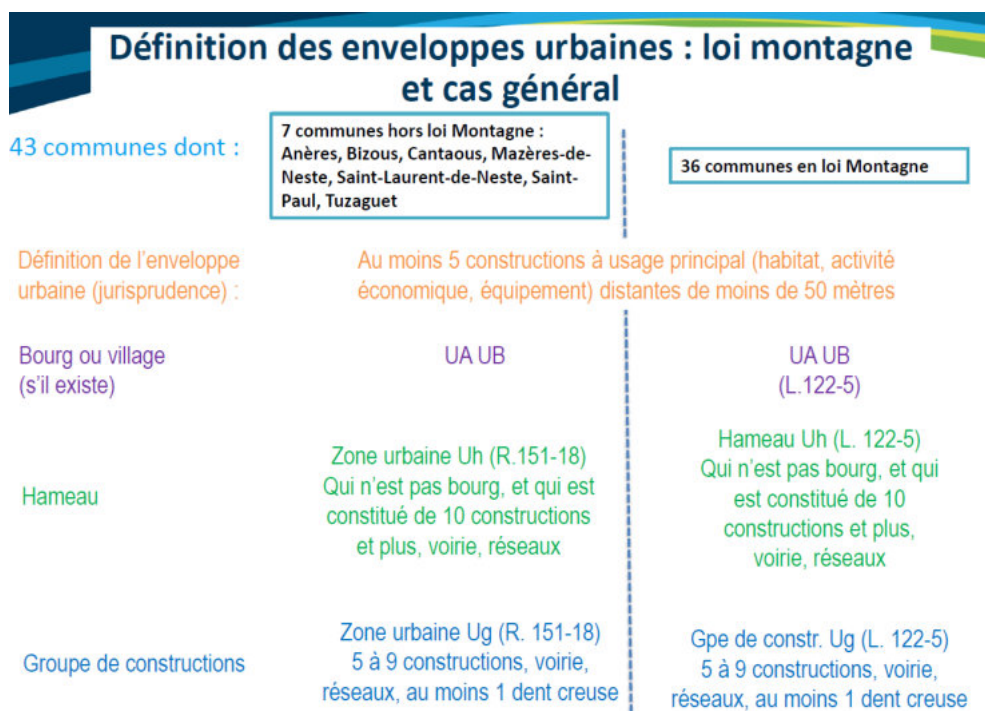
- un nombre de constructions limité destinées principalement à l'habitation ;
- regroupé et structuré ;
- distinct du bourg ou du village.

des groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes :

Ces groupes de constructions sont définis comme des groupes de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble.

Le PLUi a distingué :

- Les hameaux (plus de 10 constructions, hors bâti agricole), ils sont classés en Uh,
- Les groupes de constructions (entre 5 et 10 constructions), ils sont classés en Ug. Sur la commune de Bramevaque constitue un cas particulier car les contraintes topographiques n'ont pas permis de construire en continuité du village ; le seul secteur pouvant offrir des possibilités de constructions concernait un secteur constitué de 3 constructions, lui-même ayant été classé en Ug avec une extension possible de 4000 m².

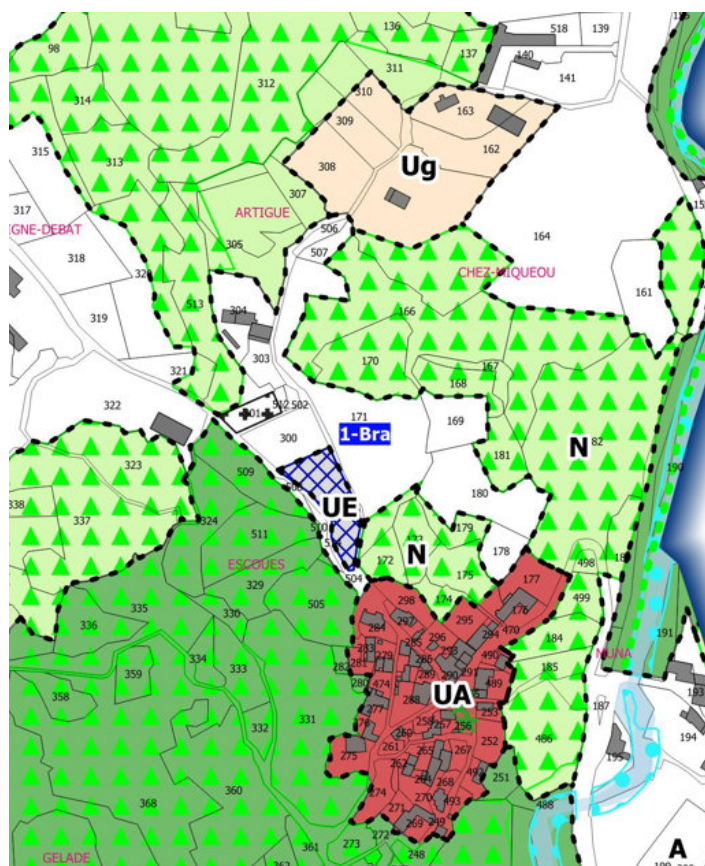


Tous les secteurs de plus de 5 constructions n'ont néanmoins pas été retenus, certains secteurs présentant des contraintes ne permettant pas le développement de l'urbanisation : risques, présence de bâtiments d'élevage agricole, topographie, urbanisation linéaire, etc. Pour prendre en compte ces contraintes multiples, certains groupes de constructions ont été zonés en Ug1 pour n'autoriser que l'extension de l'existant et les annexes.

Secteur résidentiel en discontinuité : Bramevaque

Le village de Bramevaque est fortement contraint par la topographie et par un tissu existant très dense qui ne permet pas une urbanisation en périphérie immédiate de ce dernier. Ces dernières années, quelques nouvelles constructions isolées sont venues s'implanter sur un secteur à faible topographie, au Nord-Ouest du bourg, à environ 350 mètres.

Le PLUi vient conforter ces constructions récentes par la délimitation d'un secteur Ug, afin d'y accueillir, sur une surface réduite, 2 ou 3 nouvelles constructions.



Le secteur Ug et le bourg UA à Bramevaque

D. La zone UC

La zone UC correspond à la zone d'accueil des grottes de Gargas à Aventignan (bâtiments existants).

2.3.2.2. LES ZONES A URBANISER AU

Méthodologie d'identification des secteurs ouverts à l'urbanisation : élaboration des fiches communes

Une fois le PADD établi et l'estimation des besoins effectué par commune, une **fiche commune** a été réalisée pour chaque commune afin de :

- Identifier le potentiel de densification pour l'habitat

- Estimer les besoins en consommation d'espace pour l'habitat
- Identifier et spatialiser les atouts et les contraintes à l'urbanisation, notamment les contraintes environnementales dans le cadre de l'évaluation environnementale (enjeux biodiversité, risques, etc.). Les enjeux agricoles ont également été identifiés et caractérisés : périmètre de réciprocité des bâtiments d'élevage, siège d'exploitation, terres agricoles déclarées à la PAC (Registre Parcellaire Graphique).

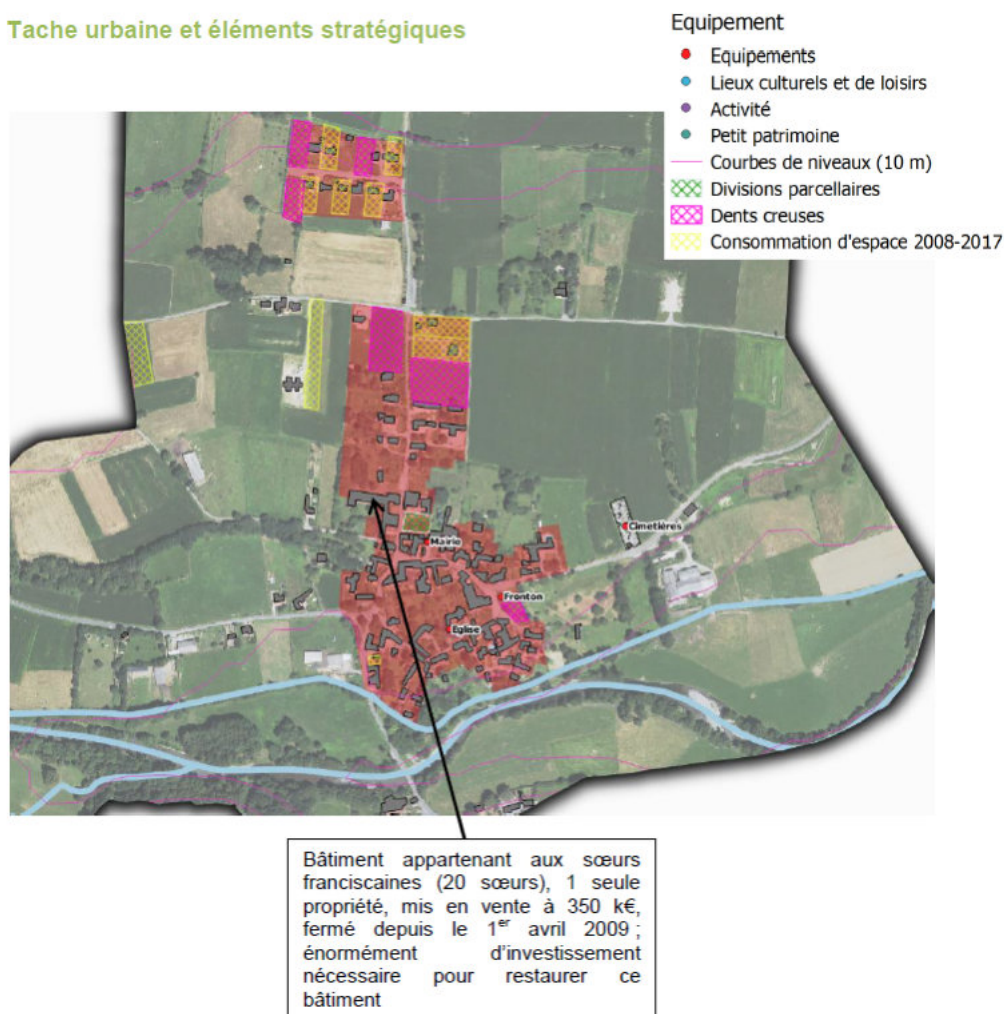
Par commune, une cartographie a été élaborée afin de spatialiser les grands enjeux identifiés en lien avec les thématiques abordées dans le PLUi. Ont ainsi été réalisées :

■ Une analyse des enjeux urbains avec :

- L'identification de la tâche urbaine existante avec une distinction entre bourgs, hameaux et groupes de constructions (cf. application de la loi Montagne supra),
- La localisation et la quantification du potentiel de densification,
- La localisation des équipements publics.

La méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine existante et du calcul du potentiel de densification est présentée en annexe du PLUi.

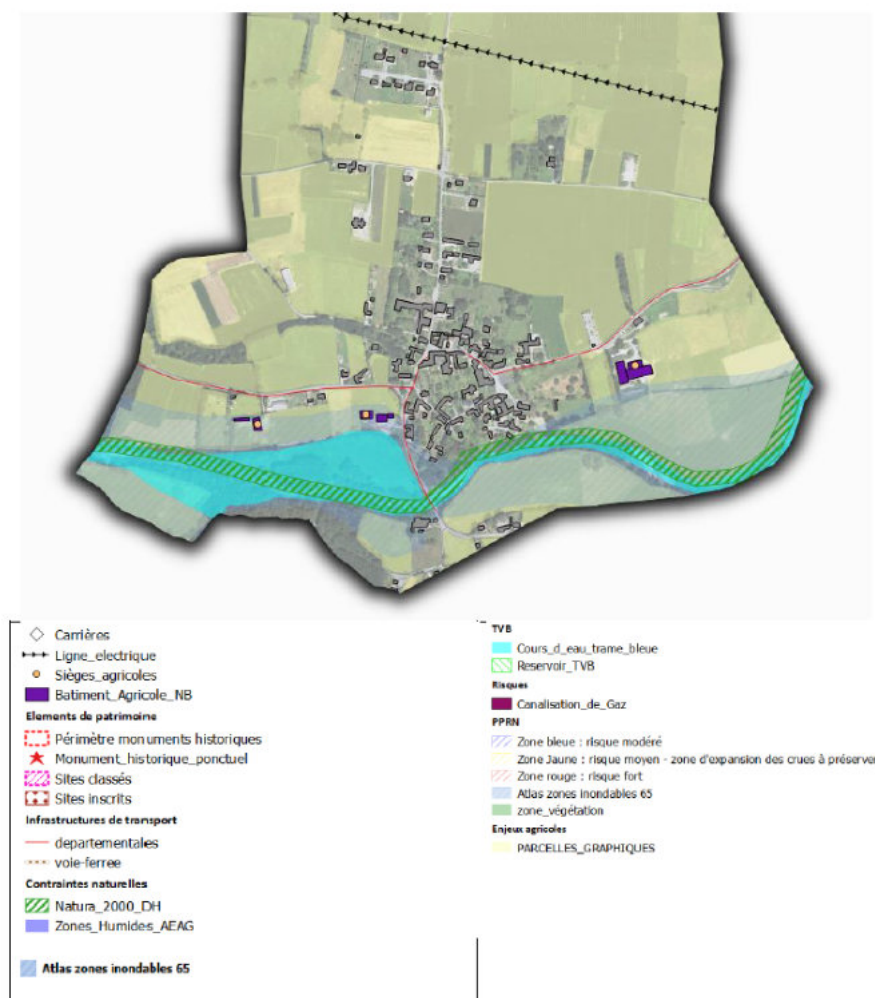
Tache urbaine et éléments stratégiques



■ La localisation des enjeux agricoles et environnementaux :

- Pour l'agriculture : la localisation des bâtiments agricoles, des périmètres de bâtiments d'élevage, des sièges d'exploitation, des terres déclarées au Registre Parcellaire Graphique, des terres potentiellement irrigables.
- Pour l'environnement : la topographie, les zones soumises aux risques naturels et anthropiques, les zones humides, les zonages d'inventaires, de connaissance et de protection du patrimoine naturel, les secteurs soumis aux zones de bruit, les secteurs sensibles au niveau paysager, etc.

Carte des principales contraintes



Au regard des enjeux environnementaux identifiés, les secteurs à plus forts enjeux ont fait l'objet d'une analyse des habitats naturels par le passage d'un écologue à l'automne 2024 puis au printemps 2025 (cf. évaluation environnementale).

Les zones AU

En cohérence avec le PADD, plusieurs communes font l'objet de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU, concernées par des OAP, ce qui représente 25 secteurs. Les chapitres suivants détaillent et justifient les choix propres aux zones AU. Chaque zone AU fait l'objet d'une OAP dont la légende figure ci-après.

Eléments de contexte



Périmètre de l'OAP



Végétation existante à conserver



Accès existant

— Fossé à conserver

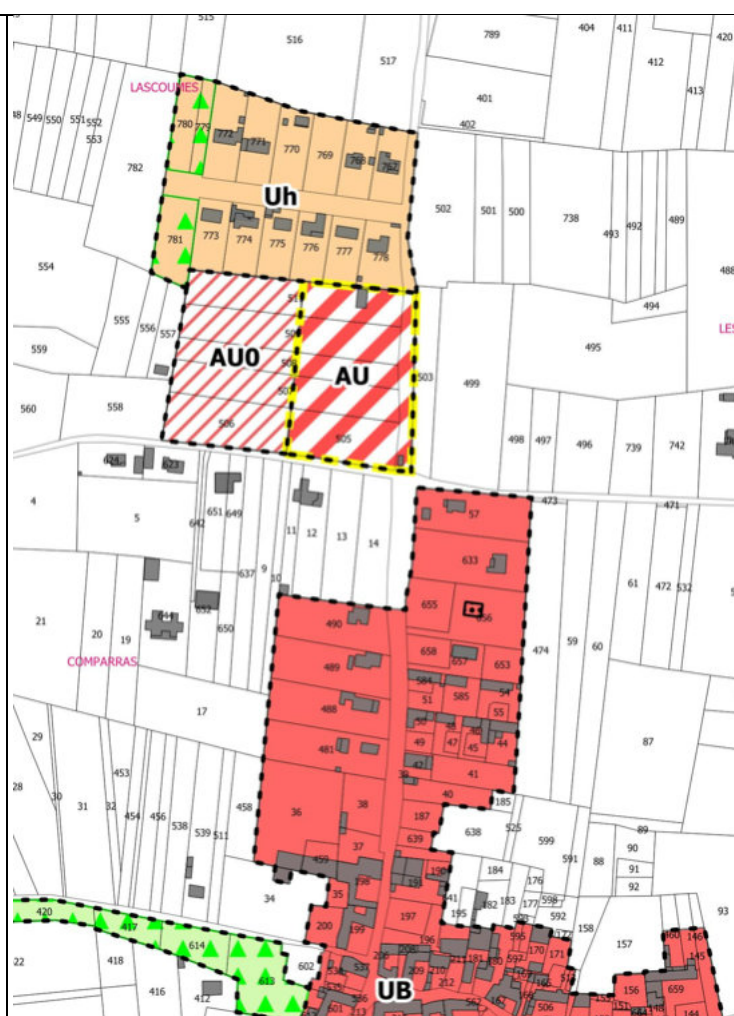
Principes de composition paysagère



Haie champêtre

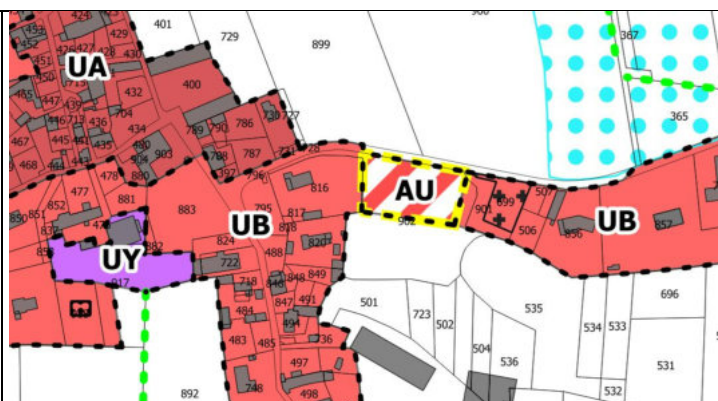
Anères

La zone AU vient en confortement du lotissement récent (classé en Uh) situé à l'entrée Nord d'Anères. Il s'agit de terres agricoles déclarées au RPG.



Anla

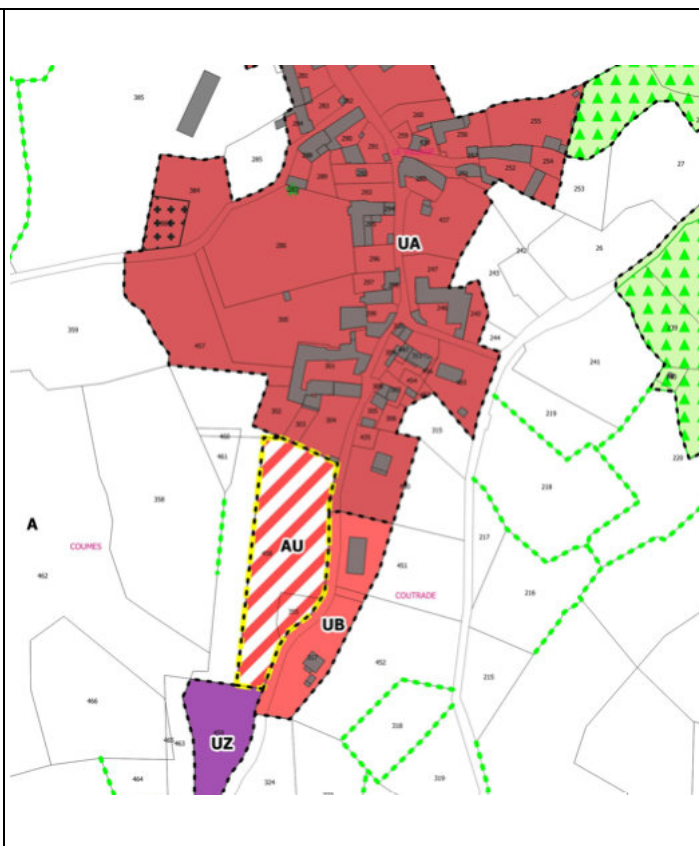
La zone AU vient relier sur une courte distance (70 m) le cimetière et les extensions récentes à l'Est au centre-bourg d'Anla à l'Ouest. Ce ne sont pas des terres déclarées au RPG.



Antichan

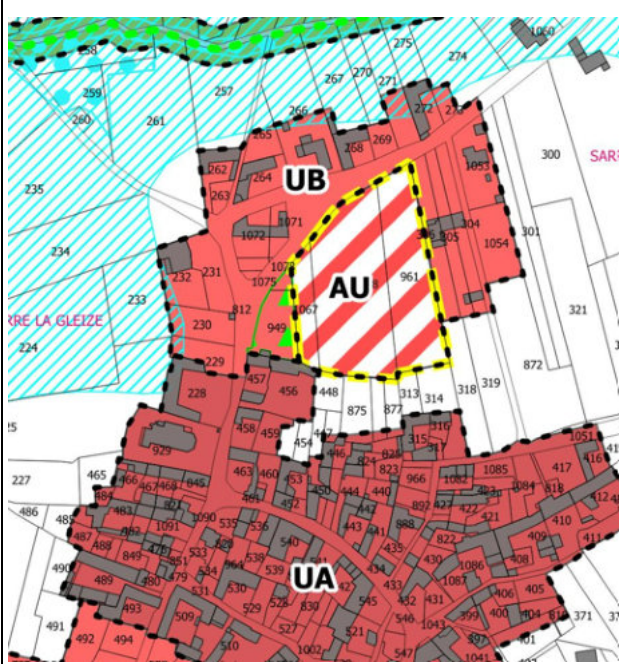
La zone AU vient en épaisseur du centre-bourg, sur son entrée Sud. Elle vient s'insérer en face d'une urbanisation existante à l'Est de la route principale.

L'OAP impose la conservation des arbres existants le long de la route et l'implantation d'une haie champêtre à l'Ouest en limite avec les terres agricoles.



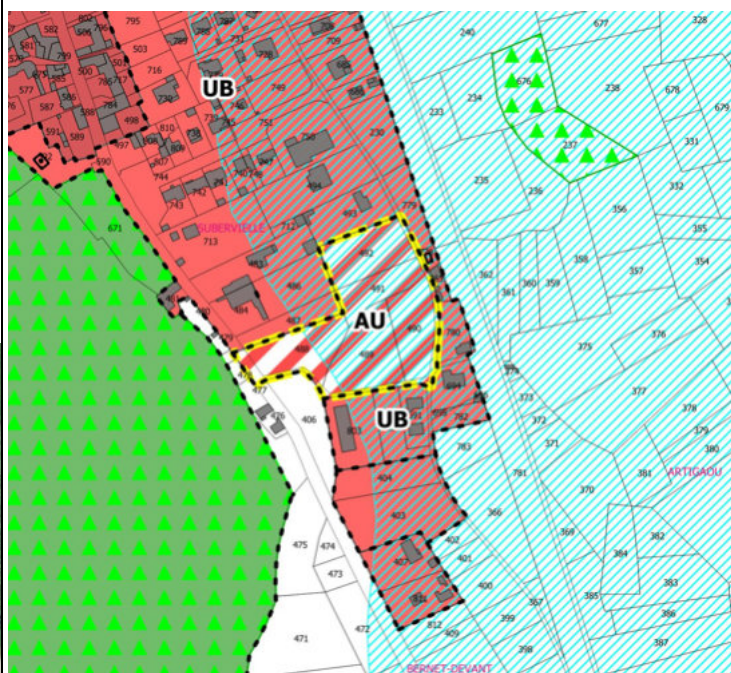
Aventignan

La zone AU s'insère entre le centre-bourg situé au Sud et les extensions récentes situées le long de la route principale (entrée Nord d'Aventignan).



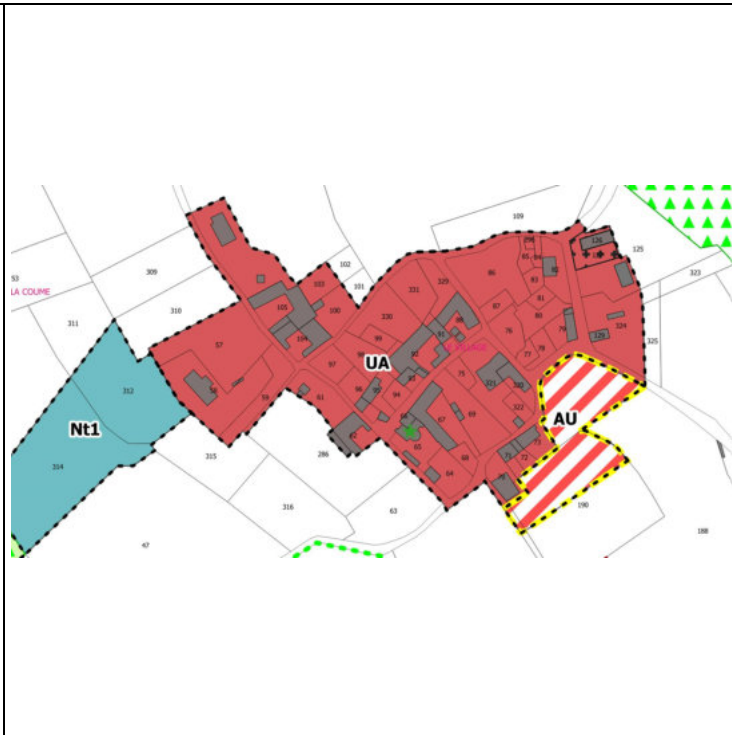
Bertren

La zone AU vient combler un espace interstitiel au milieu d'une zone d'urbanisation récente, à l'entrée Sud du bourg, à proximité de certains équipements publics. Le site est en partie couvert par l'atlas des zones inondables traduit dans le règlement écrit avec des prescriptions spécifiques (niveau de plancher, etc.). L'OAP impose la conservation des arbres existants et l'implantation d'une haie en limite de zone Sud-Est.



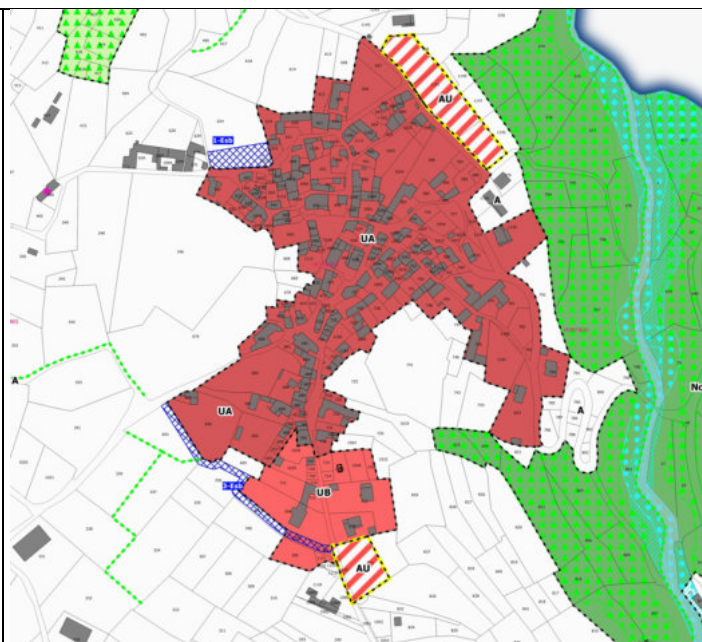
Créchets

Le secteur vient en épaisseur du centre-bourg de Créchets, au Sud-Est. Il compose l'entrée Sud du village. Les accès se font par el chemin de Leyris situé au Nord du secteur. Une haie en limite sud est imposée pour limiter l'impact paysager. L'OAP impose également de respecter les orientations du bâti existant et sa volumétrie, importante en UA.



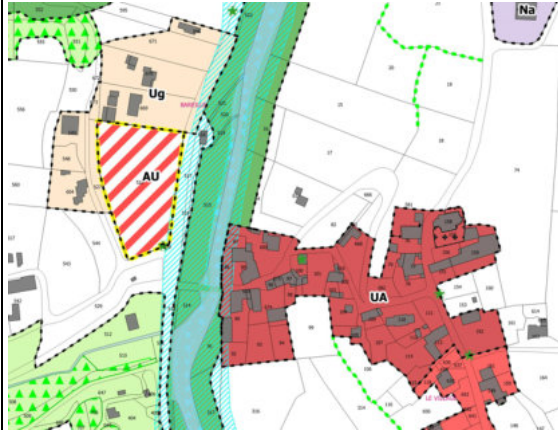
Esbareich

Deux secteurs AU viennent en épaisseur du bourg : l'un au Nord contre le centre-bourg, l'autre au Sud à l'entrée du village. Au Nord, le secteur respecte un certain recul par rapport à la forêt.



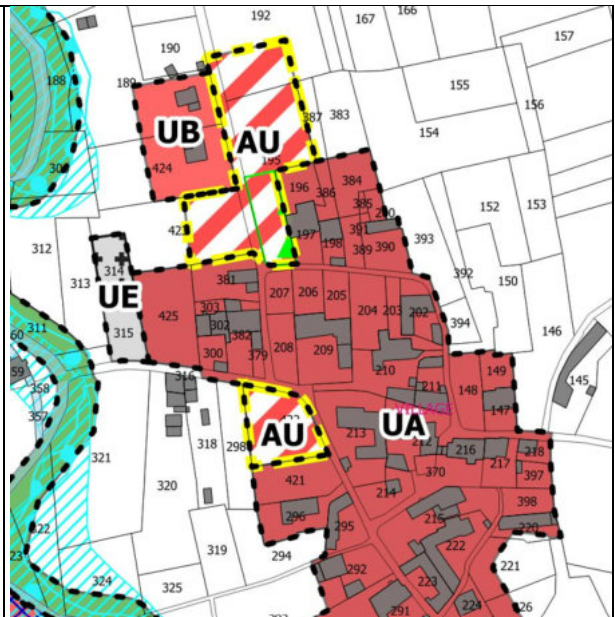
Gembrie

A Gembrie, le choix politique est de venir conforter le groupe d'habitations existantes situé à l'écart du bourg au Nord-Ouest de ce dernier. Une voie de desserte sera créée depuis la RD925, au droit de l'accès existant. Elle se prolongera par une placette au Nord contre les habitations existantes, qui permettra le retournement des Véhicules ; ce système permet d'éviter les voies en impasse peu fonctionnelles.



Générest

Deux secteurs viennent conforter le bourg historique, l'un en entrée Nord, l'autre au carrefour principal au centre du village à quelques pas de l'église. L'OAP demande la conservation des arbres existants et l'implantation de haies en limites de zones.





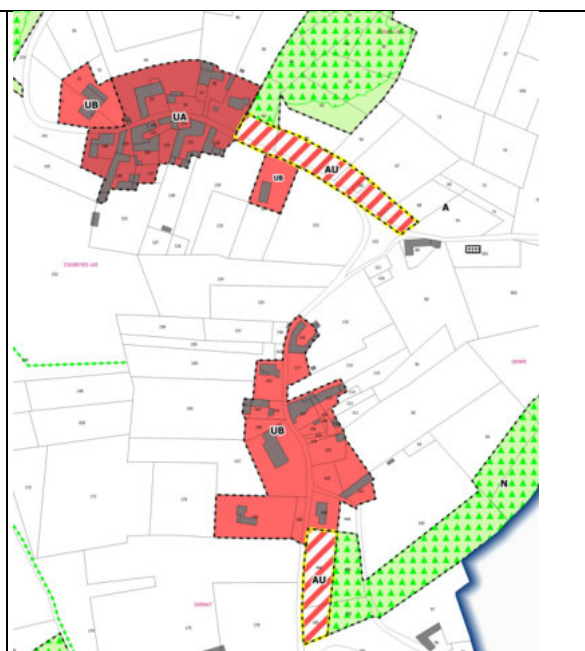
Hautaget

Les deux zones AU viennent proposer une urbanisation linéaire, l'une à l'entrée Est du bourg, l'autre en prolongement d'un secteur d'urbanisation récente situé au Sud à proximité du bourg.

Secteur Nord

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage de l'entrée de bourg, il s'agira :

- o D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement au Chemin de Lat Sarrat
- o D'implanter une haie champêtre en limite Sud-Est (essences locales tels noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers ...), en transition avec l'espace agricole.





Secteur Sud

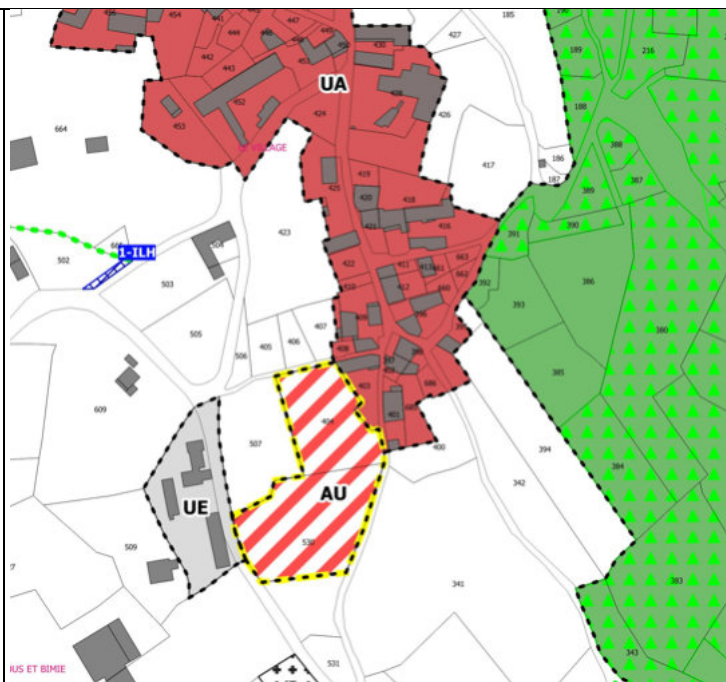
Afin d'intégrer les constructions dans le paysage de l'entrée de bourg, il s'agira :

- o D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement au Chemin de Sempé
- o De conserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement
- o D'implanter une haie champêtre le long du Chemin de Sempé (essences locales tels noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers ...).



Ilheu

La zone AU relie le centre-bourg (au Sud) et els équipements publics existants (mairie, salle des fêtes) à l'Ouest.



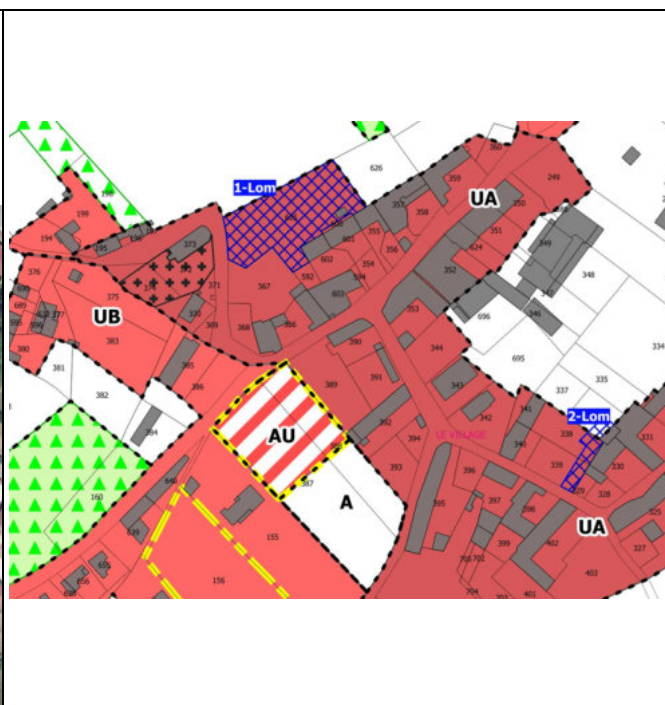
Izaourt

La totalité du bourg est couvert par l'atlas des zones inondables. Par conséquent, le choix a été de proposer une ouverture à l'urbanisation en confortement du lotissement existant situé à l'écart des zones inondables au Nord-Ouest du bourg.



Lombrès

La zone AU vient combler un espace interstitiel dans le bourg. L'OAP impose de maintenir un accès vers le Sud (espace agricole).



Loures-Barousse

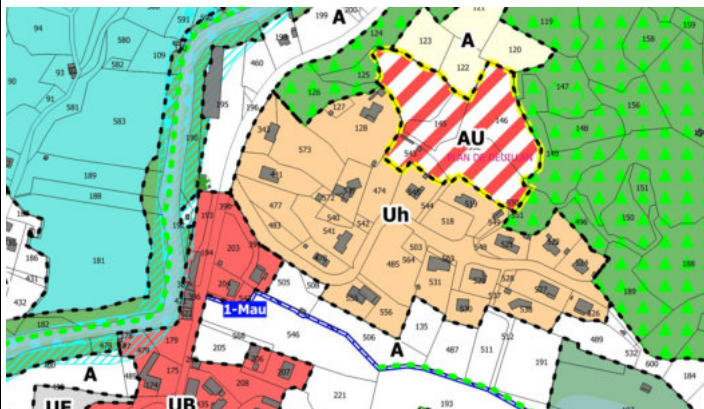
Trois zones AU sont planifiées sur le bourg de Loures-Barousse :

- La plus grande zone au Nord en continuité du lotissement en cours de création,
- Deux zones au Sud qui viennent combler des espaces interstitiels au sein de l'urbanisation récente de la commune.



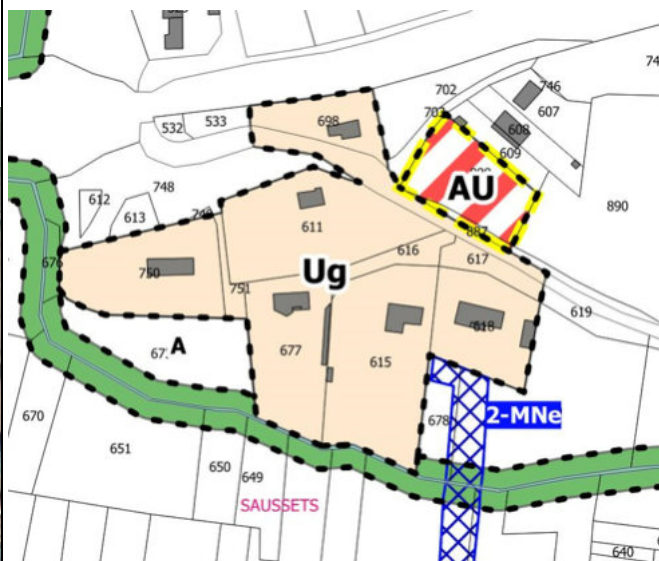
Mauléon-Barousse

La zone AU vient conforter le lotissement existant situé au Nord du bourg. Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du hameau, il s'agira de conserver la végétation existante en lisière, identifiée sur le schéma d'aménagement



Mazères-de-Neste

La zone AU est située en confortement d'un groupe de constructions d'habitations existantes situé au Nord-Ouest du bourg.



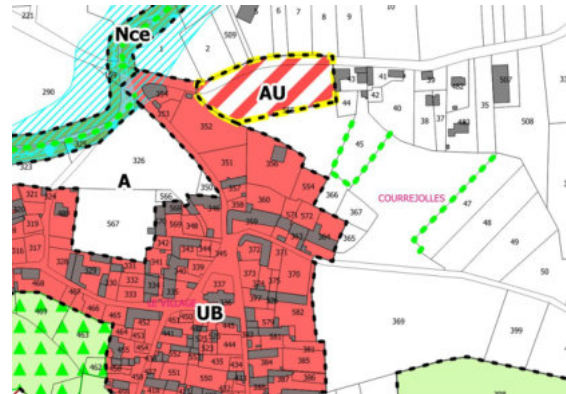
Montégut

La zone AU vient en confortement du bourg (en UB) au Nord.



Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- o D'implanter les bâtiments proches de la RD26, en référence au bâti existant
- o De prendre pour référence les volumétries et les orientations du bâti ancien du centre bourg
- o De conserver la végétation existante, identifiée sur le schéma d'aménagement
- o De conserver le fossé le long de la RD26
- o D'implanter une haie champêtre (essences locales tels noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers ...) sur les limites Est, en transition avec l'espace agricole.

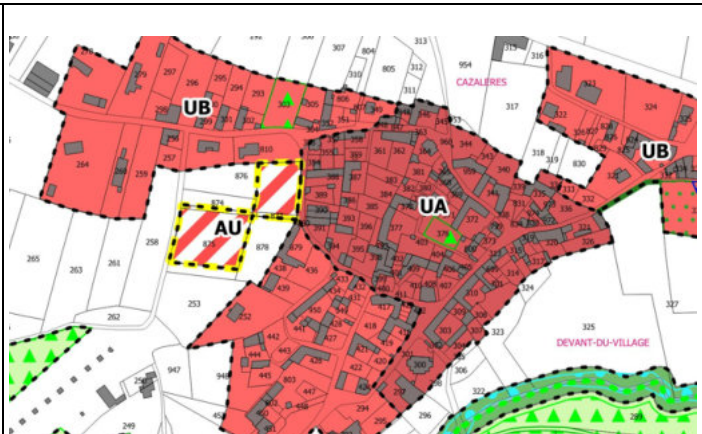


Nestier

Le secteur est situé en épaisseur du bourg à l'Ouest. Une voie de desserte sera créée depuis le Chemin du Mont Arès, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- o De prendre pour référence les volumétries et les orientations du bâti ancien du centre bourg
- o De conserver le mur et le talus existants le long de la Rue du Carrerot

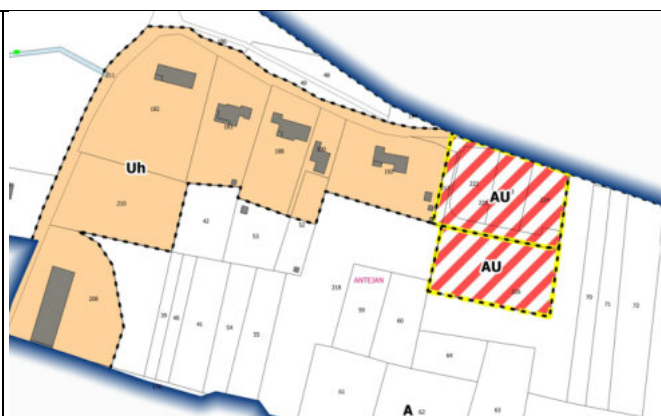


o D'implanter une haie champêtre (essences locales tels noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers ...) sur les limites, en transition avec l'espace agricole.



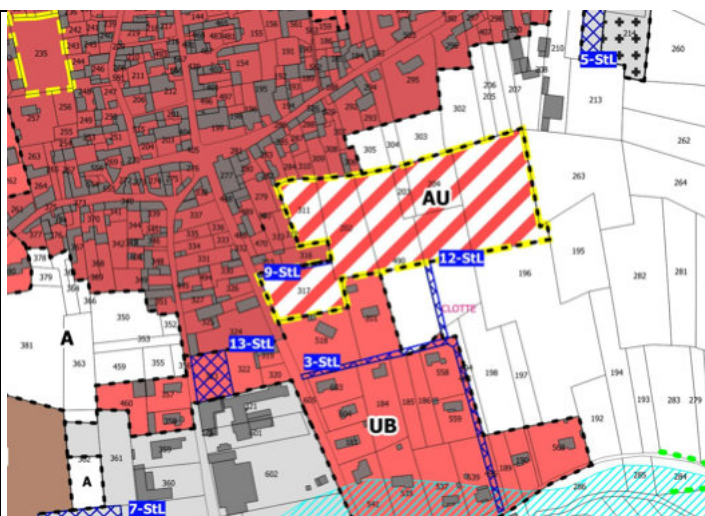
Sainte-Marie

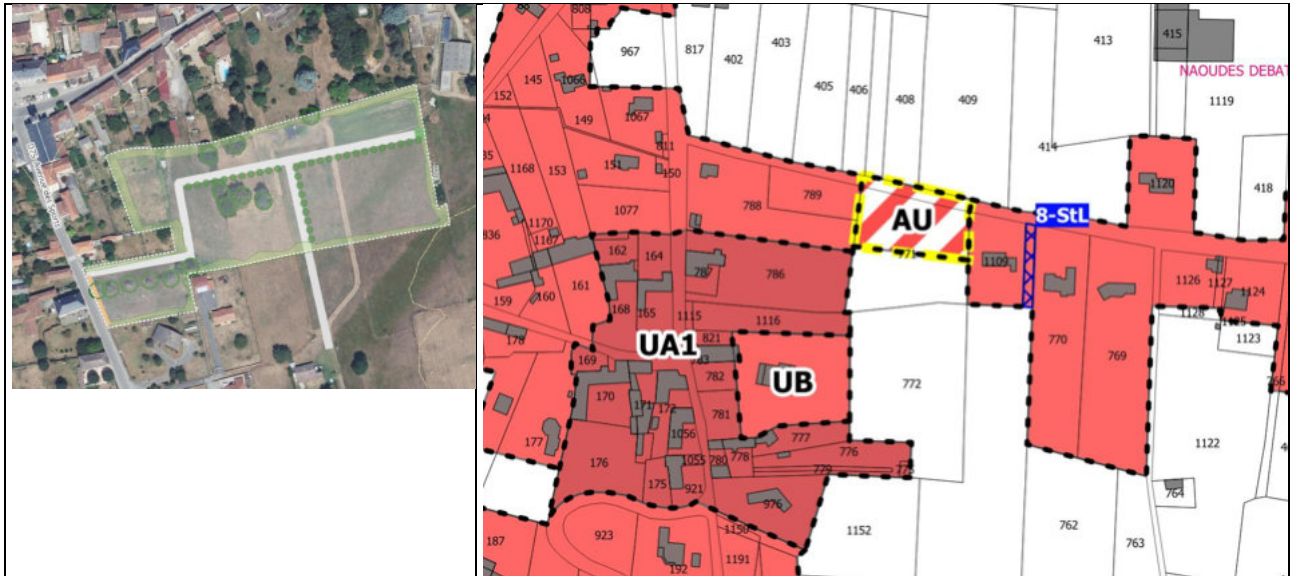
Il s'agit d'une opération pilotée par la commune ; le permis d'aménager est délivré et els lots sont en vente.



Saint-Laurent-de-Neste

La plus grande zone AU vient conforter le centre-bourg avec un accès depuis l'Ouest. La petite zone AU au nord vient combler un espace interstitiel sur le quartier du Boila.



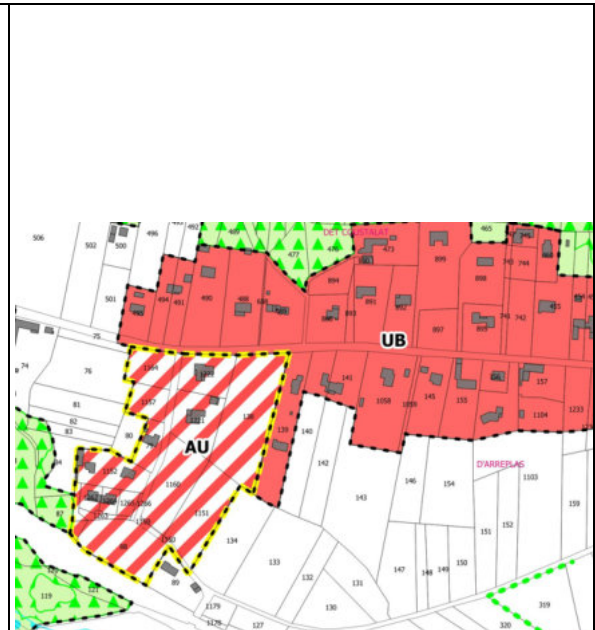


Saint-Paul

La zone AU vient conforter l'extension récente de la commune, els construction sont en cours comme le montre le cadastre qui évolue chaque jour. L'urbanisation sur le bourg n'est pas possible compte tenu de sa configuration (village-rue). Une voie de desserte sera créée reliant la RD938 au chemin du Peyre, au Sud du secteur, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

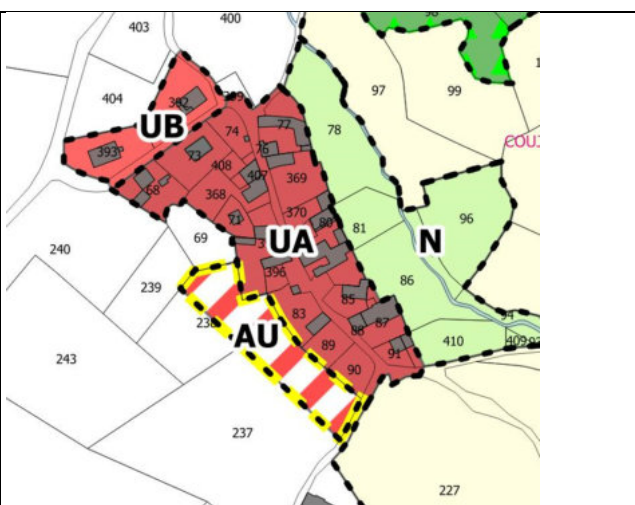
- o De préserver les principaux arbres, identifiés sur le schéma d'aménagement
- o De conserver le fossé le long de la RD938
- o D'ombrager les nouvelles voies avec des essences locales
- o D'implanter une haie champêtre (essences locales tels noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers ...) sur les limites, en transition avec l'espace agricole et avec les jardins.





Samuran

Le secteur vient en épaisseur du bourg sur son flanc Ouest.

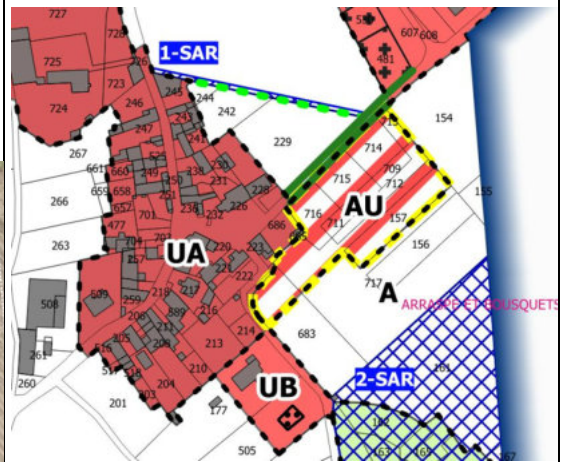


Sarp

Le secteur est sur l'entrée Nord-Est du bourg, il relie ce dernier au quartier plus récent situé un peu plus au Nord.

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- o De prendre pour référence les volumétries et les orientations du bâti ancien du centre bourg
- o D'implanter les constructions en alignement sur rue, afin de prolonger la forme urbaine du bourg
- o D'implanter une haie champêtre (essences locales tels noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...) sur les limites, en transition avec l'espace agricole.



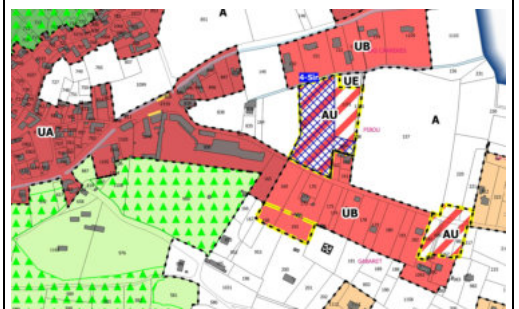
Siradan

Deux zones AU viennent conforter l'urbanisation récente à l'Est du bourg.

Secteur 1

Une voie de desserte sera créée depuis l'Avenue de la Barousse. Elle devra pouvoir se prolonger vers l'Est et vers l'Ouest.

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :



- o De préserver le muret le long de l'Avenue de la Barousse
- o De planter les voies créées avec des arbres d'essences locales
- o De préserver les principaux arbres du site, identifiés sur le schéma d'aménagement
- o D'implanter une haie champêtre (essences locales tels noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers
...) sur les limites, en transition avec l'espace agricole.

Secteur 2

Le secteur est accessible depuis l'Avenue de la Barousse.

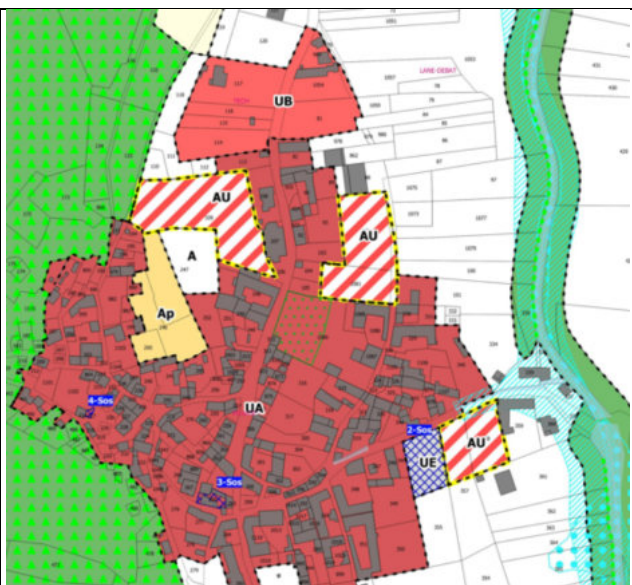
Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- o De conserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement
- o D'implanter une haie champêtre (essences locales tels noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers
...) sur les limites, en transition avec l'espace agricole.



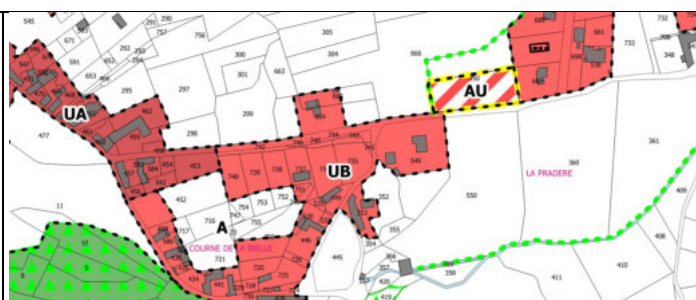
Sost

Trois zones viennent en contact direct avec le bourg.



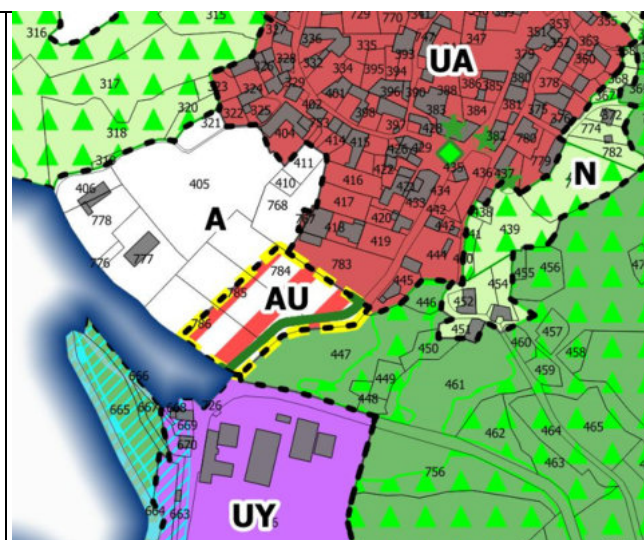
Tibiran-Jaunac

Il s'agit d'une petite zone AU qui vient relier deux quartiers existants à l'Est du bourg.



Troubat

La zone AU vient en entrée Sud du bourg après la zone d'activités existante.



2.3.3. Les OAP permettant une mise en œuvre du PADD

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation permet de préciser les conditions d’aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration de la parcelle, etc.).

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d’aménagement à mettre en œuvre, afin d’assurer l’intégration du projet au fonctionnement urbain, leur insertion paysagère, la mise en valeur de l’environnement, la continuité des formes urbaines.

Le PLUi compte :

- Des OAP sectorielles à vocation d’habitat,
- Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue »
- Des OAP « densité » visant à imposer une densité minimale sur des zones urbaines non construites
- Une OAP thématique « aménagement commercial et artisanal », imposée en l’absence de SCoT,
- Une OAP « patrimoine et paysage pour traduire notamment le Plan Paysage Neste-Barousse élaboré en 2022 et 2023.

La justification des choix de ces OAP est exposée dans les chapitres suivants.

2.3.3.1. OAP SECTORIELLES A DESTINATION D’HABITAT

Les différentes zones à urbaniser AU à destination d’habitat font l’objet d’orientations d’aménagement et de programmation définissant les principes suivants.

- **En matière de voirie et de desserte**

L’objectif est de permettre une structuration de la desserte sur ces zones en fonction de la localisation des secteurs et de leur configuration et ce, en cohérence avec l’orientation du PADD mettant en avant la volonté d’intégrer à la réflexion la question des déplacements.

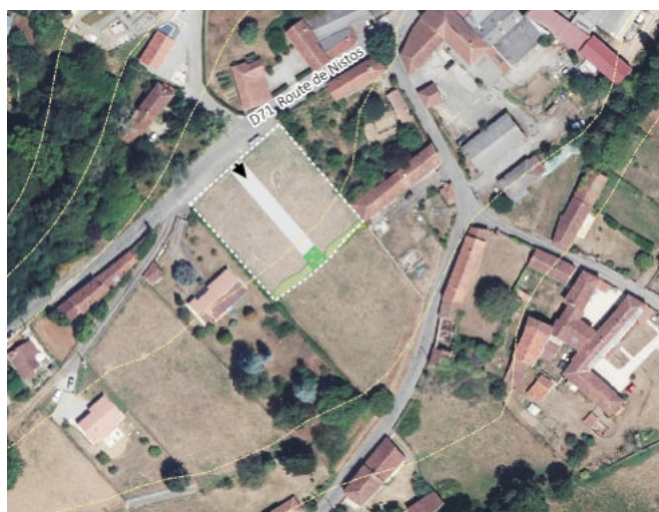
Au sein de chacune des OAP, l’objectif est d’imposer des liens physiques (voies routières, cheminements piétons) avec les secteurs qui jouxtent l’OAP ou les secteurs qui regroupent la majorité des services et des équipements. La localisation des OAP en périphérie des centres-bourgs permet plus facilement de proposer ces liens physiques.

Les accès aux différentes zones ont été définis en fonction des critères de sécurité et du dimensionnement des voies auxquelles les zones seront raccordées ou proposent de créer de nouveaux accès et en compatibilité avec le règlement écrit.

Certaines OAP prévoient un développement urbain futur possible grâce à un accès conservé sur les parcelles voisines comme sur l’exemple ci-dessous sur le secteur 1 à Siradan où l’OAP impose de maintenir un accès vers l’Ouest et l’Est qui ne sont pas à urbaniser dans le présent PLUi, ou à Lombrès.



OAP sectorielle secteur 1, 2 et 3 à Siradan



OAP sectorielle à Lombrès

Par ailleurs, afin d'éviter des « raquettes de retournement » peu cohérentes avec les formes urbaines traditionnelles, un grand nombre d'OAP proposent des placettes qui peuvent servir pour la desserte interne mais constituent également des véritables espaces de vie, comme à Aventignan.



Placette dans l'OAP à Aventignan

- **En matière de forme urbaine et de densité**

L'objectif est de pouvoir disposer de densités dans ces secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble afin d'atteindre notamment les objectifs de modération de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixés dans le PADD.

Les fourchettes de densité dans les OAP sont :

- Loures-Barousse et Saint-Laurent-de-Neste : 10 à 12 logements/ha
- Autres communes : 7 à 10 logements/ha

Les OAP permettent également, au travers des prescriptions en matière de densité et de formes urbaines, de répondre à l'orientation du PADD visant à diversifier l'offre en matière d'habitat.

Ainsi, certaines imposent des logements groupés (Saint-Laurent-de-Neste).

- **En matière d'insertion urbaine et paysagère**

L'objectif est de permettre une bonne intégration des futures zones de développement dans le paysage urbain ou naturel dans lesquelles elles s'inscrivent et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD qui prévoit un développement urbain qui respecte les formes urbaines existantes et les caractéristiques paysagères et patrimoniales de chaque commune.

Les OAP portent ainsi une attention particulière :

- À l'importance des accès interne à la zone et des espaces publics imposés ou à renforcer,
- À l'orientation des parcelles et du bâti, par rapport au Sud, à la topographie ou en alignement de la voirie, par rapport aux accès ou par rapport aux éléments prégnants du paysage (haies, arbre isolé, église, etc.),
- Au traitement des abords des zones à urbaniser via des prescriptions sur les haies et lisières paysagères,

- La prise en compte du relief dans la conception de l'aménagement de façon à respecter les courbes de niveau naturelles.



Implantation en alignement de voie à Esbareich

2.3.3.2. OAP THEMATIQUES « TRAME VERTE ET BLEUE »

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un réseau de continuités écologiques (réservoirs, corridors) terrestres et aquatiques qui permet aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et s'alimenter, et ainsi d'assurer leur survie. La TVB contribue également au maintien des services rendus par la nature : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, ventilation naturelle, régulation des températures d'été, loisirs, structuration des paysages...

La biodiversité au sein du territoire du territoire Neste-Barousse est particulièrement riche. En compatibilité avec les orientations définies dans les documents supra-communaux (SRADDET) et dans ce contexte rural montagnard à forte naturalité, il convient donc de préserver la bonne santé de la biodiversité locale et les continuités écologiques existantes à travers des orientations complémentaires au règlement graphique et écrit.

Outre les dispositions réglementaires issues de la loi montagne qui s'appliquent sur une partie du territoire du PLUi, dont les objectifs sont notamment de trouver un équilibre entre le développement et la protection de la montagne, de maîtriser l'urbanisation des zones de montagne, le PLUi émet des dispositions complémentaires visant à renforcer la préservation des milieux et des continuités écologiques, et leur mise en valeur.

Prescriptions sur les boisements

Les orientations suivantes s'appliquent à l'ensemble de ces boisements, en compléments des prescriptions du règlement écrit et du zonage :

- Afin de limiter les pressions urbaines et agricoles, un recul des nouvelles constructions de 10 m minimum hors zones urbaines et à urbaniser, excepté abris pour animaux de moins de 20m², est à préserver vis-à-vis des espaces arborés et de leurs lisières,
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, tout projet de construction ou aménagement veillera à préserver au mieux les formations arborées et/ou arbustives existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés).

Prescriptions sur les haies

Les haies bocagères et linéaires boisés jouent de multiples rôles, en plaine comme en fond de vallée.

Les haies et linéaires boisés doivent pouvoir composer avec les canaux et fossés encore existants et articuler à la fois les zones de grandes cultures et les prairies du fond de vallée.

Outre leur intérêt paysager dans un contexte agricole affirmé, ils ont un intérêt reconnu dans la gestion du ruissellement, dans la protection des sols contre l'érosion, la lutte contre les pollutions diffuses d'origine agricole, la régulation du climat en constituant un effet « brise-vent » et apportant des zones d'ombres, mais ils ont également une valeur écologique importante. En effet, ils constituent des habitats naturels pour de nombreuses espèces et contribuent à assurer la continuité écologique à différentes échelles. Dès lors, il apparaît important de :

- Maintenir la trame bocagère existante au-delà des haies qui ont été identifiées au règlement graphique,
- Privilégier la plantation de haies en multi strates (arbres tiges, arbres en cépées, arbustes, vivaces, couvre-sol),
- Favoriser l'usage du végétal dans le traitement des limites séparatives, a fortiori au sein des limites entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels,
- Adapter le type de haie aux rôles qu'on souhaite lui faire jouer au regard des enjeux locaux (TVB, paysage, lutte contre le ruissellement, brise-vent, etc. – cf. encadrés ci-après)
- Se servir du végétal pour intégrer les franges urbaines dans le paysage.

Prescriptions sur les milieux aquatiques

En complément des dispositions du règlement écrit, les prescriptions suivantes s'imposent aux cours d'eau et zones humides identifiés (cf. carte ci-après) :

- La canalisation et l'artificialisation des cours d'eau et de leurs berges devront être limitées afin de ne pas perturber le fonctionnement hydraulique,
- Les espaces libres compris dans la bande d'inconstructibilité de 10 mètres définie dans le règlement écrit seront préservés au maximum de toute imperméabilisation,
- En corrélation avec le coefficient de pleine terre imposé au règlement écrit, privilégier la mise en œuvre des surfaces perméables aux abords des cours d'eau lorsque les terrains d'assiette de projet en sont longés,
- En complément des prescriptions réglementaires (cf. surface minimale de pleine terre du règlement écrit), l'imperméabilisation des sols sera à réduire au maximum afin de limiter les impacts négatifs d'une gestion des eaux pluviales non maîtrisée en favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales et préserver la qualité des milieux récepteurs,

- Les zones humides seront préservées et les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone du PLUi concernée, devront en outre respecter un recul minimal d'implantation de 10 m compté à partir des limites de la zone humide et veiller à préserver leur bassin d'alimentation.

Prescriptions sur la trame noire

La lumière artificielle est une source de pollution lumineuse pour les humains, et surtout, pour la faune et la flore. En effet, la lumière artificielle provoque une perte et une fragmentation des habitats et affecte les déplacements des espèces animales telles que les chauves-souris, les oiseaux nocturnes, ainsi que les petites et grandes espèces animales nocturnes. La juxtaposition de zones sans éclairage permet de tisser une trame noire, pouvant alors servir de corridor écologique emprunté par les animaux lucifuges (qui fuient la lumière).

Afin de limiter la pollution lumineuse et l'impact de la lumière sur la faune nocturne il s'agit tout d'abord, de réduire les luminaires lorsque le contexte paysager domine. Ceci notamment le long de la trame verte et bleue, plus précisément sur les linéaires de ripisylve qui bordent les cours d'eau et à proximité des corridors écologique et réservoirs identifiés.

Ces préconisations s'appliquent aussi pour la biodiversité ordinaire au niveau urbain : il s'agit alors d'intégrer à toutes les échelles de projet la sensibilisation aux sources lumineuses pouvant être nuisible. Ainsi, il est recommandé de réduire la quantité de lumière émise, ainsi que la durée de l'éclairage, et de favoriser l'utilisation de dispositifs de détecteurs de présence. L'éclairage nocturne doit être évité autant que possible en cœur de nuit (obscurité entre 23h et 5h). L'éclairage des espaces verts et des espaces extérieurs doit être évité dès que les conditions de sécurité le permettront.

Il est conseillé d'éviter l'utilisation des lampes émettant des basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert), et de privilégier les lampes à sodium « basse pression », qui sont celles considérées comme les moins néfastes pour les chiroptères. Les mats doivent être de basse hauteur, et l'orientation des éclairages doivent être vers le bas avec déflecteurs en position horizontale, afin de cibler d'avantage la zone à éclairer au sol.

Globalement, il s'agit de limiter les éclairages au strict nécessaire, ainsi que les adapter aux fonctionnalités des espaces ou choisir de ne pas éclairer, et ainsi éviter l'éclairage des espaces sensibles.

2.3.3.3. OAP THEMATIQUES « PATRIMOINE ET PAYSAGE »

L'objectif des OAP thématiques "patrimoine et paysage" est de favoriser un développement territorial durable et harmonieux qui protège et valorise les éléments naturels, culturels, et paysagers du territoire, en lien avec le Plan Paysage réalisé en 2022 et 2023 par la collectivité. Cela se traduit par des actions visant à :

- Préserver l'identité locale, en s'appuyant sur les spécificités patrimoniales et écologiques du territoire.
- Améliorer le cadre de vie des habitants en intégrant les valeurs esthétiques et historiques dans les projets d'aménagement.

En somme, l'objectif commun est de construire un cadre de vie agréable, équilibré et respectueux de l'environnement, en prenant en compte les enjeux écologiques, patrimoniaux, et paysagers dans la planification urbaine.

2.3.3.4. OAP « DENSITES »

En application de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent favoriser la densification.

La définition de l'orientation d'aménagement et de programmation « densité » vise à traduire l'orientation définie dans le PADD en matière de préservation de la ressource foncière.

Les OAP « densités » identifient les secteurs situés dans les zones urbaines où une densité minimale sera appliquée pour la création de nouvelles constructions à destination d'habitation.

Les constructions et opérations d'aménagement dans les secteurs identifiés par les OAP « densité » sont ainsi autorisées sous réserve que celles-ci permettent d'atteindre les objectifs de densité définis ou ne compromettent pas la densification souhaitée à terme.

2.3.3.5. OAP « AMENAGEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE »

La Communauté de Communes a défini ses orientations en matière de stratégie économique dans le cadre d'une réflexion globale intégrant à la fois les différents atouts et contraintes d'un territoire touristique montagnard (pôles commerciaux de proximité identifiés, flux touristiques, difficulté du maintien des commerces en centres-bourgs, tissu artisanal diffus à préserver, etc.).

Elle prévoit ainsi de prioriser un maintien de l'armature commerciale de proximité et la consolidation de l'offre sur les polarités urbaines et dans les centres-bourgs. Cela passera à la fois par :

- Le maintien des activités commerciales existantes.
- L'installation de nouveaux commerces prioritairement dans les centres-bourgs.

En termes de zones d'activités et d'immobilier d'entreprise, si le territoire compte des zones d'activités (principalement à vocation artisanale) bien desservies et situées stratégiquement à proximité des pôles d'équipements et services publics, il doit faire face à un nombre limité de surfaces et une répartition inégale des secteurs dédiés à l'activité économique.

L'objectif est un confortement du tissu artisanal en conciliant une offre en zone d'activités (accessibilité au foncier ou à des locaux artisanaux) et une mixité des fonctions permettant les activités intégrées dans le tissu urbain (prise en compte nuisances, rejets, déchets, circulation...).

2.3.4. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP

Les dispositions du règlement écrit ont été travaillées par les élus en fonction :

- Des choix politiques,
- Des enjeux de chaque secteur ou commune,
- Des orientations du PADD,
- De la volonté d'écrire un règlement simple mais ambitieux et respectueux des caractéristiques urbaines et paysagères du secteur Neste-Barousse.

Les principes d'écriture du règlement ont été les suivants :

- Mettre en place une urbanisation différenciée (choix d'implantation et densités) adaptée aux caractéristiques et aux contraintes (réseaux, relief, ...) de chaque secteur,
- Offrir une mixité des fonctions afin de maintenir une animation urbaine dans les centres-bourgs,
- Prendre en compte les formes urbaines existantes et respecter le caractère architectural du bâti traditionnel,
- Gérer la densification en fonction de la localisation des secteurs et de leur niveau d'équipement,
- Garantir la pérennité des activités agricoles des secteurs environnants tout en évitant les conflits d'usage,
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés (inondation, mouvements de terrain, feu de forêt, etc.).

2.3.4.1.1. **La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

Dans les zones à vocation principale d'habitat (zones UA, UB, Uh, Ug,, AU), le règlement autorise les mêmes destinations :

- Les destinations à vocation d'habitation et d'hébergement, y compris touristiques,
- Les destinations à vocation d'activités, si elles sont compatibles avec l'habitat : artisanat et commerce de détail, restauration,
- Les services et équipements : locaux publics, cinéma, activité de services, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, bureaux.

En matière d'usage des sols, les affouillements et exhaussements sont encadrés de sorte à n'être liés qu'aux constructions.

2.3.4.1.2. **Mixité fonctionnelle et sociale**

Au titre du R.151-38, 3° du code de l'urbanisme, les zones UA et UB à Loures-Barousse et Saint-Laurent-de-Neste se voient imposer une part minimale de 15% de logements sociaux pour les opérations d'aménagement de plus de 20 logements.

Sur les voies identifiées sur le document graphique au titre de l'article R.151-37, 4° du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions commerciales ou d'activité de service existantes en rez-de-chaussée à la date d'approbation du PLUi est interdit.

2.3.4.1.3. **Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Les dispositions du règlement écrit du PLUi prennent en compte les éléments issus du diagnostic (formes urbaines existantes, enjeux paysagers, caractéristiques du bâti, ...), les orientations définies par le PADD sur ces thématiques ainsi que certaines prescriptions du Plan Paysage.

Il faut préciser que le règlement écrit de la zone AU effectue un renvoi aux OAP afin de permettre de déroger aux règles émises si des prescriptions existent dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit ainsi d'offrir la possibilité d'une adaptation des règles si certaines zones à urbaniser présentent des enjeux urbains spécifiques.

Volumétrie et implantation des constructions

L'écriture des zones urbaines et à urbaniser tend à respecter le gradient de densité et de volumétrie des constructions, depuis le centre ancien (UA) vers les secteurs périphériques (UB, AU, Uh, Ug). Ce gradient de densité peut s'exprimer dans l'emprise au sol, les hauteurs et les implantations du bâti.

Par ailleurs, certains centres anciens de présentent pas de densité forte, c'est le cas des centres anciens zonés en UB : Bize, Cantaous, Montégut, Montsérié.

En zone UA (centres anciens), aucune emprise au sol maximale n'est fixée, car le bâti peut occuper jusqu'à 100 % de la parcelle. De même, l'emprise au sol n'est pas fixée en AU car les OAP imposent des fourchettes de densité.

En zone UB, l'emprise au sol maximale est fixée à 40%, de façon à conserver des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.

En zone Uh et Ug, l'emprise au sol maximale est fixée à 20%, de façon à conserver l'aspect diffus de ces hameaux et groupes d'habitations existantes typique des zones de montagne mais qu'on retrouve aussi plus bas dans la plaine (communes non situées en loi Montagne).

Une règle spécifique permet à certaines constructions de s'agrandir dans certaines conditions, si elles ne respectent pas les emprises au sol maximales du PLUi à sa date d'approbation :

$$CES \text{ maximum autorisé} = \\ CSE \text{ (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

De la même façon, les hauteurs (à la sablière) vont respecter un gradient depuis les zones UA vers les zones U, Uh, Ug :

- Zones UA : 8 mètres, sauf Saint-Laurent-de-Neste- et Loures-Barousse : 11 mètres
- Zones UB, Ug, Uh : 7 mètres.

Les implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives traduisent les implantations existantes tout en favorisant la densification des enveloppes urbaines existantes :

- Implantation sur voie ou sur au moins une limite séparative en UA,
- Alignement à la voie (ou limite séparative latérale) ou recul imposé en UB, Uh, Ug.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

L'article imposant les règles propres à la qualité architecturale, environnementale et paysagère est identique en zones UA, UB, Uh, Ug sauf quelques détails.

L'objectif de l'écriture de cet article a été de respecter les règles architecturales du bâti traditionnel de Neste-Barousse, tout en apportant de la souplesse au regard des nouveaux modes de vie (recherche de luminosité) ou des tendances actuelles (couleurs, ...).

L'attention s'est portée sur les thématiques suivantes :

- Volumes : les volumes simples (plans orthogonaux) sont imposés en UA, pas dans les autres secteurs,
- Couleurs (façades, menuiseries) : Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent. La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette annexées. Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé. Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.
- Pentes de toit : 35 % minimum, de façon à respecter les pentes traditionnelles, tout en permettant des pentes plus fortes comme en zone de montagne,
- Aspect des toitures : les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires, ce qui permet d'autoriser les garages en toitures terrasses (tendance actuelle) et les annexes (abris de jardin, etc.).

Suite à l'enquête publique et à la demande de la commune de Sost, un règlement écrit spécifique a été adopté sur cette commune (sous-zonage UAs, UBs, As, etc.) afin d'imposer la tuile rouge ou rouge vieillie sur les toitures.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le PLUi émet des dispositions spécifiques en matière de limitation de l'imperméabilisation (espace de pleine terre) avec un pourcentage minimum fixé de 30% en UB, 20% en AU, 40% en Ug, Uh. Le faible coefficient en AU s'explique par les OAP qui imposent par ailleurs l'implantation de haies et la conservation de la végétation existante.

Le règlement vise à la protection des éléments de paysages identifiés au règlement graphique en raison de leur rôle paysager et en termes de continuité écologique.

En fonction des enjeux spécifiques identifiés sur chaque zone AU et pour permettre une adaptation des obligations en matière d'espaces libres et de plantations, le règlement renvoie aux OAP.

Stationnement

Le règlement rappelle l'obligation d'adapter les règles de stationnement aux besoins générés par l'implantation de nouvelles constructions.

2.3.4.1.4. Les équipements et réseaux

En termes de voirie, le PLUi rappelle l'obligation d'assurer une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés.

Le règlement rappelle les règles de recul imposées par le schéma routier départemental, en dehors des espaces agglomérés.

Les dispositions en matière d'eaux pluviales visent à limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.

Les dispositions sur les autres réseaux visent à limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.

2.4. LES ZONES ECONOMIQUES U ET AU

2.4.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

Rappel des orientations du PADD

Structurer et développer les polarités économiques du territoire et l'offre commerciale et artisanale

La Communauté de communes souhaite conforter et développer les principaux pôles économiques du territoire (Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse, Saléchan, Anla, Antichan, Cantaous, Sarp, Troubat.). Il s'agit, dans ces secteurs, d'optimiser le foncier économique dans les zones d'activités existantes et en adaptant les superficies ouvertes aux besoins réels des entreprises.

L'accueil de nouvelles entreprises se fera également à proximité des axes de déplacement stratégiques du territoire (A64, RD817, RD825) ou ponctuellement dans les centres-bourgs dans le cadre d'activités compatibles avec l'habitat.

Les activités artisanales et industrielles s'implanteront de façon préférentielle dans les zones d'activités.

L'armature commerciale du territoire sera renforcée en privilégiant le maintien et le développement des commerces dans les centres-bourgs.

Le développement économique permettra dans certains secteurs d'assurer la multifonctionnalité des zones d'habitat en autorisant les activités compatibles avec l'habitat (activités artisanales non nuisantes, établissements d'accueil des personnes dépendantes).

Le développement économique vise une modération de la consommation d'espace, avec un objectif de consommation d'espace sur 10 ans de l'ordre de 2 à 3 ha.

La structuration de l'offre économique du territoire Neste-Barousse se traduira en outre par une bonne desserte routière, un accès aux services et équipements nécessaires (desserte numérique), une intégration architecturale et paysagère.

Soutenir l'économie agricole dans le projet d'aménagement du territoire

L'ensemble des exploitations agricoles et des espaces cultivés sont identifiés et qualifiés dans le PLUi afin de les préserver et de gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbains et afin d'assurer la pérennité et le développement de ces exploitations tout en limitant le risque de conflits d'usage.

La limitation de la consommation d'espace (axe 1) permet, par ailleurs, de préserver les espaces agricoles.

Le projet de territoire du PLUi vise également à encourager la multifonctionnalité de l'agriculture en favorisant les circuits courts, les ventes à la ferme, la transformation et le conditionnement sur place, la valorisation des appellations existantes, etc. Cette diversification peut également se traduire par le soutien de projets agro-alimentaires (fromageries, ateliers de découpe, etc.).

Pérenniser et développer l'activité touristique

La pérennisation et le développement de l'activité touristique sont basés sur les orientations suivantes :

- Développer les activités orientées vers la valorisation des paysages naturels et bâtis,

- Mettre en relation les espaces de vallée et de montagne à travers leurs activités touristiques,
- Ancrer la station de Nistos Cap Nestès dans un contexte de moyenne montagne en y développant des activités 4 saisons et familiales,
- Permettre le développement de projets touristiques sur des sites en mutation comme les anciennes gravières et étangs, en cohérence avec la préservation des atouts naturels des sites,
- Assurer le développement de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, hébergements insolites, camping, ...) notamment en pouvant autoriser ce type d'hébergement dans le bâti existant,
- Soutenir la fonction touristique de Mauléon Barousse,
- Veiller à un bon équilibre entre logements permanents et logements touristiques sur l'ensemble du territoire

Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables

Le PLUi souhaite accompagner et favoriser la production et le développement des énergies renouvelables en cohérence avec le potentiel existant sur le territoire (hydroélectricité, solaire, géothermie, etc.) et en cohérence avec les contraintes du territoire (topographie, impacts agricoles et paysagers, etc.).

Soutenir et encadrer les activités d'extraction

Le PLUi prévoit de permettre le maintien et le développement des activités d'extraction de matériaux (argile, marne, granulats, etc.), en continuité des carrières existantes ou sur des nouveaux sites d'exploitation.

Le développement de l'exploitation de ces ressources minérales doit s'effectuer dans les secteurs où le gisement est avéré et en prenant en compte les conséquences environnementales (risques naturels existants, trame verte et bleue, etc.), paysagères, économiques et sociales des choix d'implantation ou d'extension des sites.

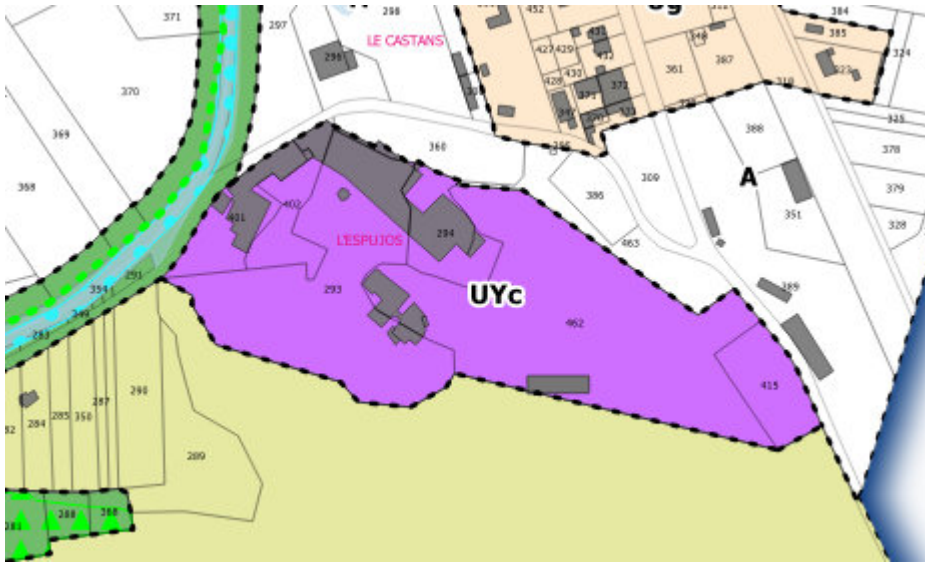
2.4.2. Principe de délimitation des zones

Les zones d'activités ont été prises dans leur enveloppe actuelle avec un zonage adapté à la destination des lieux :

- UY, UYc, AUY, AUYO : industrie, artisanat, commerce, activités de services, bureaux, entrepôt,
- UZ : l'activité industrielle est interdite, les autres activités sont autorisées.

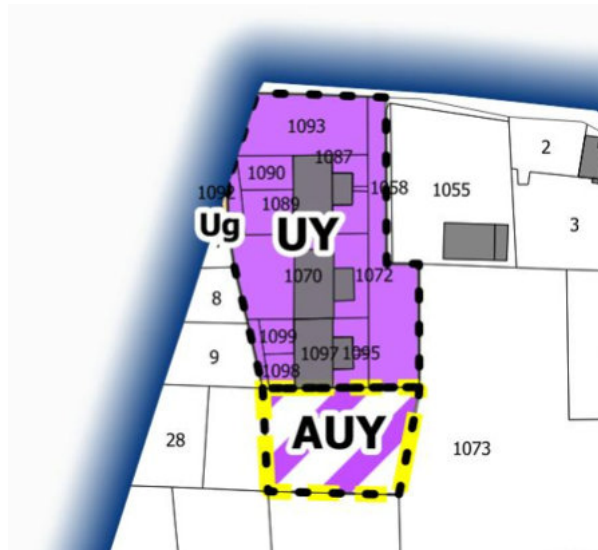
Certaines zones d'activités font l'objet d'extension qui répondent à un objectif de proposer du foncier économique pour les entreprises en place mais également pour de nouvelles implantations. Ce foncier économique est systématiquement proposé en continuité des zones existantes. Il s'agit des zones suivantes.

Izaourt :

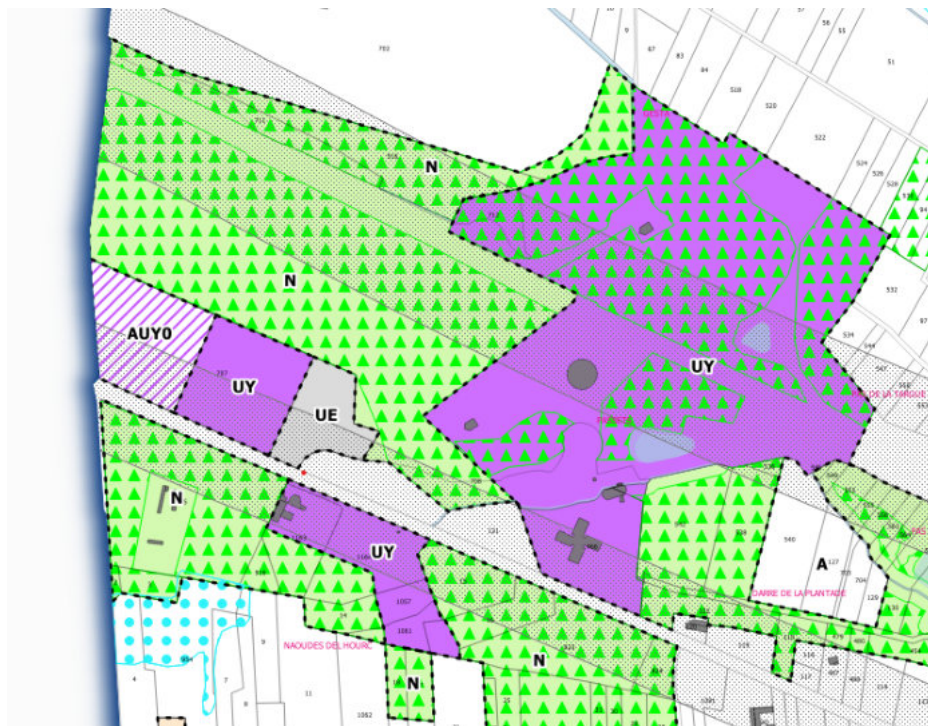


Zone UYc correspondant au périmètre de l'usine sur Izaourt

Saléchan :

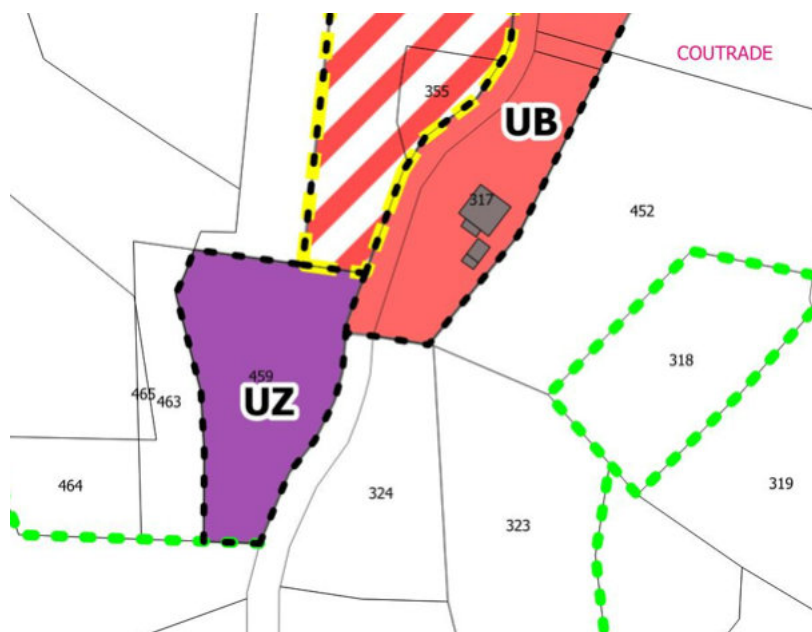


Zone PPI à Saint-Laurent-de-Neste et aire d'autoroute :

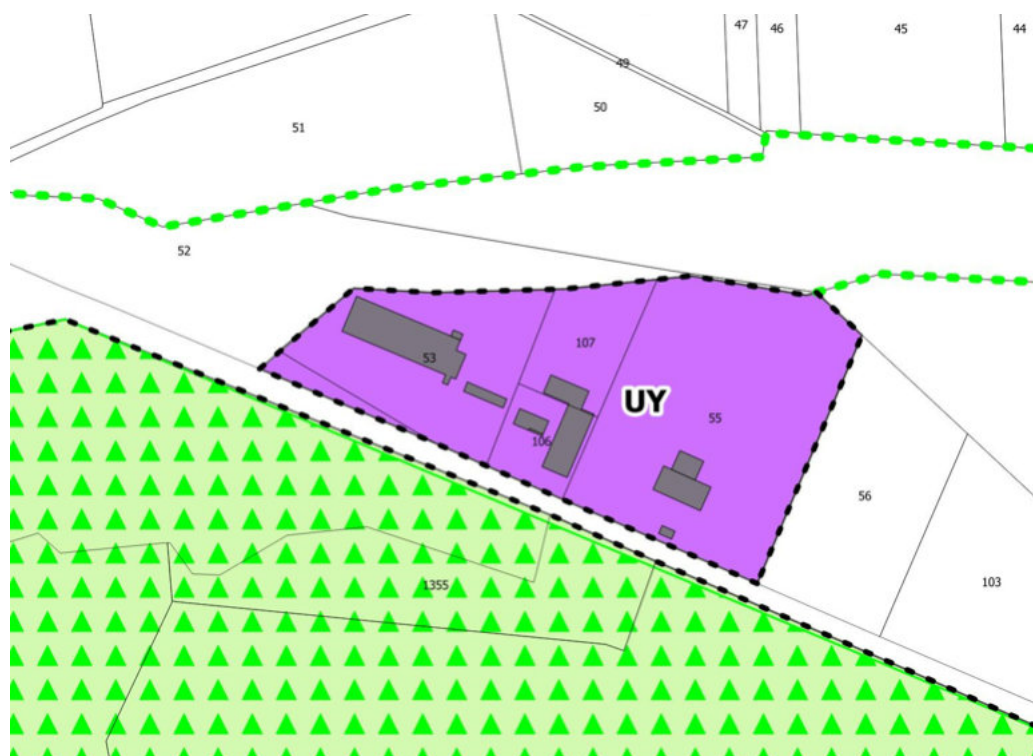


La zone UY à l'Ouest contre la déchetterie fait l'objet d'un permis en cours d'instruction (entreprise Eстера). La zone AUYO qui la jouxte sera ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLUi. La stratégie économique de la Communauté de communes vise en effet à conforter dans un premier temps la zone économique de Saléchan, qui dispose aujourd'hui d'une attractivité importante, au regard des entreprises récemment installées et au regard des nombreuses demandes sur cette zone. A Saint-Laurent-de-Neste, la stratégie vise à accueillir des entreprises innovantes, dans le secteur UY à l'Ouest ou les bâtiments existants de la zone PPI.

Antichan (activité existante) :



Cantaous :

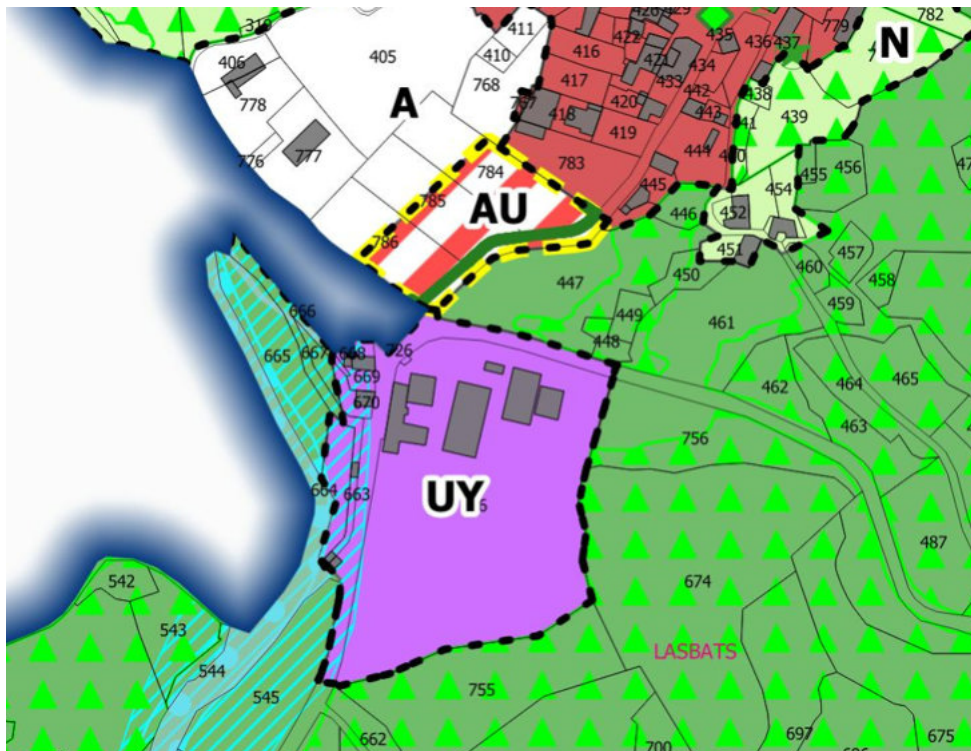


Sarp



Troubat :

La zone au sud des bâtiments sert de zone de retournement et de stockage extérieur pour les entreprises existantes.



2.4.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP

2.4.3.1.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Afin d'éviter les conflits d'usage au sein des zones d'activité, les nouveaux logements sont interdits. Les logements de fonction sont autorisés dans une limite de 100m² de surface de plancher.

Les zones UZ et AUZ sont des zones mixtes, accueillant tout type d'activités, sauf l'industrie en Z. Y sont donc autorisés la restauration, le commerce de gros, les activités de services, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les entrepôts.

2.4.3.1.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des zones d'activités, le PLUi propose des règles assez souples, en cohérence avec les destinations autorisées.

Aucune emprise au sol maximale n'est fixée de façon à favoriser la densification.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants et non brillants de façon à limiter l'impact de ces constructions massives dans le paysage.

Les toitures terrasses sont autorisées, notamment pour favoriser la mise en place de panneaux solaires.

2.4.3.1.3. Equipements et réseaux

Le raccordement aux réseaux collectifs est obligatoire.

2.5. LES ZONES URBAINES UE DEDIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

2.5.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

Le PADD précise dans son axe 3 :

Le niveau de services et d'équipements (santé, éducation, culture, loisirs, équipement commercial, espaces publics, etc.) du territoire Neste Barousse doit répondre aux besoins de ses habitants. Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Conforter les communes de Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse comme les pôles principaux d'équipements, de services et de commerces,
- Maintenir la commune de Mauléon-Barousse comme pôle complémentaire de services et d'équipements,
- Maintenir et développer les services de proximité, en veillant en particulier à permettre la présence de commerces au sein des villages, et à destination de l'ensemble de la population,
- Les prévisions d'accueil de population doivent se faire proportionnellement aux services et aux moyens nécessaires.
- Favoriser le développement des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie sur l'ensemble du territoire,

- Les choix de développement urbain sont définis en prenant en compte les contraintes existantes sur le territoire (risques, nuisances, servitudes, etc.),
- Les choix de développement urbain sont définis pour favoriser l'utilisation des transports collectifs et des modes de déplacement doux (piétons, cycles, etc.).

Aussi, certaines zones UE ont été délimitées pour pérenniser ou accueillir exclusivement des équipements publics ou collectifs.

2.5.2. Principes de délimitation de la zone UE

Situées dans les centres-bourgs, les zones UE accueillent généralement la mairie, les écoles, les équipements sportifs, les salles polyvalentes. Ces zones regroupent généralement plusieurs équipements, ce qui justifie ce classement. Les zones UA ou UB permettent également l'accueil d'équipements publics, mais avec des règles imposées aux constructions plus contraignantes car propre aux zones d'habitat existantes.

A Cazarilh, le projet de stationnement vient s'implanter à l'écart du bourg, en secteur UE, à proximité immédiate du bourg, à l'écart des contraintes paysagères du bourg, sur une surface réduite (1400 m²). Le projet, piloté par la commune, prévoit une intégration paysagère du stationnement (limitation de l'imperméabilisation, végétalisation).

2.5.3. Dispositions Edictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

2.5.3.1. LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les logements sont également autorisés, notamment à destination des logements communaux généralement situés au-dessus des mairies ou dans les anciennes écoles.

Les activités sont interdites (commerces, bureaux, artisanat, industrie, etc.).

2.5.3.2. LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles sont souples, en adéquation avec les destinations autorisées. Les zones UE sont globalement des terrains dont la collectivité est propriétaire.

2.5.3.3. RESEAUX ET VOIRIE

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

2.6. L'IDENTIFICATION DES STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES)

Rappel de la réglementation

Article L151-13

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le tableau ci-après récapitule les STECAL par commune et leur nombre.

Commune	Na	Nc	Ne	Neq	NL	Npv	Nt1	Nt2	Nt3	Nt4
Anères	2		1							
Aventignan							1			
Bramevaque								1		
Cazarilh										1
Créchets							1			
Esbareich							1	1		
Ferrere									1	1
Gembrie	1									
Izaourt		1								
Loures-Barouss							1			
Mauléon-Barousse			3				1			
Mazères-de-Neste	1					1				
Montsérié	1									
Montégut		1				1	1			
Nestier					1					
Ourde							1			
Saint-Laurent-de-Neste	3			1			3			
Saléchan		1	1							
Samuran										
Seich								1		
Sost										
Tibiran-Jaunac						1	1	1		
Troubat			1							
TOTAL	8	3	6	1	1	3	9	6	1	2

Pour les communes situées en loi Montagne, chaque STECAL a fait l'objet d'une étude de discontinuité avec passage en CDNPS, sauf si le secteur est situé en continuité d'une zone urbaine existante.

Zones Na

Le PLUi-H identifie 8 secteurs d'activités isolées, autres qu'agricoles, dont l'extension ne peut être autorisée en zone N classique. Il s'agit généralement d'artisans (électriciens, maçons, etc.).

Sont autorisés en Na :

- L'extension mesurée (30%) des activités artisanales et commerciales et leurs annexes,
- Les hébergements touristiques (gîtes).

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Hauteur maximale : 7 m,
- Emprise au sol maximale : 20%,
- Implantations : recul de 3 m des voies et des limites séparatives,
- Coefficient de pleine terre : 40% minimum.

Zones Nt1 et Nt2

Le PLUi identifie 15 secteurs destinés soit à des campings (Nt1) soit à des gîtes et assimilés (Nt2), dont l'extension ou les annexes ne peuvent être autorisées en zone N classique.

Sont autorisés en Nt1 :

- Les campings et piscines,
- Les activités de restauration,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les habitations liées au gardiennage et limitées à 100m² de surface de plancher.

Sont autorisés en Nt2 :

- Les extensions mesurées des habitations et hébergements touristiques et leurs annexes,
- Les piscines.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Hauteur maximale : 7 m,
- Emprise au sol maximale : 20% et 500 m² de surface de plancher,
- Implantations : recul de 3 m des voies et des limites séparatives,
- Coefficient de pleine terre : 40% minimum.

Le camping à Montégut vient s'implanter sur une surface réduite (0.9ha) afin de favoriser au mieux l'intégration paysagère de ce site. Les enjeux environnementaux sont faibles. Le caractère touristique du camping justifie sa discontinuité au titre de la loi Montagne.

Zones Nt3 et Nt4

La zone Nt3 permet seulement sur une emprise au sol de 60m² une installation démontable pour une activité de restauration au Port de Balès, l'objectif étant de cadrer une activité aujourd'hui existante.

Les deux secteurs Nt4 correspondent à deux villages vacances existants pour lesquels l'emprise au sol est limitée en deçà des seuils des UTN locales (500 m² de surface de plancher). Leur discontinuité se justifie par l'attractivité de ces deux sites (villages-vacances), qui sont existants. La limitation de la surface de plancher (loi Montagne) limite fortement les impacts négatifs paysagers de ces deux sites.

Zone NL

Le PLUi-H identifie 1 secteur NL qui correspond à la zone de loisirs des Ocybelles

Sont autorisés en NL les aménagements nécessaires aux activités de loisirs et sportives.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Hauteur maximale : 7 m,
- Emprise au sol maximale : 20%,
- Implantations : recul de 3 m des voies et des limites séparatives,
- Coefficient de pleine terre : 40% minimum.

Zones Neq

Le PLUi identifie 1 centre équestre existant.

Sont autorisés en Neq :

- Les constructions et installations nécessaires aux centres équestres,
- Les habitations dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Hauteur maximale : 7m,
- Emprise au sol maximale : 20%,
- Implantations : recul de 3 m des voies et des limites séparatives,
- Coefficient de pleine terre : 40% minimum.

Les zones Ne correspondent à des zones d'équipements : cimetières, stations d'épuration.

2.7. LES ZONES AGRICOLES (A)

2.7.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

L'activité agricole est à la fois :

- Une activité économique,
- Une activité historique qui façonne les paysages du territoire au travers de l'agro-pastoralisme.

Pour cela, une identification des enjeux agricoles ainsi qu'une cartographie des espaces à enjeux (périmètres de bâtiments d'élevage, recensement parcellaire graphique) ont été réalisées.

Ce diagnostic agricole a permis :

- De localiser les secteurs actuellement à vocation agricole ou présentant un potentiel agricole pour la définition des zones A ou Ap du PLUi,
- De pouvoir intégrer la dimension agricole dans les critères d'analyse pour la définition des zones urbaines et à urbaniser.

2.7.2. Principe de délimitation des zones

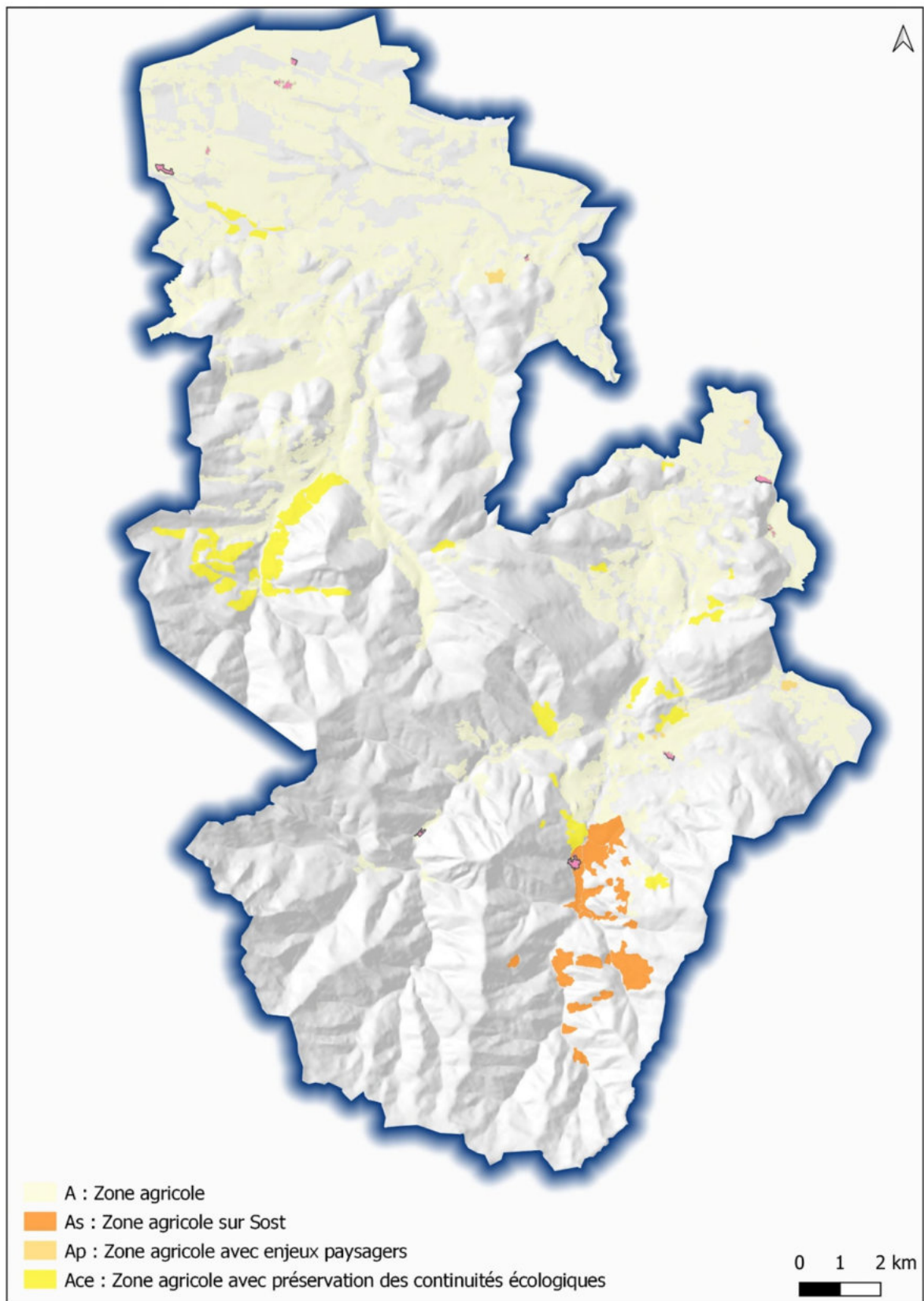
La quasi-totalité des terres agricoles identifiées (terres déclarées aux administrations au regard du RPG – Registre Parcellaire Graphique, terres agricoles identifiées par les visites de terrain) a été zonée en zone A.

Une partie des terres agricoles a été zonée en Ap (agricole paysager), afin de limiter les conflits d'usage et pour préserver les entrées de bourg et pour limiter les conflits d'usage.

Conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans cette zone A comprenant des constructions d'habitation, il y est admis :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 40 m² supplémentaire d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation.
La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à 40 m² tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.

Les secteurs Ace (Agricoles continuités écologiques) sont les espaces agricoles situés en réservoirs de biodiversité (ZNIEFF 1, Natura 2000).



Zonage A, Ap, Ac, As

2.7.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones agricoles sont les suivantes :

- Prendre en compte les terres agricoles du territoire, les sièges d'exploitation et les bâtiments d'élevage,
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés (inondation notamment),
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur en définissant notamment des reculs par rapport aux cours d'eau (10 m),
- La possibilité offerte pour un changement de destination à vocation d'habitation sur certains bâtiments présentant un intérêt architectural, au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme.

2.7.3.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

En raison de la vocation agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées pour ne pas impacter de manière notable l'activité agricole.

Ainsi, outre les constructions et installation nécessaires à l'activité agricole, le PLUi permet en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 40 m² supplémentaire d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation.
La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à 40 m² tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.

En zone Ap, sont uniquement autorisées les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics, la reconstruction à l'identique après sinistre, l'extension des constructions à destination agricole ou de conditionnement, vente ou transformation, limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

En Ace, sont autorisés :

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.7.3.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLUi, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat en limite avec la zone A (UB, Ug, Uh).

L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère agricole de la zone.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLUi, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines. Les règles imposées aux bâtiments agricoles sont moins contraignantes afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu paysager et/ou écologique qu'elles représentent dans la plaine agricole (haies).

2.7.3.3. STATIONNEMENT

Le stationnement ne présentant pas d'enjeux majeurs en zone A, le règlement renvoie globalement au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

2.7.3.4. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Le règlement du PLUi rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Le règlement impose un raccordement à l'eau potable. Il impose également un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis.

2.8. LES ZONES NATURELLES (N, NCE)

2.8.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

Un des objectifs du PADD est la prise en compte des richesses naturelles du territoire et le maintien des continuités écologiques que sont les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000, réservoirs, continuités écologiques) et des espaces naturels dits « ordinaires » (massif, réseau de haies, ...). La délimitation des zones naturelles vise ainsi à répondre à cet objectif.

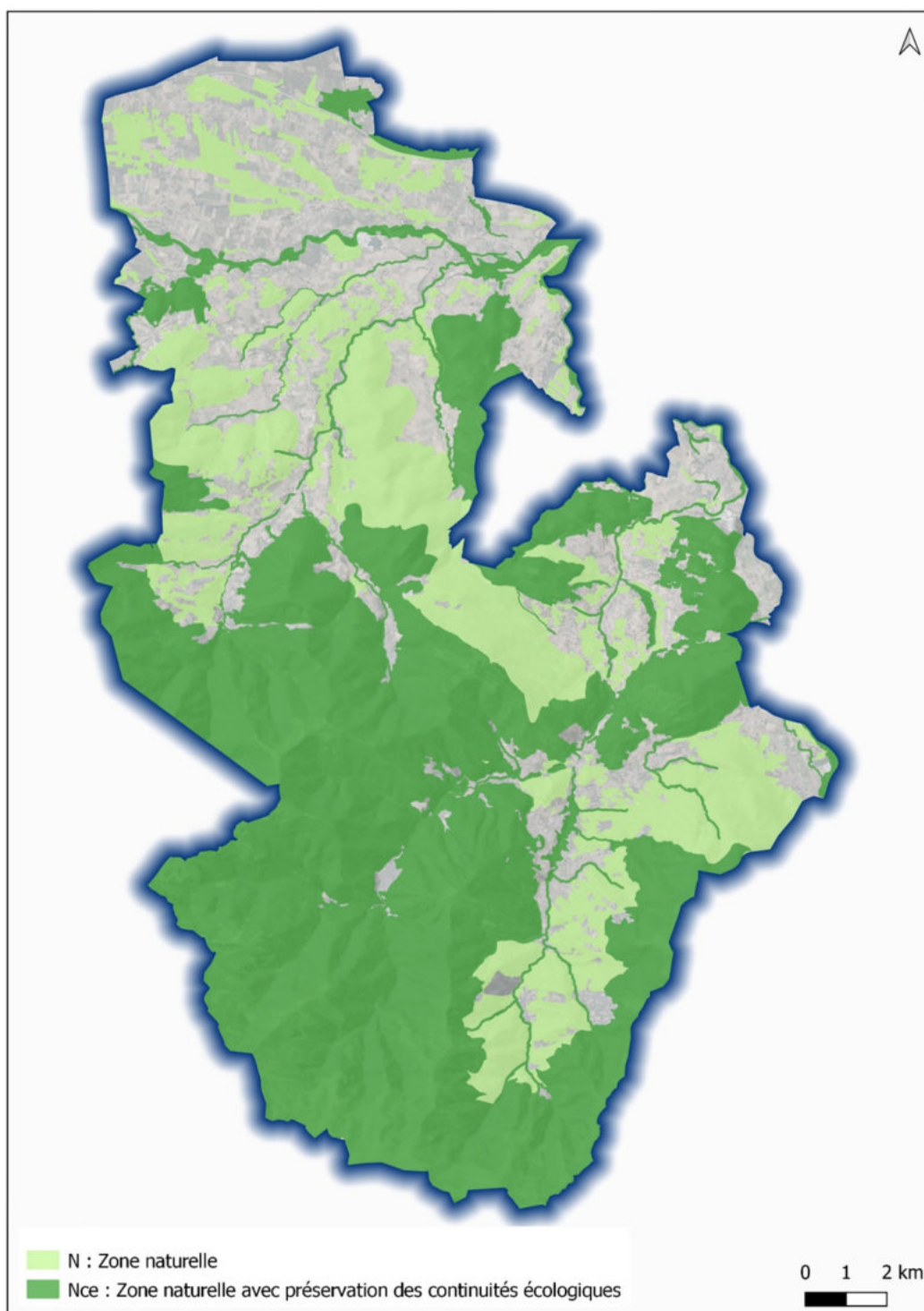
Afin de prendre en compte les orientations définies dans le PADD, un travail d'analyse et de localisation des secteurs boisés, des continuités écologiques, des zones humides, des sites Natura 2000 et habitats d'intérêt communautaire (DOCOB) et du potentiel écologique a notamment été réalisé afin de délimiter les zones à vocation naturelle.

Toutefois, afin de répondre aux autres orientations du PADD, telles que la pérennisation des activités touristiques existantes (camping, gîtes et chambres d'hôtes), des sous-secteurs en zone naturelle ont été identifiés (cf. délimitation des STECAL *supra*).

2.8.2. Principe de délimitation des zones

Sont classés en zone naturelle (Nce) dans le PLUi, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt. Il s'agit des secteurs situés en ZNIEFF 1 et des zones Natura 2000.

Les autres boisements et cours d'eau sont zonés en N.



Les zones N, Nce du PLUi

2.8.4. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones naturelles sont les suivants :

- Prendre en compte les enjeux propres à chaque secteur N et sous-secteurs,
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés (inondation notamment),
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur en définissant notamment des reculs par rapport aux cours d'eau (10 m).

2.8.4.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Les occupations et utilisations du sol ont été définies afin de pas impacter de manière notable les espaces à dominante naturelle.

Zones N

Sont autorisés :

- Les aménagements légers liés à la découverte du milieu naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- L'extension, la réhabilitation et la rénovation des bâtiments agricoles existants,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- L'extension des habitations existantes et leurs annexes.

Zones Nce

En zone Nce, la possibilité est seulement offerte d'implanter des aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.8.4.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLUi, la hauteur maximale des constructions autorisées en N est fixée à 7 mètres.

L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère naturel de la zone (recul de 5 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives).

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLUi, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines. Les règles imposées aux bâtiments liées à l'exploitation forestière sont moins contraignantes en cohérence avec les contraintes techniques liées à cette activité.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu paysager et/ou écologique qu'elles représentent.

2.8.4.3. STATIONNEMENT

Le stationnement ne présentant pas d'enjeux majeurs en zone N, le règlement renvoie globalement au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

2.8.4.4. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Le règlement du PLUi-H rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Le règlement impose un raccordement à l'eau potable. Il impose également un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis.

2.9. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLUi compte 62 emplacements réservés destinés à de l'élargissement de voies, à du stationnement, à l'extension de cimetière, à la sécurisation de carrefour.

Commune	N°	Destination	Bénéficiaire
Aventignan	1-Ave	Equipements municipaux dont extension de l'école	Commune d'Aventignan
Bramevaque	1-Bra	Aménagement d'un parking	Commune de Bramevaque
Bramevaque	2-Bra	Projet de réaménagement du château	Commune de Bramevaque
Cantaous	1-Can	Aménagement d'un parking	Commune de Cantaous
Cantaous	2-Can	Extension du cimetière	Commune de Cantaous
Cazarilh	1-Caz	Extension du cimetière	Commune de Cazarilh
Cazarilh	2-Caz	Stationnement	Commune de Cazarilh
Esbareich	1-Esb	Aménagement d'un stationnement	Commune d'Esbareich
Esbareich	2-Esb	Ateliers municipaux	Commune d'Esbareich

Commune	N°	Destination	Bénéficiaire
Esbareich	3-Esb	Création d'un accès	Commune d'Esbareich
Ferrère	1-Fer	Espace public	Commune de Ferrère
Gaudent	1-Gau	Démolition et sécurisation du carrefour	Commune de Gaudent
Générest	1-Gen	Stationnement	Commune de Générest
Ilheu	1-Ilh	Elargissement de voie	Commune d'Ilheu
Izaourt	1-Iza	Digue	Syndicat Mixte Garonne Amont
Izaourt	2-Iza	Cheminement doux	Commune d'Izaourt
Lombres	1-Lom	Accès	Commune de Lombres
Lombres	2-Lom	Accès	Commune de Lombres
Mauléon-Barousse	1-Mau	Création d'un cheminement piéton (3m)	Commune de Mauléon-Barousse
Mauléon-Barousse	2-Mau	Aménagement d'un stationnement et d'une aire de contournement	Commune de Mauléon-Barousse
Mazères-de-Neste	1-Maz	Extension du cimetière	Commune de Mazères-de-Neste
Mazères-de-Neste	2-Maz	Mesure de protection (PAPI) : 6m de part et d'autre de l'emprise	le PETR Pays des Nestes
Mazères-de-Neste	3-Maz	Mesure de protection (PAPI) : 6m de part et d'autre de l'emprise	le PETR Pays des Nestes
Nestier	1-Nes	Stationnement	le PETR Pays des Nestes
Nestier	2-Nes	Mesure de protection (PAPI) : 6m de part et d'autre de l'emprise	le PETR Pays des Nestes
Saint-Laurent-de-Neste	1-StL	Projet communal	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	2-StL	Elargissement chemin de Gleize-Bielle, emprise 8 m	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	3-StL	Création de voie nouvelle desservant le quartier CLOTTE	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	4-StL	Création voie nouvelle rue Barthe, emprise 8 m (dont 6 m sur p 385)	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	5-StL	Extension cimetière	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	6-StL	Passage de canalisations d'évacuation des eaux pluviales	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	7-StL	Projets aménagements sportifs et éducatifs	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	8-StL	Création amorce voie nouvelle desservant zone AU Est du Boila	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	9-StL	Réserve incendie	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	10-StL	Passage de canalisations d'évacuation des eaux pluviales	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	11-StL	Création fossé d'évacuation des eaux pluviales	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	12-StL	Création d'une voie d'accès	Commune de Saint-Laurent-de-Neste

Commune	N°	Destination	Bénéficiaire
Saint-Laurent-de-Neste	13-StL	Extension du collège	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	14-StL	Rénovation maison Seigneuriale en logement	Commune de Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Laurent-de-Neste	15-StL	Mesure de protection (PAPI) : 6m de part et d'autre de l'emprise	le PETR Pays des Nestes
Saint-Paul	1-StP	Aménagement d'un parking	Commune de Saint-Paul
Saint-Paul	2-StP	Logements communaux	Commune de Saint-Paul
Saléchan	1-Sal	Création d'un quai de gare	Commune de Saléchan
Saléchan	2-Sal	Aménagement d'un parking pour la gare	Commune de Saléchan
Saléchan	3-Sal	Aménagement d'un parking	Commune de Saléchan
Saléchan	4-Sal	Logements	Commune de Saléchan
Saléchan	5-Sal	Aménagement d'un parking ainsi qu'un espace enherbé	Commune de Saléchan
Saléchan	6-Sal	Aménagement d'un parking ainsi que des jardins partagés	Commune de Saléchan
Saléchan	7-Sal	Réserve incendie	Commune de Saléchan
Saléchan	8-Sal	Réserve incendie	Commune de Saléchan
Saléchan	9-Sal	Réserve incendie et point de retournement	Commune de Saléchan
Sarp	1-Sar	Liaison douce	Commune de Sarp
Sarp	2-Sar	Valorisation de la motte féodal et vestiges	Commune de Sarp
Siradan	1-Sir	Extension du cimetière	Commune de Siradan
Siradan	2-Sir	Réhabilitation de l'existant (batiment public) - logement (en lien avec l'EHPAD)	Commune de Siradan
Siradan	3-Sir	Création de logements communaux	Commune de Siradan
Siradan	4-Sir	Bâtiments publics et logements	Commune de Siradan
Siradan	5-Sir	Stationnements	Commune de Siradan
Sost	1-Sos	Réserve incendie	Commune de Sost
Sost	2-Sos	Aménagement d'un parking	Commune de Sost
Sost	3-Sos	Aménagement d'un parking ou jardin d'enfants	Commune de Sost
Sost	4-Sos	Aménagement d'un parking	Commune de Sost

Liste des emplacements réservés

Concernant les emplacements réservés identifiés, il convient de rappeler que :

- La majorité des emplacements réservés sont liés à des équipements d'intérêt général dont il est parfois difficile de connaître le planning de réalisation,
- La majorité des emplacements réservés constitue des faibles superficies, pour la création de fossés, élargissements ponctuels de voirie, réserve incendie, etc.,
- La majorité des emplacements est située dans les enveloppes urbaines existantes donc sans consommation d'espace identifiée

2.10. LES ZONES INONDABLES

Les communes sont couvertes par les PPR et/ou l'atlas des zones inondables (AZI).

Les PPR s'imposent au PLUi en tant que servitude.

Sur les autres secteurs couverts par l'atlas des zones inondables, le règlement cartographie ces zones inondables (AZI) par un hachurage spécifique et établit les règles suivantes :

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire la création de nouveaux campings,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- L'implantation de bâtiment devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme carrée,
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique,
- Interdire la création de terrains de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage,
- La plantation d'arbres de haute tige respectera un espace minimal de 4 mètres entre les arbres,
- La surface de plancher des constructions doit être à 0,5 mètre au moins au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté) ou 0,5 mètre au-dessus du sol naturel si la cote des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue.

2.11. LES ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique (sur une logique d'ensemble de cohérence de la masse boisée).

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage de masse boisée peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES HUMIDES IDENTIFIEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

2.12. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Au total, 6 changements de destination ont été identifiés sur les 43 communes, comme l'illustre le tableau suivant.

Commune	Nombre de changements de destination
Anla	1
Aveux	1
Bize	1
Cazarilh	1
Esbareich	1
Izaourt	1
TOTAL	6

Pour chacun de ces changements de destination, une fiche a été renseignée afin d'apporter les arguments à la préservation de ce bâti remarquable.

Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles, le plus souvent des granges, ou assimilé.

Les critères qui ont guidé le choix de ces changements de destination ont été les suivants :

- L'activité agricole dans le bâtiment n'existe plus,
- Il n'y a pas d'enjeux agricoles forts à proximité (épandage, bâtiment d'élevage, ...),
- Les réseaux sont présents (eau, électricité),
- Utilisation de matériaux traditionnels sur le bâti,
- Autant que possible le respect de l'architecture locale témoignant de l'intérêt architectural du bâtiment.

3. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET BESOINS EN LOGEMENTS

3.1. TABLEAU DES SURFACES DISPONIBLES DU PLUI-H

Les superficies disponibles correspondent aux dents creuses et à la consommation d'espace.

Zones à vocation d'habitat

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UA	143,15	2,78	2,48
UA1	30,53		
UAs	5,53		
UB	361,19	14,57	9,27
UBs	0,73		
UD	3,54		
Ug	48,75	1,57	4,29
Ug1	14,6		
Uh	89,98	3,62	1,16
AU	24,96	0,36	22,16
AU0	1,10		
Total à vocation d'habitat	724,06 ha	22,9 ha	39,36 ha

Zones d'équipement/loisir

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UE	21,12		3,18
UB			0,13
UJ	0,19		
UL	9		
Total à vocation d'équipement /loisir	30,31 ha		3,31 ha

Zones d'activités

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UY	35,48		
UYc	33,66		
UZ	2,05		0.76
AUY	0,24		0,24
Total à vocation d'activités	67,43 ha		1 ha
AUY0	1.97		1.97

Zones A et N

Zones	Surfaces (ha)
A	6989,05
Ace	441,06
Ap	14,87
As	324,62
Total zones agricoles	7 769,6 ha
N	6 578,54
Nce	15 297,1
Na	2,83
Nc	39,41
Ne	3,39
Nep	135,23
Neq	1,64
NL	4,99
Npv	22,75
Nt1	14,21
Nt2	1,59
Nt3	0,49
Nt4	4.67
Total zones naturelles	22 140,57 ha
Total	29 910,17 ha

3.2. CONSOMMATION D'ESPACE : BILAN ET COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

La Communauté de communes souhaite maîtriser le développement urbain à horizon 10 ans sur le secteur des 43 communes. Cela se traduit par un objectif de production ou de mobilisation d'environ 460 logements en 10 ans.

La Communauté de communes souhaite modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain par :

- Le comblement des espaces interstitiels non bâtis dans les entités urbaines existantes et principalement dans les centres-bourgs,
- L'augmentation de la densité en logements dans toutes les communes, avec une densité de logements proportionnelle aux enjeux de chaque typologie de pôle,
- La mobilisation des logements vacants, avec un objectif de mobilisation de 56 logements.

La densité de logements sera adaptée aux contraintes liées à chaque zone d'urbanisation future : topographie, accès, formes urbaines environnantes, impact paysager, assainissement, etc.

Objectifs démographique Neste-Barousse sur dix ans	
600 à 650 habitants supplémentaires environ	
Besoins en logements sur dix ans	
400 à 450 logements	
Répartition du potentiel de développement	
<i>Potentiel en densification, opérations de renouvellement urbain et mobilisation de la vacance</i> : 35% à 45% des logements	
<i>Potentiel en extension urbaine</i> : 55% à 65% des logements	
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace (10 ans), habitat et équipements publics	
<i>Consommation observée sur les dix dernières années (logements et équipements publics) :</i> 35 ha	<i>Consommation projetée dans le PLUi (logements et équipements publics) sur 10 ans :</i> 40 ha (dont application de la garantie communale liée à la loi ZAN)

La consommation d'espace, pour l'habitat, par commune est donnée dans le tableau suivant.

Commune	Nombre de logements en consommation d'espace		
	Habitat	Densité	Nbre_Lgts
Anères	0,98	7	7
Anla	0,68	7	5
Antichan	0,47	7	3
Aventignan	1,09	7	3
Aveux	0,3	7	2
Bertren	1,18	7	8
Bize	0,48	7	3
Bizous	0,82	7	6
Bramevaque	0,4	7	3
cantaous	0,07	7	4
Cazarilh	0,37	7	3
Crechets	0,58	7	7
Esbareich	0,82	7	8
Ferrere	0,53	7	4
Gaudent	0,18	7	1,26
Gembrie	0,77	7	5
Générest	1,14	7	8
Hautaget	0,61	7	4
Ilheu	0,45	7	3
Izaourt	1,57	7	11
Lombres	1,1	7	6
Loures-Barousse	2,78	10	26
Mauléon-Barousse	1,3	10	13
Mazères-de-Neste	0,7	7	5
Montegut	1,02	7	7
Montsérie	0,23	7	2
Nestier	0,55	7	4
Nistos	0,57	7	4
Ourde	0,25	7	2
Sacoue	0,39	7	3
Saint-Laurent-de-Neste	4,25	10	51
Saint-Paul	2,36	7	15
Sainte-Marie	0,66	7	7
Saléchan	0,77	7	5
Samuran	0,38	7	6
Sarp	0,71	7	5
Seich	0,38	7	3
Siradan	2,82	7	14
Sost	0,9	7	6
Thèbe	0,74	7	5
Tibirán-Jaunac	1,79	7	10
Troubat	0,61	7	4
Tuzaguet	0,61	7	4
Total	39,36	310	305

**Consommation d'espace projetée par commune pour l'habitat
(hors dents creuses et divisions parcellaires)**

Le potentiel constructible en extension urbaine (consommation d'espace) pour de l'habitat offert par le PLUi est de 39,36 ha (voiries et espaces verts compris) pour un total de 305 logements (soit 66% des logements), soit une densité moyenne en consommation d'espace de 7,8 logements/ha (voirie et espace verts compris).

Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du PADD.

Le potentiel constructible en densification (dents creuses dans le bourg, division parcellaire dans le bourg, mobilisation des logements vacants existants) est estimé à 157 logements soit 34 % des logements (cf. tableau ci-après), en retenant un ratio d'un sur quatre pour les divisions parcellaires et ½ pour les dents creuses. Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du PADD. A cela se rajoutent 5 changements de destination.

Commune	Potentiel de densification							Logements vacants à mobiliser	Total logements densification
	Dent creuse (ha)	Densité	Nbr logts brut	Nbr logts net	Division parcellaire (ha)	Nbre_Division_Brut	Nbr logts net		
Anères	0,14	7	1	1	0,09	1	0,25	1	2
Anla	0,23	7	2	1		0	0	1	2
Antichan	0,4	7	3	2	0,14	1	0,25	0	2
Aventignan	0,68	7	5	3		0	0	2	4
Aveux	0	7	0	0		0	0	0	0
Bertren	0,34	7	2	1		0	0	2	3
Bize	0,56	7	4	2		0	0	0	2
Bizous	0,31	7	2	1		0	0	1	2
Bramevaque	0	7	0	0		0	0	0	0
cantaous	0	7	0	0		0	0	2	2
Cazarilh	0	7	0	0	0,09	1	0,25	0	0
Crechets	0,05	7	1	1	0,33	3	0,75	0	1
Esbareich	0,53	7	4	2		0	0	0	2
Ferrere	0	7	0	0		0	0	0	0
Gaudent	0	7	0	0		0	0	0	0
Gembrie	0,4	7	3	2		0	0	1	2
Générest	0,07	7	1	1	0,66	4	1	0	2
Hautaget	0,13	7	1	1	0,07	1	0,25	0	1
Ilheu	0	7	0	0		0	0	0	0
Izaourt	1,22	7	9	5	0,17	1	0,25	1	6
Lombres	0,67	7	5	3		0	0	0	3
Loures-Barousse	1,94	10	20	10		0	0	17	27
Mauléon-Barousse	0,76	10	8	4	0,1	1	0,25	0	4
Mazères-de-Neste	0,43	7	3	2		0	0	3	5
Montegut	0,31	7	2	1		0	0	0	1
Montsérie	0,3	7	2	1	0,23	2	0,5	0	2
Nestier	0,74	7	5	3		0	0	0	3
Nistos	0,27	7	2	1		0	0	3	4
Ourde	0	7	0	0	0,16	1	0,25	0	0
Sacoue	0,55	7	4	2	0,27	3	0,75	0	3
Saint-Laurent-de-Neste	4,34	10	43	22	0,71	4	1	17	40
Saint-Paul	1,91	7	13	7		0	0	0	7
Sainte-Marie	0	7	0	0		0	0	0	0
Saléchan	1,83	7	13	7		0	0	2	9
Samuran	0	7	0	0		0	0	0	0
Sarp	0	7	0	0		0	0	1	1
Seich	0,21	7	1	1		0	0	0	1
Siradan	1,09	7	8	4		0	0	0	4
Sost	0,36	7	3	2		0	0	1	2
Thèbe	0	7	0	0		0	0	0	0
Tibiran-Jaunac	0,96	7	7	4	0	0	0	1	5
Troubat	0,07	7	1	1		0	0	0	1
Tuzaguet	1,27	7	9	5	0,88	5	1,25	1	7
Total	23,07	310	187	94	3,90	28	7	56	156

*Potentiel de logements en densification,
en mobilisation de logements vacants*

Par ailleurs, il faut noter une consommation d’espace de 1 ha pour des extensions de zones d’activités économiques et 3,31 ha pour les équipements.

3.3. CALCUL DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN PROPOSE

Le tableau suivant synthétise le potentiel de logements dans le cadre du PLUi-H.

Commune	Potentiel de densification							Nombre de logements en consommation d'espace			Logements vacants à mobiliser	Total logements	Projet		Commune
	Dent creuse (ha)	Densité	Nbr logts brut	Nbr logts net	Division parcellaire (ha)	Nbre_Division_Brut	Nbr logts net	Habitat	Densité	Nbre_Lgts			Activité	Equipement/Loisir	
Anères	0,14	7	1	1	0,09	1	0,25	0,98	7	7	1	9			Anères
Anla	0,23	7	2	1		0	0	0,68	7	5	1	7			Anla
Antichan	0,4	7	3	2	0,14	1	0,25	0,47	7	3	0	5			Antichan
Aventignan	0,68	7	5	3		0	0	1,09	7	3	2	7	0,76		Aventignan
Aveux	0	7	0	0		0	0	0,3	7	2	0	2			Aveux
Bertren	0,34	7	2	1		0	0	1,18	7	8	2	11			Bertren
Bize	0,56	7	4	2		0	0	0,48	7	3	0	5			Bize
Bizous	0,31	7	2	1		0	0	0,82	7	6	1	8		0,21	Bizous
Bramevaque	0	7	0	0		0	0	0,4	7	3	0	3		0,17	Bramevaque
cantaous	0	7	0	0		0	0	0,07	7	4	2	6			cantaous
Cazarilh	0	7	0	0	0,09	1	0,25	0,37	7	3	0	3		0,14	Cazarilh
Crechets	0,05	7	1	1	0,33	3	0,75	0,58	7	7	0	8			Crechets
Esbareich	0,53	7	4	2		0	0	0,82	7	8	0	10			Esbareich
Ferrere	0	7	0	0		0	0	0,53	7	4	0	4			Ferrere
Gaudent	0	7	0	0		0	0	0,18	7	1,26	0	1			Gaudent
Gembrie	0,4	7	3	2		0	0	0,77	7	5	1	7			Gembrie
Générest	0,07	7	1	1	0,66	4	1	1,14	7	8	0	10			Générest
Hautaget	0,13	7	1	1	0,07	1	0,25	0,61	7	4	0	5			Hautaget
Ilheu	0	7	0	0		0	0	0,45	7	3	0	3			Ilheu
Izaourt	1,22	7	9	5	0,17	1	0,25	1,57	7	11	1	17			Izaourt
Lombres	0,67	7	5	3		0	0	1,1	7	6	0	9			Lombres
Loures-Barousse	1,94	10	20	10		0	0	2,78	10	26	17	53		0,1	Loures-Barousse
Mauléon-Barousse	0,76	10	8	4	0,1	1	0,25	1,3	10	13	0	17			Mauléon-Barousse
Mazères-de-Neste	0,43	7	3	2		0	0	0,7	7	5	3	10			Mazères-de-Neste
Montegut	0,31	7	2	1		0	0	1,02	7	7	0	8			Montegut
Montsérie	0,3	7	2	1	0,23	2	0,5	0,23	7	2	0	4			Montsérie
Nestier	0,74	7	5	3		0	0	0,55	7	4	0	7			Nestier
Nistos	0,27	7	2	1		0	0	0,57	7	4	3	8		0,2	Nistos
Ourde	0	7	0	0	0,16	1	0,25	0,25	7	2	0	2			Ourde
Sacoue	0,55	7	4	2	0,27	3	0,75	0,39	7	3	0	6			Sacoue
Saint-Laurent-de-Neste	4,34	10	43	22	0,71	4	1	4,25	10	51	17	91		2,26	Saint-Laurent-de-Neste
Saint-Paul	1,91	7	13	7		0	0	2,36	7	15	0	22		0,13	Saint-Paul
Sainte-Marie	0	7	0	0		0	0	0,66	7	7	0	7			Sainte-Marie
Saléchan	1,83	7	13	7		0	0	0,77	7	5	2	14	0,24		Saléchan
Samuran	0	7	0	0		0	0	0,38	7	6	0	6			Samuran
Sarp	0	7	0	0		0	0	0,71	7	5	1	6			Sarp
Seich	0,21	7	1	1		0	0	0,38	7	3	0	4			Seich
Siradan	1,09	7	8	4		0	0	2,82	7	14	0	18			Siradan
Sost	0,36	7	3	2		0	0	0,9	7	6	1	8		0,1	Sost
Thèbe	0	7	0	0		0	0	0,74	7	5	0	5			Thèbe
Tibiran-Jaunac	0,96	7	7	4	0	0	0	1,79	7	10	1	15			Tibiran-Jaunac
Troubat	0,07	7	1	1		0	0	0,61	7	4	0	5			Troubat
Tuzaguet	1,27	7	9	5	0,88	5	1,25	0,61	7	4	1	11			Tuzaguet
Total	23,07		187	94	3,90	28	7	39,36		305	56	462	1,00	3,31	Total

Potentiel de logements du PLUi-H

POTENTIEL DE LOGEMENTS TOTAL PROPOSE DANS LE PLUi NESTE-BAROUSSE SUR 2025-2035

462 LOGEMENTS DONT

34% EN DENSIFICATION SOIT 157 LOGEMENTS :

- **94 DENTS CREUSES**
- **7 DIVISIONS PARCELLAIRES**
- **56 LOGEMENTS VACANTS MOBILISES**

A CELA S'AJOUTENT 5 CHANGEMENTS DE DESTINATION POUR DU LOGEMENT

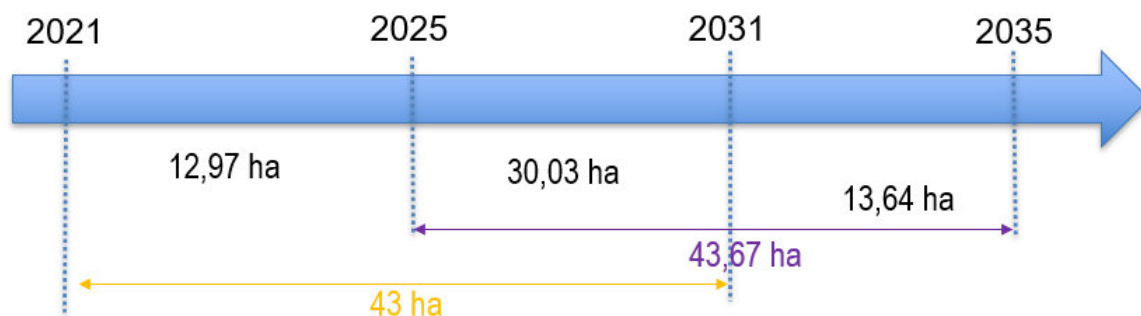
66% EN EXTENSION (SOIT 305 LOGEMENTS) SUR 39,36 HA,

3.4. PROJECTION, ANALYSE DES BESOINS ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le PLUi projette une consommation d'espace totale de 43.67 ha sur 10 ans, dont 43 ha sur la période 2021-2031 dans le cadre de la garantie rurale communale (loi ZAN). Le territoire a consommé 12.97 ha entre 2021 et 2025, ce qui donne la répartition suivante :

- **30.03 ha sur la période 2025-2031**
- **12.97 ha sur la période 2031-2035, soit une modération de 57% par rapport à 2025-2031**

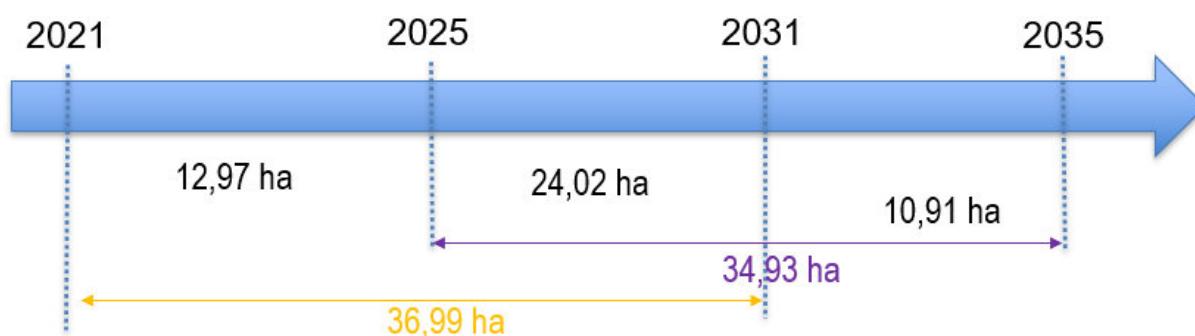
Objectifs de consommation d'espace sans coefficient de rétention



Le PLUi applique un taux de rétention foncière en consommation d'espace de 20% sur la période 2025-2035, justifié par l'incertitude économique, un nombre de CU délivrés ces dernières années en totale discordance avec le taux de construction rencontré, etc. Avec ce taux de rétention foncière de 20%, le PLUi projette une consommation d'espace de 34.93 ha sur 10 ans.

En appliquant le taux de rétention foncière, cela aboutit aux objectifs suivants.

Objectifs de consommation d'espace avec coefficient de rétention



Conclusions

Sur la période 2015-2025, le territoire a consommé 31,9 ha. Avec 24.02 ha sur 2025-2031 puis 10.91 ha sur 2031-2035 (avec le taux de rétention), le PLUi adopte une trajectoire de modération d'espace tout en appliquant la garantie rurale en compatibilité avec la modification du SRADDET Occitanie.

Sur la période 2011-2021, le territoire a consommé 40,44 ha. Avec 36.99 ha sur la période 2021-2031, le PLUi opère une modération de la consommation d'espace tout en appliquant la garantie rurale en compatibilité avec la modification du SRADDET Occitanie.

Dans ce cadre, le PLUi s'inscrit dans une trajectoire « ZAN » à l'horizon 2050.

Il faut également noter que le territoire a également travaillé le PADD et la traduction réglementaire avec des chiffres du portail de l'artificialisation qui analyse la consommation d'espace Neste-Barousse avec +76.1 ha sur la période 2011-2020.

Estimation de la trajectoire 2031

+76,1 ha

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

Surface consommée 1er janvier 2011-1er janvier 2024

85,9 ha

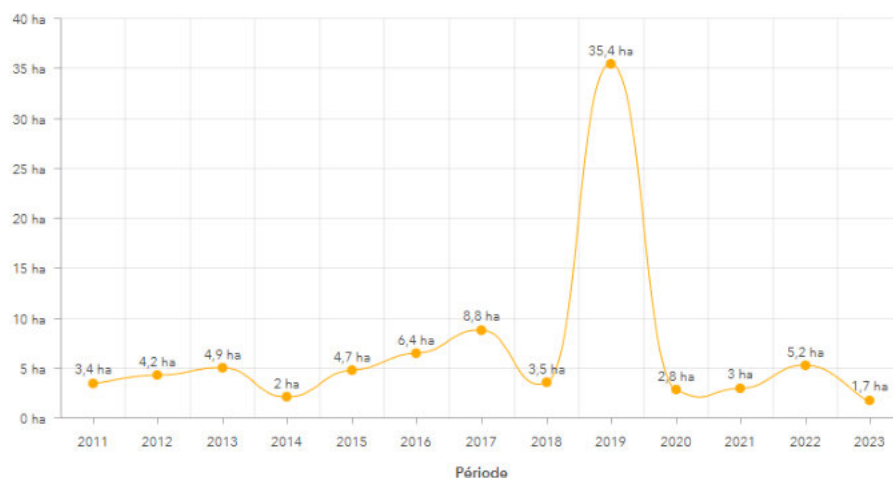
Surface consommée 1er janvier 2011 - 1er janvier 2021

76,1 ha

Surface consommée 1er janvier 2021 - 1er janvier 2024

9,9 ha

Consommation d'espaces NAF en hectares entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2024



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1er janvier 2024

L'écart entre le portail de l'artificialisation et les chiffres mentionnés plus haut est connu et a déjà été remonté aux services de l'Etat ; cet écart est globalement lié à la prise en compte des carrières dans le calcul de consommation d'espace du portail de l'artificialisation. Les carrières ne sont pas comptées aujourd'hui dans le calcul de la consommation d'espace passée du PLUi (contrairement au portail).

La méthode de consommation d'espace passée calculée par le bureau d'études se base sur une analyse multicritère des autorisations d'urbanisme, la photo aérienne et les travaux entrepris suite à ces autorisations d'urbanisme délivrées. Cette méthodologie assure un calcul très proche de la réalité de la consommation d'espace, vérifiable assez facilement sur la base des photos aériennes du territoire.

3.5. CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS : QUALIFICATION DES ESPACES

Conformément au contexte réglementaire actuel, le PLUi traduit la volonté de la Communauté de communes de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ont été considérés comme :

- Espace agricole, les zones de culture déclarées par les exploitants au Registre parcellaire Graphique,
- Espace forestier, les espaces boisés identifiés sur le terrain,
- Espace naturel, les espaces restants. Il s'agit notamment des dents creuses identifiées dans les zones urbaines, qui n'ont aucune vocation agricole, ce sont généralement des terres en friches peu entretenues.

Sur la base des enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic, et des investigations de terrain, une analyse des impacts du projet sur les espaces agricoles, naturels et forestiers a pu être menée.

Le tableau suivant illustre le type d'espace qui sera consommé par les zones ouvertes à l'urbanisation en extension urbaine.

Environ 43% des terres en extension sont des terres agricoles, tandis que l'autre tiers concerne des terres non déclarées aux administrations (donc non cultivées).

Zones du PLUi	Total consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLUi	Espace agricole	Espace naturel	Espace forestier
Zones générant de la consommation d'espace	43,67 ha	18.7 ha	19,37 ha	5,6 ha
Total	43,67 ha			