



Carole DELGA

Ancienne ministre
Présidente

Toulouse, le 30 octobre 2025.

**MONSIEUR YOAN RUMEAU
PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
DE COMMUNES NESTE BAROUSSE
PLACE DE LA MAIRIE
65150 SAINT LAURENT DE NESTE**

NOS RÉF. : DAPHNEE/NMA/NMA-SPAT

D25-03997 – A25-12675

AFFAIRE SUIVIE PAR : Clémentine MELLO

CONTACT : clementine.mello@laregion.fr

OBJET : Avis de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée sur le projet d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes Neste Barousse

Monsieur le Président,

La Région suit avec intérêt les démarches de projet de territoire que représentent les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux non couverts par un Schéma de Cohérence Territoriale.

Par courrier électronique du 31 Juillet 2025, vous m'avez soumis pour avis votre PLUi de la CC Neste Barousse arrêté le 10 Juillet 2025.

Vous voudrez bien trouver, en annexe du présent courrier, les observations de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée relatives au projet d'élaboration du PLUi arrêté que vous nous avez communiqué dans le cadre de la consultation PPA.

Ces observations se basent sur les orientations portées au travers des Schémas Régionaux, au premier rang desquels le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité du Territoire), approuvé par le Préfet de Région le 14 Septembre 2022 et dont la modification n°1 a été approuvée par le même Préfet de région le 11 Juillet 2025. Celle-ci a fait l'objet d'une longue concertation et je vous remercie d'y avoir participé.

Le SRADDET modifié, désormais en vigueur, porte une vision régionale fédératrice au service de l'égalité des territoires fondée sur deux axes : rééquilibrage régional et nouveau modèle de développement. Il est en outre doté de mesures d'accompagnement témoignant de la mobilisation de la Région aux côtés des territoires pour relever les défis qui se présentent à nous.



HÔTEL DE RÉGION

Toulouse
22, bd du Maréchal Juin - 31406 Toulouse cedex 9 France
Tél. : 3010 (service et appel gratuits)

Montpellier
201, av. de la Pompignane - 34064 Montpellier cedex 2 France
Tél. : 3010 (service et appel gratuits)



laregion.fr

Le PLUi de la Communauté de Communes Neste Barousse expose votre projet de territoire, lequel est globalement en cohérence avec les orientations de la Région dans le cadre du SRADDET modifié. Il appelle néanmoins certaines remarques dont la prise en compte assurera une meilleure adéquation entre nos priorités respectives.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Carole DELGA

P.J. : - Avis de la Région

AVIS DE LA REGION OCCITANIE

PLUi de la Communauté de Communes Neste Barousse

Arrêté le 10 Juillet 2025

07/10/2025

Le SRADDET Occitanie a été adopté par l'assemblée plénière de la Région Occitanie le 30 Juin 2022, et approuvé par le Préfet le 14 septembre 2022.

En application de la loi Climat et Résilience, la Région a engagé la modification de son Schéma le 9 février 2023, notamment pour y territorialiser des trajectoires de sobriété foncière dans l'optique d'atteindre Zéro Artificialisation Nette à l'échelle régionale à horizon 2050.

Le SRADDET Occitanie, ainsi modifié, a été approuvé par le Préfet le 11 juillet 2025 suite à son adoption le 12 juin dernier en Assemblée Plénière régionale. La Modification n°1 est donc d'ores et déjà exécutoire.

L'analyse conduite sur le projet de PLUi arrêté a été conduite au regard du SRADDET en vigueur.

La Région s'est également dotée d'un Pacte Vert pour l'Occitanie qui oriente ses politiques publiques de manière transversale et vise à :

- ✓ S'adapter au changement climatique ;
- ✓ Utiliser durablement les ressources naturelles dont l'eau et le foncier ;
- ✓ Préserver la biodiversité, prévenir et réduire les pollutions ;
- ✓ Contribuer à la transition vers une économie circulaire et une région à énergie positive ;
- ✓ Améliorer la santé et le bien-être des habitants ;
- ✓ Préserver et développer des emplois de qualité ;
- ✓ Agir pour le rééquilibrage territorial, l'attractivité et les mobilités durables.

Le présent avis a également été guidé au regard du Pacte Vert.

1/ Remarques générales

La Région salue **la démarche volontaire de l'élaboration d'un document de planification à l'échelle intercommunale** dont l'objectif est de construire un projet de territoire cohérent et attractif, répondant aux besoins des habitants et des usagers. Cette démarche est d'autant plus louable et utile que le territoire est aujourd'hui dépourvu de SCoT, document qui a normalement à charge d'intégrer (« SCoT intégrateur) les documents dits « supérieurs » et politique supra-territoriale.

Si un PLUi n'a pas à se substituer à un SCoT, il lui revient néanmoins, sur ce point, d'effectuer le lien et la démonstration de compatibilité quant aux rapports avec les documents supérieurs (c'est en fait le SCoT qui l'en dispense).

De manière générale, la Région souligne le travail de qualité effectué :

- sur le document et l'expression du **projet de territoire** du point de vue de ses objectifs (démographie/logement, emploi, consommation d'espace, etc.), d'autant que la temporalité du PLUi n'est pas la même que celle du document régional approuvé
- sur **l'engagement d'un volet habitat**, caractéristique d'une volonté de rééquilibrage territorial à travers son étude « Stratégie foncière et immobilière » permettant ainsi de bien cerner le potentiel de développement et d'optimisation du foncier et des bâtiments existants en traçant les premières lignes d'une stratégie de réduction de la consommation foncière.

Cependant, le dossier, dans sa globalité, **manque de cohérence** notamment à travers des données différentes en fonction du document, et, certains sujets thématiques auraient mérité d'être précisés en vue de s'assurer de leur opérationnalité.
Pour une meilleure compréhension du document, il sera à minima nécessaire d'accorder toutes ces données.

Ainsi, la Région évoque plusieurs recommandations édictées ci-dessous.

2/ Structuration du dossier

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui expose la dimension politique du projet de territoire, est construit autour d'objectifs demandant une analyse fine des indicateurs du territoire notamment ceux liés à la démographie, le logement ou la consommation d'espace.

La Région souligne le travail constructif du diagnostic permettant de comprendre clairement les enjeux du territoire retracés dans les trois axes du PADD que sont :

- Axe 1 : soutenir une dynamique démographique basée sur les pôles et les communes rurales
- Axe 2 : inscrire le projet de territoire au sein de l'armature paysagère, naturelle et agricole
- Axe 3 : assurer une dynamique économique, agricole et touristique en cohérence avec les atouts et les contraintes du territoire Neste-Barousse

Concernant **l'armature territoriale**, l'ensemble des documents mentionne de manière très claire la structuration du projet de PLUi en dissociant les communes pôles (Loures-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste et Mauléon) des communes rurales ayant ainsi des objectifs individualisés.

Nous soulignons par ailleurs la cohérence entre les objectifs stratégiques du PADD et les objectifs du contrat territorial 2022-2028 avec la Région. Les bourg-centres sont bien fléchés comme pôles principaux ou secondaires à conforter (Saint-Laurent-de-Nestes, Loures-Barousse et Mauléon Barousse). La commune de Saléchan, 2ème gare du territoire de cette communauté de communes de la ligne Montréjeau Luchon qui vient d'être réouverte (la 1^{ère} étant Loures Barousse) est également fléchée comme un lieu qui pourrait accueillir des entreprises et des services en cohérence avec les objectifs de développement de la ligne ferroviaire.

Bien qu'aucune obligation légale ne l'impose, il est cependant regrettable que **le PADD ne comporte aucune carte, en particulier de carte de synthèse**, forme d'expression utilisée dans la plupart des documents de cette nature et qui permet d'illustrer et de faciliter la compréhension de la vision portée sur le territoire. A minima, il aurait été intéressant de rajouter la carte de l'armature au PADD pour une meilleure lecture des enjeux.

3/ En matière de foncier

Les éléments majeurs du volet foncier sont exprimés dans l'objectif 1.4 « Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040 » du rapport d'objectifs et dans la règle 11 « Sobriété foncière » du fascicule de règles.

Le SRADDET, dans son fascicule des règles, demande ainsi aux territoires de privilégier la densification des espaces urbanisés existants et de réduire le rythme de consommation des sols, d'améliorer la qualité des espaces urbanisés notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en développant la nature en ville, de protéger les terres agricoles et enfin de privilégier une densification et une requalification du

foncier économique et logistique existant. Les territoires devront ainsi adopter une trajectoire de réduction du rythme de consommation des sols, qui sera modulée selon les territoires au regard des objectifs de rééquilibrage régional portés par la Région et cohérente avec les objectifs de production de logements, d'équipements et d'infrastructures selon les prévisions de croissance démographique et économique du territoire.

En application de la loi Climat et Résilience et de la Loi ZAN, le SRADDET modifié comporte une trajectoire de sobriété foncière visant, à l'échelle régionale, une division au moins par deux de la consommation d'espace d'ici 2030 et atteindre le ZAN à horizon 2050. A ce titre, les SCoT devront se mettre en compatibilité avec le SRADDET avant février 2027 et les PLU(i) avant février 2028.

Dans le SRADDET modifié approuvé par le Préfet de Région le 11 juillet dernier, l'objectif territorialisé est fixé, pour le PLUi de la Communauté de Communes Neste Barousse à -54,7% de réduction sur la période 2021-2030. Sur les périodes suivantes, à savoir 2031-2040 et 2041-2050 il est également défini une réduction de l'artificialisation de -30% par décennies.

En matière de sobriété foncière, la Région relève le travail effectué concernant la consommation d'espace complété par une étude « stratégie foncière et immobilière ». Celle-ci comportant un diagnostic démographique et un diagnostic logement, le territoire a pu définir un plan d'actions via des outils de maîtrise foncière qui est à souligner.

Concernant l'objectif de réduction de la consommation des sols, et compte tenu des temporalités différentes entre le document de PLUi (2025-2035) et le document de SRADDET approuvé, la Région souligne le travail de double comptabilité.

Cependant, pour une meilleure prise en compte de l'objectif de réduction de la consommation d'espace, plusieurs remarques peuvent être soulevées :

- les nombreuses données parfois différentes entre les documents peuvent alourdir la compréhension. En effet, par exemple, lorsque le document « Explication des choix » mentionne 33,37ha de consommation foncière pour 2021-2031, et, 22,11ha pour la période 2025-2035, l'étude de discontinuité mentionne, quant à elle, une consommation d'espace de 43ha pour 2021-2031 et de 42,4ha pour 2025-2035.
- à travers les schémas du Rapport de Présentation et de l'étude de discontinuité, il est constaté que les projections de consommation 2025-2035 (temporalité du PLUi) ou 2021-2031 (temporalité SRADDET) sont supérieures aux consommations passées des décennies précédentes (40,44ha pour la période 2011-2021 du SRADDET et 31,9ha pour la période du PLUi 2015-2025).

Alors que les premiers chiffres avancés dans le Rapport de Présentation permettaient de voir une amorce de réduction de consommation d'espace, les derniers chiffres modifiés de l'étude de discontinuité, réalisée à postériori afin d'intégrer la garantie communale, inverse la tendance.

- depuis peu, le Portail de l'Artificialisation des sols a rendu disponibles les données de consommation d'espace pour la période 2021-2023 recensant ainsi 9,9ha d'espaces consommés sur le territoire, au titre des fichiers fonciers. Cette consommation représente près de 57% de moins que la consommation identifiée sur la période de référence (7,6ha/an). Cette réalité semble en décalage avec le fait que le PLUi indique un besoin de consommation d'espaces plus important que la décennie passée.

Ainsi, les objectifs du PLUi mériteraient d'être ajustés et précisés afin d'une part de prendre en compte les tendances en cours sur le territoire, mises en lumière par les dernières données issues du Portail de l'Artificialisation et d'autre part d'être explicités et justifiés au regard du projet de territoire.

Concernant la **garantie communale**, le territoire a choisi de la mobiliser pour la totalité des communes soit pour une surface de 43ha.

La Région regrette sur ce point que le PLUi :

- n'indique pas la méthodologie relative à cette mobilisation et n'ait pas consacré un volet spécifique sur ce sujet dans le cadre de la justification des choix.
- ne fasse pas état d'un projet d'aménagement global et cohérent à l'échelle intercommunale permettant ainsi de développer une approche mutualisée

Votre territoire a fait le choix d'utiliser une **méthode** propre, largement détaillée dans le document. Cependant, nous relevons que la différence entre les données de cette méthode et celles du portail de l'Artificialisation utilisée dans le cadre du SRADDET est particulièrement importante.

En effet, la méthodologie du territoire basée sur l'OCSGE indique une consommation de 40,44ha pour la période 2011-2021, alors que le portail de l'artificialisation indique une consommation d'espace de 76,4ha sur cette même période. Il aurait été judicieux de justifier cet écart pour une meilleure compréhension de l'ensemble des données.

La Région attire par ailleurs l'attention sur la nécessité d'avoir une méthode pérenne qu'il conviendra de mobiliser tout au long de la démarche.

Enfin, en application de la loi Climat et Résilience, il serait important que le territoire, dans son document de PLUi, se projette sur l'objectif du Zéro Artificialisation Nette, de façon à annoncer cette intention sur du long terme, notamment en inscrivant cet objectif dans le Rapport de Présentation. En effet, seule l'étude « stratégie foncière et immobilière » y fait allusion pour la stratégie habitat.

En matière de réinvestissement urbain, le PLUi indique à travers le diagnostic et l'étude de densification, le potentiel de densification sur l'ensemble du territoire identifiant ainsi 187 logements possibles en dents creuses, 28 logements en divisions parcellaires et 56 logements vacants. Appliqué à ce potentiel, le PLUi mentionne des coefficients de rétention élevés (1/2 pour les dents creuses et 3/4 pour les divisions parcellaires) qu'il conviendrait de justifier par rapport notamment aux dynamiques passées.

Le PADD indique de son côté la répartition du potentiel de développement de la manière suivante :

- potentiel en densification, opérations de renouvellement urbain et mobilisation de la vacance : 35% à 45% des logements
- potentiel en extension urbaine : 55% à 65% des logements

Pour atteindre ces objectifs, le territoire, à travers son étude « Stratégie foncière et immobilière », a mis en place un plan d'actions, allant de l'animation au financement en passant par l'accompagnement et l'acquisition.

Ainsi, le territoire a pour souhait d'utiliser des leviers comme la réalisation d'une étude de faisabilité en vue de la mise en place d'une Opération de Revitalisation Immobilière, le recensement des biens sans maître et les parcelles en abandon, une réflexion sur la mise en place d'une Taxe d'Habitation sur les logements vacants, l'augmentation du taux de la Taxe d'habitation des résidences secondaires mais aussi via une OAP « densité » sur les secteurs non bâtis situés dans le tissu urbain et d'une superficie supérieure à 2000/2500 m².

La Région, salue l'ambition forte du territoire en la matière, et invite le territoire à mettre en œuvre concrètement ce plan d'actions de façon à atteindre ces objectifs.

En matière de densité, la Région souligne la volonté du territoire d'augmenter la densité en logements de toutes les communes en passant de 6 logements/hectare, comme mentionné dans le diagnostic, à une fourchette allant de 7 à 12 logements/hectare en fonction de la typologie de pôle.

Cependant, ces efforts de densité ne semblent pas à la hauteur des objectifs de sobriété foncière fixés par le territoire.

Concernant l'OAP « densité », le PLUi distingue les communes pôles des communes rurales avec une fourchette entre 10 et 12 logements à l'hectare pour les premières et entre 7 et 10 logements à l'hectare pour les secondes.

Or, l'OAP expose des calculs de densité bien inférieurs à ceux annoncés comme par exemple sur la commune de Loures-Barousse sur laquelle il est demandé une densité minimum de 10 lots/ha avec un objectif de production de 3 logements minimum mais qui, sur le plan indique 0,34ha pour 3 lots soit 8,8 lots à l'hectare.

Il conviendrait, d'une part, de rendre homogène les plans avec le calcul, mais, également, de définir la notion de lot par rapport à la notion de logement.

Aussi, il pourrait être pertinent, par exemple, de prendre la fourchette haute des densités voire les augmenter sur les communes pôles notamment, ou encore de marquer de manière plus prégnante, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives afin de traduire concrètement la volonté de densifier du territoire.

Concernant la **séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC)**, la Région rappelle que l'anticipation des besoins en compensation de futurs projets d'aménagement doit rester la dernière possibilité avec une priorité sur l'évitement et la réduction de la consommation d'espaces.

La Région regrette que le PLUi ne mentionne pas clairement des objectifs de réhabilitation.

En matière de qualité urbaine, la Région souligne la bonne prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions à travers l'OAP « Paysage ».

Cependant, le document pourrait être plus ambitieux à travers l'OAP « densité », mais aussi, de manière opérationnelle, à travers le règlement (création de haies, dispositions relatives aux façades, ...) avec des spécificités en fonction des zones.

4/ Le PNR Comminges Barousse Pyrénées

Compétence affirmée des Régions dans les domaines de l'aménagement du territoire et de l'environnement, les Parcs constituent un maillon expérimental des stratégies régionales ; ils participent à la cohérence territoriale dans la gestion, l'accompagnement et le développement solidaire des territoires.

Crée en 2015, le réseau des PNR d'Occitanie, composé de 8 PNR, 7 existants et 1 en projet, couvre environ 20% du territoire régional, rassemble près de 585 communes et constitue par la diversité des localisations des Parcs (en zones littorale, montagnarde ou de plaine) une excellente représentation des territoires ruraux de la Région.

Les Parcs représentent des outils d'aménagement du territoire accompagnant la mise en œuvre du SRADDET et participant à l'atteinte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette.

Le PNR Comminges Barousse Pyrénées a été arrêté courant 2025, et a été soumis à enquête publique. Il est à noter que le PNR Comminges Barousse Pyrénées couvre plus de la moitié des communes composant la CC Neste Barousse à savoir 27 communes sur 43.

La Région regrette que la notion de Parc Naturel Régional ne soit pas du tout abordée dans les différents documents et invite le territoire à travailler en étroite collaboration avec le PNR.

5/ En matière d'accueil de population, d'habitat et de logement

La stratégie régionale exprimée dans le SRADDET vise le développement d'un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale, qui doit se décliner par la diversité de l'offre de logements neufs ou réhabilités permettant de répondre aux besoins des territoires et aux parcours résidentiels et se déclinant du locatif social à l'accession libre en incluant les besoins spécifiques (Règle n°7).

La Région félicite le territoire pour son engagement fort en matière d'habitat notamment à travers l'étude de « stratégie foncière et immobilière » faite antérieurement au PLUi. Il est cependant dommage que le territoire ne se soit pas saisi de cette démarche pour engager dès à présent un PLUi-Habitat.

En matière d'accueil de population, et après une longue période de décroissance, le début des années 2000 a été marqué par un regain de la croissance démographique stimulé par l'installation de nouveaux ménages compensant ainsi le déficit naturel.

A cela s'ajoute plusieurs particularités pour le territoire :

- une dichotomie Nord-Sud : la structure de la population est différente entre le secteur Barousse et celui de Saint-Laurent-de-Neste qui affiche une population plus jeune notamment en lien avec la présence d'infrastructures routières structurantes (A64, N125)
- une taille des ménages en diminution : la proportion des ménages d'une seule personne est en nette progression (36,2 % à l'échelle intercommunale) ramenant ainsi la taille moyenne à 2,01 en 2022 contre 2,13 en 2011.

Dans un contexte d'augmentation modérée de la population (+139 habitants entre 2010 et 2021) et de son vieillissement, le PLUi opte pour un scénario médiant cohérent avec une ambition d'accueil de population de **+627 habitants entre 2025 et 2035** (durée du PLUi). Ce scénario s'inscrit plus globalement dans une volonté de rééquilibrage du territoire également portée par la Région à travers le SRADDET.

L'objectif est de conforter les pôles principaux (Saint-Laurent-de-Neste et Loures-Barousse), ainsi, que le pôle intermédiaire (Mauléon-Barousse), mais également, permettre à chaque commune de gagner des habitants.

Ainsi, le scénario choisi est pertinemment basé sur une modulation du taux d'accueil en fonction de chaque typologie de pôle, mais également, des tendances passées : +1,5% pour les pôles majeurs et intermédiaire et entre +0,3% et 0,9% pour les autres communes ; amenant ainsi l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes à une augmentation démographique de 0,81%/an contre 0,7%/an entre 2006 et 2011.

En matière de logements, et compte tenu du vieillissement important de la population, le PLUi prend la mesure de la nécessité d'anticiper les besoins en logements mais également du maintien de la vocation touristique de la vallée de la Barousse. Ainsi, le PLUi opte pour **437 logements supplémentaires** dont 289 sont liés aux nouveaux habitants, 63 sont liés au desserrement des ménages et 85 sont liés aux besoins de résidences secondaires (forte proportion de résidences secondaires).

De plus, le territoire ayant une part importante de logements vacants, le PLUi cible son objectif sur la remobilisation de 56 logements vacants, s'élevant aujourd'hui à hauteur de 10% du parc.

Nous relevons que les enjeux liés au logement et à l'habitat sont très présents dans le diagnostic, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles » et dans le plan d'action qui comporte, précisément, un volet habitat.

La Région Occitanie partage les principes directeurs énoncés dans le PLUi de la CC Neste Barousse, et notamment :

- La diversification des logements proposés pour s'adapter aux variétés de parcours résidentiels,
- Le traitement de la vacance et la rénovation du parc ancien,
- Le développement d'une typologie de logement mieux adaptée aux besoins du territoires (T2 et T3 en particulier)
- L'accompagnement à la primo-accession par l'outil financier du prêt bonifié.

Cependant, bien que le PLUi mentionne la volonté de produire du logement locatif social sur les deux pôles Nord-Sud du territoire, à savoir les communes de Saint-Laurent-de-Neste et Loures-Barousse, la Région regrette le manque de données sur des objectifs concrets en la matière.

En outre, la production de logements envisagés concerne seulement 29 communes, alors que le territoire en couvre 43.

De plus, la question de l'accessibilité des logements est abordée dans le diagnostic comme un enjeu lié au vieillissement de la population, sans qu'il soit relayé dans le plan d'action. Enfin, l'hébergement adapté aux besoins de publics fragilisés, personnes victimes de violences par exemple, est absent de la réflexion.

6/ En matière d'aménagement économique et commercial

L'objectif exprimé dans le Rapport d'Objectifs du SRADDET adopté est d'une part d'accompagner l'économie régionale dans la transition écologique et climatique, mais également d'apporter des moyens pour que l'ensemble des territoires puissent participer au rayonnement régional (objectifs 3.3 et 3.8). Cela se traduit notamment dans le fascicule par les règles n°14 et 15 qui incitent à densifier les zones d'activités économiques et les zones logistiques pour toutes nouvelles implantations, ainsi que l'ensemble des règles relatives au rééquilibrage territorial.

De plus, la Région porte la volonté de maintenir et renforcer un tissu vivant de centralités locales. A travers le SRADDET, elle souhaite prioriser l'installation des commerces dans les centres-villes notamment grâce à l'application de sa règle n°6.

Le PLUi, à travers le PADD, souhaite conforter et développer les principaux pôles économiques du territoire que sont Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse et Saléchan. L'objectif du territoire est d'adapter les superficies ouvertes aux besoins réels des entreprises et d'optimiser le foncier économique dans les trois zones d'activités existantes :

- la ZAE « Pic Pyrénées Innovation » située à Saint-Laurent-de-Neste
- la zone artisanale de la Barousse située à Saléchan
- le lotissement artisanal situé à Cantaous

Concernant l'accueil de nouvelles entreprises, le territoire souhaite une implantation à proximité des axes de déplacement (A64, RD817 et RD825). Si cette orientation a une logique d'accessibilité, la Région souligne la nécessaire priorisation d'implantation dans les zones d'activités existantes, ce qui est par ailleurs mentionné dans le PLUi pour les activités artisanales et industrielles ; mais également l'intérêt de développer lorsque cela est possible d'autres mobilités (TC, Mobilités douces...)

Concernant l'activité commerciale, la Région salue la volonté du territoire de favoriser l'implantation de l'artisanat et du commerce dans les centres-bourgs et les centralités à travers l'OAP « équipement commercial, artisanal et logistique », et, le travail de

répartition des vocations commerciales par rapport aux polarités principales ou secondaires, mais aussi, par rapport aux zones artisanales existantes.

En matière de sobriété foncière appliquée au foncier économique, le développement économique vise une réduction de la consommation d'espace, avec un objectif de consommation d'espace sur 10 ans de l'ordre de 2 à 3 ha.

Ainsi, l'étude « Stratégie foncière et immobilière » indique les extensions suivantes :

- une réflexion pour une extension de la ZAE « Pic Pyrénées Innovation » à hauteur de 2ha.
- sur la zone d'activités de Saléchan, la surface de la zone à urbaniser serait comprise entre 2800 et 5000 m²
- sur le lotissement artisanal de Cantaous, le PLUi prévoit une extension de 1,13ha soit un total d'extension de 3,63ha maximum.

Par ailleurs, le diagnostic indique que compte tenu de la création d'entreprises observée sur le territoire ainsi que de la destination des autorisations d'urbanisme pour la construction de locaux, il apparaît que le potentiel existant dans le tissu urbain, ainsi que dans les zones d'activités existantes, peut suffire à l'accueil de nouvelles entreprises.

Au vu de ces différentes informations, il apparaît quelques incompréhensions détaillées ci-après :

- Concernant la **densification/requalification des zones existantes** ou futures, la Région regrette que le PLUi ne soit pas allé plus loin dans l'opérationnalité à travers son règlement et l'OAP, guidant ainsi les territoires vers une sobriété foncière dans les zones d'activités.

En effet, le manque de réglementation concernant, notamment, la volumétrie et l'implantation des constructions ou l'emprise au sol de celles-ci serait susceptible d'aller à l'encontre de l'objectif global d'optimisation du foncier et de densification. A titre d'exemple, il aurait pu être indiqué un pourcentage du terrain d'assiette compris entre 75 et 90 % destiné au projet afin de limiter une perte importante d'espaces sur la parcelle.

De même, l'OAP pourrait encourager le stationnement et/ou les espaces verts mutualisés à l'échelle de plusieurs entreprises ou sur la totalité des zones, en mobilisant des espaces inutilisés.

Dans le document « explication des choix », il est indiqué qu'aucune emprise au sol maximale n'est fixée de façon à favoriser la densification. Le choix aurait pu se porter sur une surface minimale indiquant notamment le nombre de lots par hectare.

- Par ailleurs, La Région relève quelques erreurs sur la **cohérence des données** mentionnées dans les différents documents du PLUi, qu'il conviendrait de vérifier et corriger :

- o Concernant la ZAE « Pic Pyrénées Innovation » de Saint-Laurent-de-Neste, le diagnostic indique un certain périmètre. L'OAP, quant à elle, indique une zone UY plus importante que celle mentionnée dans le diagnostic, et, sans mentionner la surface. Dans le règlement graphique, la zone UY reprend le même périmètre que le diagnostic mais y rajoute une zone AUYO (zone à urbaniser future). Enfin, le document « explication des choix », mentionne en sus une extension de 1,97ha.

Ainsi, il conviendrait d'harmoniser ces données de façon à indiquer clairement si le territoire envisage une extension de cette ZAE et pour quelle surface exactement.

- o Concernant la zone artisanale de la Barousse, le diagnostic indique une surface de 1,3ha alors que l'OAP indique une surface existante de 0,73ha et une extension de 0,24ha avec un périmètre différent.

Il conviendrait là aussi d'harmoniser les documents.

- Enfin, concernant la consommation d'espace passée 2015-2025, le diagnostic fait état de 2ha pour les activités et 0,9ha pour les équipements soit 2,9ha. Dans le document « justification des choix », l'objectif de consommation d'espace pour 2025-2035 concernant le volet activités/équipements mentionne plusieurs données : à certains endroits il est mentionné 1ha pour les extensions des zones existantes et 3,4ha pour les équipements, et, à d'autres endroits du même document, il est mentionné un développement économique consommant entre 2 et 3ha. Il serait judicieux d'apporter des éclaircissements sur l'ensemble des données de consommation d'espace.
- Enfin, le territoire prévoit une consommation d'espace à des échéances différentes. En effet, l'extension de la zone de Saint-Laurent-de-Neste cartographiée en AUY0, zone fermée à l'urbanisation, pourra être débloquée seulement suite à une procédure de modification ou de révision du PLUi, alors que, l'extension de la zone de Saléchan est une zone ouverte à l'urbanisation sans modification/révision du PLUi donc à court terme.
Dans un contexte où le document indique que les disponibilités sont importantes et qu'il n'apparaît pas de besoin de nouveaux fonciers, il serait opportun d'apporter plus d'éclairages sur les possibilités d'accueil d'entreprises et de mentionner plus clairement les extensions de ZAE envisagées à court et plus long terme afin de ne pas laisser le territoire sans offre à proposer sur le court terme.

7/ En matière de gestion de l'eau et des risques

Le SRADDET porte comme objectif de préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides, de pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région, mais également d'adapter l'accueil de la population à la disponibilité de la ressource en eau ainsi qu'aux risques présents et futurs (règles 21 et 23).

La Région, en tant que futur propriétaire des ouvrages hydrauliques des concessions Neste Rivières de Gascogne actuellement gérés par RIVEO, est soucieuse de la place de la thématique de l'eau dans les documents de planification.

Ainsi, le PLUi de la Communauté des Communes Neste Barousse appelle quelques observations.

En matière de disponibilité de la ressource en eau, et même si le territoire apparaît moins exposé à cette problématique que d'autres territoires d'Occitanie comme le démontre le diagnostic, il n'en reste pas moins que le réchauffement climatique peut conduire à des changements neige/pluie engendrant une aggravation dans le futur des tendances actuellement observées.

Ainsi, dans une approche prospective, il serait judicieux d'approfondir la stratégie liée à cette thématique de façon à pouvoir anticiper un quelconque changement, et, assurer la disponibilité avec les objectifs d'accueil de population.

Concernant **l'eau potable**, le PLUi précise que l'accueil projeté de population et le développement de l'urbanisation ont été conditionnés à la disponibilité de la ressource en eau et à la présence de réseaux d'adduction d'eau potable à proximité des secteurs à urbaniser. Cependant, il aurait été intéressant de croiser les données chiffrées sur la capacité d'alimentation en eau ainsi que sur la qualité de celle-ci avec les zones ouvertes à l'urbanisation.

De plus, le document de PLUi stipulant que quelques zones sont répertoriées vulnérables aux nitrates en lien avec les activités agricoles, il apparaît important de cibler ou de cartographier ces zones vulnérables de façon à éviter l'urbanisation de secteurs à proximité.

De même, en complément des zonages spécifiques dans le règlement graphique, le règlement écrit pourrait édicter des règles particulières pour chaque zone située dans un périmètre de protection.

Concernant **les eaux pluviales**, la Région salue le territoire de s'être doté d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales permettant ainsi d'identifier les zones non soumises à l'enjeu de ruissellement. Cependant, il conviendrait une meilleure prise en compte de ce schéma dans les projets d'aménagement afin de réduire la vulnérabilité et de préserver les capacités naturelles d'absorption notamment à travers le règlement.

En matière **d'assainissement des eaux usées**, la Région souligne la couverture très faible du territoire en matière d'assainissement collectif. En effet, seulement 6 communes sur 43 possèdent une station d'épuration.

Il est tout de même à noter que la capacité globale des stations d'épuration existantes permet d'assurer l'accueil de population prévue à l'horizon du PLUi.

Compte tenu de la part importante de l'assainissement individuel sur le territoire de la Communauté de Communes Neste Barousse, il aurait été important de préciser le taux de conformité des installations afin que le territoire, en lien avec le SPANC, puisse définir une stratégie d'incitation garantissant ainsi un assainissement autonome conforme.

8/ En matière de transition énergétique

Le SRADDET adopté vise à faire de la région Occitanie la première région à énergie positive d'Europe à l'horizon 2050. L'objectif se veut à la fois écologique (réduction des gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques), social (diminuer la facture énergétique des ménages les plus fragilisés) et économique (maximiser les nouveaux potentiels offerts par la trajectoire de transition). La Région souhaite pour cela activer deux leviers : réduire au maximum les consommations d'énergie, par la sobriété et l'efficacité énergétiques, et couvrir les besoins résiduels par la production d'énergies renouvelables locales, supérieure à la consommation tout en préservant la qualité de l'air ambiant.

En matière de transition énergétique, le PLUi, dans l'ensemble des pièces du document, met en avant :

- des objectifs chiffrés de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain ;
- la volonté de développer les transports collectifs et les mobilités actives ;
- un soutien affirmé au développement des énergies renouvelables (hydroélectricité, solaire, géothermie) en lien avec le potentiel territorial ;
- l'encouragement à la rénovation énergétique des bâtiments et à l'usage d'ENR.

Cependant, bien que les orientations du PLUi soient en adéquation avec la stratégie REPOS de la Région, il n'en reste pas moins que ces orientations sont très générales et très succinctes, manquant d'opérationnalité. En effet, le volet énergie est très peu abordé notamment dans le PADD qui aurait pu servir de ligne directrice au territoire en mentionnant notamment des objectifs chiffrés.

De même, en ce qui concerne les objectifs de **sobriété et d'efficacité énergétique dans le bâtiment**, bien que le PLUi mentionne une volonté de valoriser le patrimoine bâti, la Région regrette l'absence de cible en la matière.

Concernant la **production d'énergies renouvelables**, le PADD affiche une volonté d'accompagnement des ENR, mais sans cadrage opérationnel. Il aurait été intéressant de mener un travail spécifique sur ce sujet permettant, notamment, de déterminer des objectifs quantitatifs.

Enfin, en ce qui concerne la diminution des **consommations dans le transport**, le PADD évoque les modes doux et le recours aux transports collectifs sans retranscription opérationnelle dans le règlement ou les OAP.

9/ En matière de mobilités

Pour rappel, la Région a le statut de chef de file de l'intermodalité et de la complémentarité entre les modes de transport. Dans ce contexte, les ambitions portées en matière de mobilités par le SRADDET adopté sont fortes. Elles s'articulent autour de 3 axes : la mise en place d'un réseau de pôles d'échanges multimodaux structurant le développement urbain, le renforcement des réseaux de transport collectif par une meilleure organisation de leur accessibilité (règle 2) et la coordination des services de mobilité (règle n 3).

Il s'agit de favoriser l'accès à des services performants de mobilité en tous points du territoire régional, notamment en assurant les articulations entre les différents réseaux (service public régional LiO, réseau national ferroviaire et réseaux urbains). Dans cette optique, la Région invite les territoires, d'une part, à densifier autour des pôles d'échanges multimodaux et d'en faciliter l'accès (par le développement de connexions douces et par un meilleur rabattement vers ces pôles des différentes offres de transport) et d'autre part, d'organiser la bonne coordination de tous les acteurs de la mobilité autant sur l'offre (meilleure articulation des offres régionales et locales) que sur les services qui y sont associés (billettique, tarification, système d'information voyageurs...).

Pour rappel, la Région Occitanie est autorité organisatrice des mobilités locales et régionales. La Communauté des Communes Neste Barousse fait partie du bassin de mobilité de Lannemezan. Un travail est actuellement mené par la Région pour rédiger un contrat opérationnel de mobilité.

En matière de transports collectifs, la Région Occitanie a, depuis le 1^{er} Janvier 2017, la compétence des lignes régulières et du transport à la demande. Le réseau de cars s'appelle désormais liO et non pas MALIGNE comme évoqué dans l'Etat Initial de l'Environnement. Concernant le TAD conventionné avec la Région Occitanie, il permet de rejoindre Montréjeau, Lannemezan et Saint-Gopôle depuis les 43 communes du territoire.

Un transport d'intérêt local conventionné avec la Région permet également aux habitants du territoire de rejoindre les espaces culturels du Parvis à Ibos, de la Maison du Savoir à Saint-Laurent-de-Neste ou encore de la salle des fêtes de Lannemezan.

En conséquence, il conviendrait de mettre à jour toutes ces données mentionnées dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).

De même, la carte présentée p.96 de l'EIE est à supprimer et changer par la carte du réseau de transport régional.

En matière de services de mobilité, le diagnostic, sur la desserte ferroviaire du territoire, ne prend pas en compte la ligne Montréjeau-Luchon réouverte en juin 2025 par la Région Occitanie. Il mentionne également seulement 2 gares pour le territoire de la Communauté de Communes Neste Barousse : Montréjeau et Lannemezan. Or, depuis juin 2025, l'Est du territoire est desservi par deux haltes ferroviaires supplémentaires : Loures-Barousse et Saléchan.

La réouverture de la ligne est un atout incontestable pour le désenclavement de la partie Est du territoire. Aussi, il aurait été important pour celui-ci de le mentionner et surtout de le valoriser dans une offre locale de mobilité venant rabattre sur ces pôles d'échanges multimodaux.

De plus, le PLUi pourrait développer cette offre ferroviaire en précisant notamment le cadencement et les correspondances vers Toulouse et Tarbes.

Concernant **les transports scolaires**, quelques réajustements peuvent être apportés notamment lorsque le document mentionne les autres circuits pour lesquels il conviendrait d'indiquer qu'ils sont « sous portage de la Région ». De plus, il est important de préciser que le transport scolaire n'est pas réservé aux élèves. En effet, des voyageurs commerciaux peuvent l'utiliser à condition d'avoir réservé leur place auprès des services régionaux de la mobilité en Maison de Région de Tarbes.

Concernant **les mobilités douces**, la Région regrette que l'aspect mobilité des habitants ne soit pas abordée, d'autant plus, que le territoire est doté d'une étude mobilité au sein de la Communauté des Communes et d'un Schéma Directeur des Mobilités Actives au sein du PETR.

De plus, il est dommage que les OAP sectorielles ne précisent pas les arrêts de bus les plus proches ainsi que les accès piétons/cycles montrant ainsi une réelle réflexion sur le développement de ces zones.

Enfin, le nombre important d'emplacements réservés, au nombre de 62, à destination majoritairement de voirie ne démontre pas une réelle volonté de développer l'intermodalité et les mobilités douces du territoire.