



ELABORATION DU PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES NESTE-BAROUSSE
Décembre 2025

ANALYSE SYNTHÉTIQUE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTÉES ET DES COMMUNES

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
1	Analyse des avis PPA	T. VAILLANT		02/12/2025
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT CS 8011 64053 PAU CEDEX 9				

Date de transmission de l'acte: 10/03/2026
Date de reception de l'AR: 10/03/2026
065-200070829-DE_025TER_2026-DE
A G E D I

SOMMAIRE DES AVIS RECUS

- 1/ Avis de la Chambre des Métiers et de l’Artisanat du 9 septembre 2025**
- 2/ Avis de l’Etat du 22 octobre 2025**
- 3/ Avis de la CDNPS du 17 juillet 2025**
- 4/ Avis de l’UDAP**
- 5/ Avis de la Région**
- 6/ Avis du Syndicat Mixte Garonne amont**
- 7/ Avis du SAGE Vallée de la Garonne**
- 8/ Avis du SAGE Neste et Rivières de Gascogne**
- 9/ Avis du Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save**
- 10/ Avis du PETR Comminges Pyrénées**
- 11/Avis de l’UNICEM**
- 12/Avis de la CDPENAF**
- 13 à 25/ Avis des communes**

1/ Avis de la Chambre des Métiers et de l’Artisanat du 9 septembre 2025

Avis favorable

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Pour faire suite à votre demande exprimée par courrier en date du 24 juillet 2025 concernant le projet de plan local d’urbanismes intercommunal (PLUi), la Chambre de Métiers et de l’Artisanat des Hautes-Pyrénées ne formule aucune objection à l’encontre de ce projet. Nous vous informons par la présente que nous émettons un avis favorable.	-

2/ Avis de l’Etat du 22 octobre 2025

Avis favorable avec recommandations et observations

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Cette démarche a mobilisé les élus autour d’un projet territorial commun couvrant l’ensemble des 43 communes qui composent votre EPCI. Je tiens à saluer la qualité de ce travail intercommunal qui s’est inscrit non seulement dans la durée mais aussi dans un contexte réglementaire changeant. Je salue également l’EPCI pour l’association étroite des services de l’État à l’écriture du document. Aussi, après examen de votre projet de document d’urbanisme, j’émet un avis favorable assorti de recommandations et d’observations matérialisées en pièce ci-jointe.	-
Il prévoit un échéancier d’ouverture à l’urbanisation immédiate dès l’opposabilité du PLUi sauf pour les secteurs suivants dont l’ouverture ne se fera qu’à partir du 1^{er} janvier 2028 : • Loures-Barousse pour l’OAP numéro 2 • Saint-Laurent de Neste pour l’OAP numéro 1 • Sost pour l’OAP numéro 3. Or l’article L. 151-6-1 du code de l’urbanisme réglemente la mise en place d’un échéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation portant sur chaque zone AU : ◦ dans chaque OAP sectorielle concernée, ◦ sur les OAP entre elles lorsque pour une commune concernée, il existe plusieurs OAP, ◦ à l’échelle du territoire intercommunal entre les communes qui disposent d’OAP.	Le choix au PLU arrêté avait été de proposer un échéancier pour les communes qui disposent d’au moins 3 OAP. Pour répondre à la demande de l’Etat, un échéancier d’ouverture à l’urbanisation sera proposé également pour les communes qui disposent de deux OAP (Esbareich, Générest, Hautaget, Sainte-Marie, Siradan).

Date de transmission de l'acte: 10/03/2026
Date de reception de l'AR: 10/03/2026
065-200070829-DE_025TER_2026-DE
A G E D I

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Ces échéanciers des OAP rendus obligatoires depuis la loi climat et résilience, se justifient pour lutter contre les phénomènes de mitage des ENAF, pour planifier l'urbanisation des espaces concernés dans un souci de gestion économe des espaces et pour éviter également les phénomènes d'opportunité qui amènent à construire partiellement certains secteurs de manière désordonnée. Or certaines communes disposent de plusieurs OAP (Esbareich, Generest, Hautaget, Sainte-Marie, Sirandan, Loures-Barousse, Saint-Laurent de Neste et Sost). Pour autant et contrairement aux dispositions de l'article L. 151-6-1, aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces OAP n'a été mis en place. Aussi il conviendrait que les communes concernées prévoient un véritable échéancier des OAP pour satisfaire aux exigences de la loi climat et résilience et en particulier aux dispositions de l'article du code de l'urbanisme précité afin d'éviter tout risque juridique.	
1.2 forme urbaine limitée La forme urbaine préconisée dans les OAP sectorielles est le logement individuel ou individuels groupés, il n'est pas prévu de logements collectifs. Par ailleurs, prévoir la construction de logements collectifs adaptés ou classiques pourrait permettre d'accroître davantage une offre diversifiée de logements. Il conviendrait de prévoir un minimum de logements collectifs pour répondre aux contraintes environnementales et diversifier l'offre sur les 3 pôles et plus particulièrement le long de l'axe ferroviaire remis en circulation.	Il n'est pas prévu de logements collectifs à ce stade car cela ne correspond à la demande actuelle sur les secteurs situés en périphérie des centres-bourgs. En revanche, le PLUi prévoit une mobilisation de logements en centre-bourg sur des logements existants, avec des opérations de logements collectifs.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
L'utilisation d'un taux de rétention de près de 33 % interroge quant à la justification apportée dans le rapport de présentation (pages 13 et 105) qui précise que « Le PLUi applique un taux de rétention foncière en consommation d'espaces de 1/3 sur la période 2025-2035, cela permet ainsi d'aboutir à une modération de la consommation d'espace par rapport à la période 2015-2025. Avec ce taux de rétention foncière, le PLUi projette une consommation d'espace de 29,11 ha sur 10 ans, à comparer aux 31,9 ha consommés sur la période 2015-2025 ». Or la justification se doit de venir corriger une rétention foncière calculée sur la base d'éléments objectivés et tangibles. Il convient de noter que le phénomène de rétention foncière s'observe parfois sur des secteurs urbanisés (essentiellement zonés en « U ») dans des contextes précis mais ne peut en aucun cas s'appliquer indifféremment sur des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation. Il conviendrait ainsi de réduire le coefficient de rétention, de le justifier en cohérence avec la dynamique foncière observée et de le limiter aux secteurs urbanisés. Par ailleurs, il convient de noter que si l'intention est davantage d'intégrer une marge de tolérance quant au dépassement de l'enveloppe théorique réglementaire, la circulaire « Béchu » la positionne à 20 %.	Le coefficient de rétention foncière sera ajusté au plus près de la réalité du terrain. La justification des choix sera complétée au regard des caractéristiques du territoire, où la rétention foncière est importante et freine l'urbanisation.
<u>1.4 Des dispositions réglementaires à prendre en compte en matière de risques lié au PPR en cours d'élaboration :</u> Le risque inondation n'est pas le seul sur le territoire. Sont recensés également des mouvements de terrain (RGA, chutes de blocs, glissement de terrain, cavités souterraines), voire des possibilités d'avalanches sur les secteurs de montagne (port de Balès...). Concernant les zones inondables, il convient de préciser dans le règlement (article 10 page 24) que les nouvelles constructions devront systématiquement être implantées à au moins 10 m du haut de la berge des cours d'eau concernés. Certaines pièces des annexes ne sont pas à jour notamment, la pièce 5-1 pour laquelle il manque les PPRs Nestes ainsi que la pièce 5-3 pour la même raison.	Les annexes seront mises à jour avec les PPR les plus récents. Il est rappelé néanmoins que les PPR constituent des servitudes et s'imposent de fait au PLUi, indépendamment du règlement écrit et du règlement graphique du PLUi.

Remarques émises

Commentaires de la Communauté de communes

1.5 La prise en compte des emplacements réservés :

Le projet de PLUi prévoit 62 emplacements réservés précisés dans le rapport de présentation (pièce 1-c) et matérialisés dans les documents graphiques communaux. Ils ne sont pas identifiés au regard de leur situation dans les zones urbanisées (en densification) ou sur des espaces NAF (en extension). Aussi en termes de consommation éventuelle, il convient de préciser pour ceux prévus sur des espaces NAF, s'ils ont bien été comptabilisés dans les 43,67 hectares.

- **Exemple sur la commune de Salechan :**

L'emplacement réservé (2-Sal) sur la commune de Saléchan est prévu pour l'aménagement d'un parking lié à la gare de la ligne Montréjeau-Luchon.

Force est de constater que cet aménagement se situe au-delà du front bâti actuel lequel marque une limite d'urbanisation.

Aussi non seulement, il génère une consommation d'espace sur des terres agricoles, mais il va également impacter le paysage en créant un nouveau front urbanisé.



De plus, aucune analyse permettant d'évaluer leur impact sur le paysage, l'écologie ou les secteurs NAF n'est retranscrite dans le dossier.

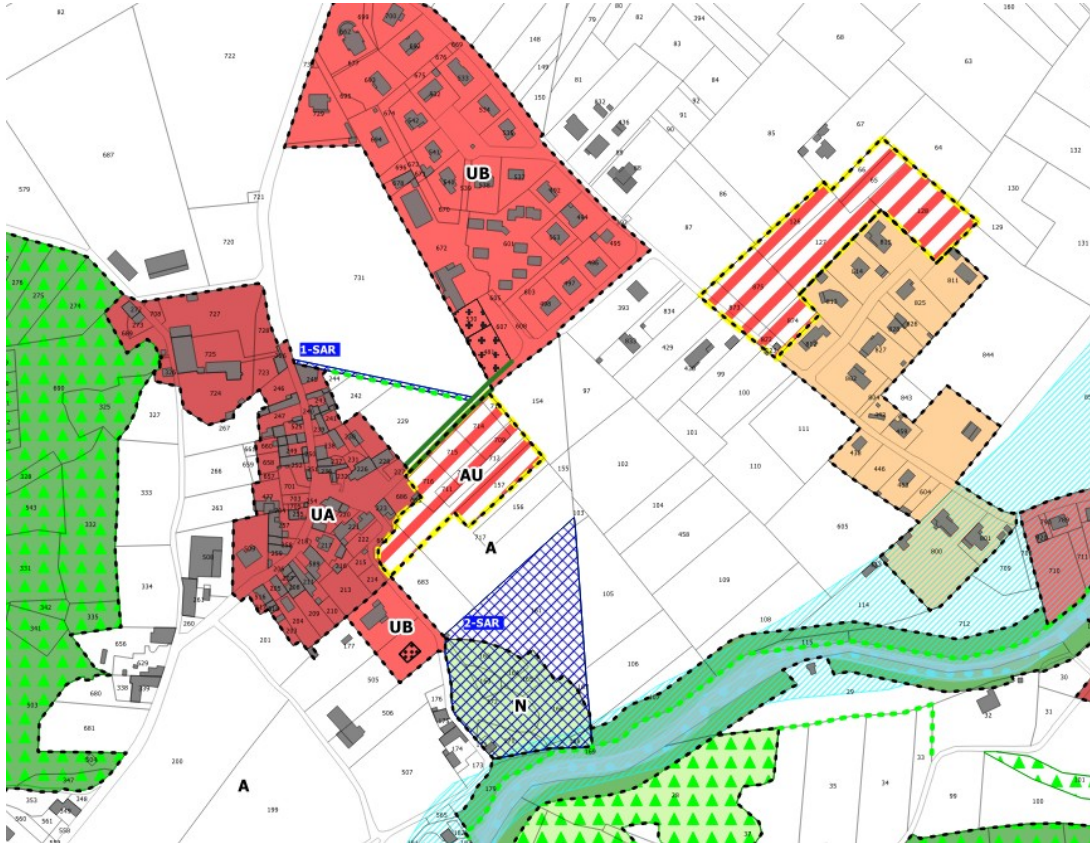
Ainsi il paraît nécessaire de préciser dans le rapport de présentation :

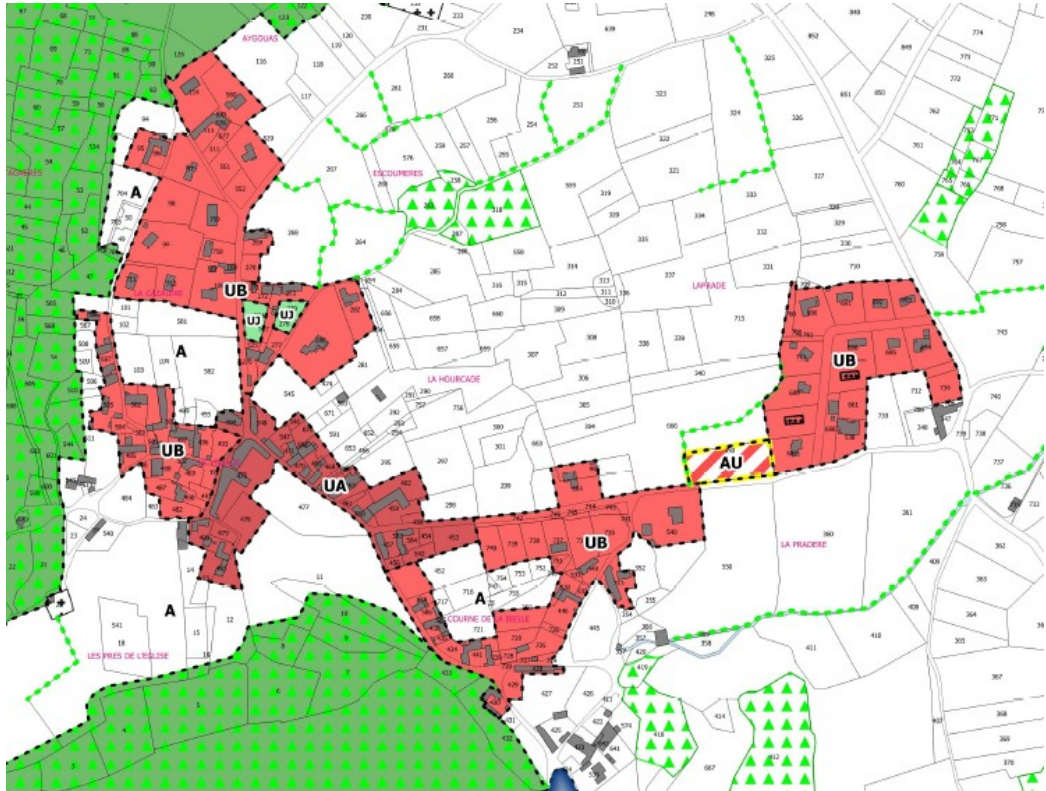
- la superficie globale des parcelles concernées par les emplacements réservés en distinguant les projets relevant de la densification de ceux relevant de la consommation d'ENAF.
- dans quelle mesure ceux-ci viennent ou non impacter la consommation d'ENAF prévue dans le projet de PLUi ?
- d'analyser leur impact environnemental dans l'évaluation environnementale.

Le Rapport de Présentation sera complété l'analyse des emplacements réservés, au regard de la consommation d'espace ou des impacts environnementaux. Il faut néanmoins 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.

Concernant les stationnements à Saléchan, ils viennent se positionner à proximité immédiate de la voie ferrée, dans le cadre de la réouverture de la ligne Montréjeau-Luchon) ce qui justifie leur localisation au-delà de l'enveloppe urbaine existante.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
De plus, si les impacts environnementaux sont analysés plus particulièrement par rapport aux zones AU nécessitant une OAP, les autres zones dont les dispositions autorisent l'urbanisation sur les espaces naturels ne sont pas étudiées par rapport à ces mêmes impacts et aux mesures compensatoires parfois nécessaires. Exemple de la commune de Sarp Zone 1AU avec OAP qui prévoit d'urbaniser une parcelle de 7 100 m² en refermant un espace marquant actuellement une coupure d'urbanisation. Une analyse est disponible dans le rapport de présentation (évaluation environnementale) et des mesures d'insertion sont proposées à travers cette OAP sectorielle. Il conviendrait réserver une coupure d'urbanisation dans la zone 1AU afin d'assurer une continuité écologique et une préservation des vues paysagères.	Le Rapport de Présentation sera complété pour compléter l'analyse sur les secteurs consommateurs d'espace et susceptibles d'impacter l'environnement. La zone AU à Sarp ne vient pas fermer un espace agricole qui reste ouvert à l'Est sur la commune d'Izaourt. C'est un terrain communal, où l'aménagement prévu est en cours de réflexion pour préserver le paysage et la vue sur l'Eglise notamment. 

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
• Exemple de la commune de Tibiran Jaunac L'urbanisation d'un espace de 3 500 m² qui va combler et refermer un espace qui constitue actuellement une coupure d'urbanisation. Seulement 2 logements y sont prévus et détaillés par une OAP sectorielle. Les deux constructions prévues ne permettront pas de conserver cette coupure dont l'intérêt écologique et paysager ne semble pas avoir été analysé dans l'EE du PLUi.  Un découpage parcellaire adapté pourrait permettre de conserver en partie cette coupure d'urbanisation dont l'intérêt est à définir dans le projet de PLUi.	Le choix des élus s'est porté sur ce secteur AU qui présentait peu de contraintes à l'urbanisation et qui permet de relier les deux enveloppes urbaines existantes. L'urbanisation est réfléchie en parallèle de la route et du cours d'eau. La commune de Tibiran-Jaunac est caractérisée par l'existence de deux villages distincts dont l'unité est préservée. La zone AU mentionnée ici vient simplement relier deux quartiers, tout en préservant les éléments paysagers et environnementaux existants (haies d'arbres identifiés avec un L151-23). Plus globalement, le PLUi a été construit de façon à conserver les caractéristiques de chaque forme urbaine identifiée, a fortiori les centres-bourgs, et en évitant l'urbanisation linéaire le long des routes. 

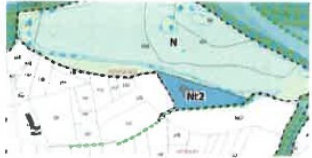
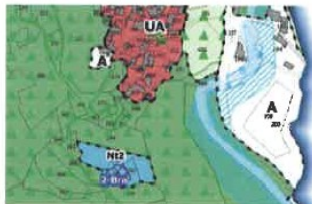
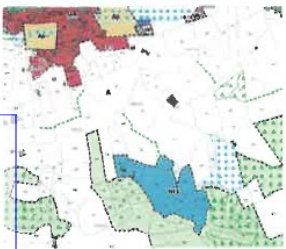
Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Par ailleurs, 25 sites comportant des dispositions favorisant une urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante ont été retenus en application de L.122-7 du code de l'urbanisme (dérogation au principe d'urbanisation en continuité liée à l'application de loi montagne) et présentés pour avis de la CDNPS laquelle a rendu un avis favorable global : • 13 sites n'ont reçu aucune observation particulière • 6 sites ont suscité quelques observations compte tenu des impacts modérés possibles • Pour 6 autres sites, la CDNPS a formulé des observations sur leurs impacts significatifs potentiels. Si 7 sites ont été traités dans le projet de PLUi avec une traduction satisfaisante, 5 en revanche nécessitent toujours des réponses à traduire dans le PLUi sur les communes de Bramevaque (2), de Cazarilh, de Ferrère et de Montégut.	Le Rapport de Présentation sera complété pour justifier davantage l'ouverture à l'urbanisation sur les secteurs en discontinuité sur les communes de Bramevaque, Cazarilh, Ferrère, Montégut (cf. avis <i>infra</i> en réponse à la CDNPS).
<u>1.7 Affirmer les énergies renouvelables</u> Les éléments fournis sur le développement des ENR sont laconiques dans la pièce 2 « projet d'aménagement et de développement durables ». Idem pour la pièce 1-C « explication des choix ». C'est un peu plus détaillé dans la pièce 1-A « diagnostic ». La CCNB présente par ailleurs un potentiel de 5 ha pour le photovoltaïque en toiture. Or il n'existe aucun élément concernant la rénovation des constructions (pièce 1C « explication des choix »). Idem dans le diagnostic 1-A. Enfin le document évoque la volonté de prioriser la remise en circuit des logements vacants. Il convient de mettre l'accent sur la production d'EnR notamment photovoltaïque en mobilisant les toitures des bâtiments communaux et intercommunaux, les toitures des bâtiments des secteurs secondaires et tertiaires, ainsi que les parkings qui doivent faire l'objet d'une solarisation conformément à l'article 40 de la loi APER. Il convient également de traduire dans le règlement le fait que la remise en circuit de logements vacants doit passer par un diagnostic thermique de l'enveloppe du bâti et éventuellement une rénovation énergétique de celui-ci.	Les élus ont choisi de privilégier le photovoltaïque en toiture notamment en adoptant un règlement souple qui puisse autoriser ces installations, a fortiori sur les équipements publics. L'objectif de solarisation des parkings et le diagnostic thermique des logements vacants ne relèvent pas du PLUi.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
2.1 <u>Dénomination erronée :</u> Le rapport de présentation du PLUi indique en pièce 1.C (page 81) que « <i>pour les communes situées en loi Montagne, chaque STECAL a fait l'objet d'une étude de discontinuité avec passage en CDPENAF, sauf si le secteur est situé en continuité d'une zone urbaine existante</i> ». Cette indication est erronée, il s'agit d'un passage en CDNPS et non en CDPENAF en application de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme. → Il conviendrait de le rectifier.	Le Rapport de Présentation sera corrigé.
2.2 <u>les zones humides :</u> L'analyse environnementale du PLUi et de ses orientations figure dans le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale du PLUi. L'état initial de l'environnement ne prend en compte que les zones humides ayant fait l'objet d'un inventaire et limite ses objectifs de protection à celles-ci (seuls les effets directs sur zone humide effective sont évalués ; pas de notion d'alimentation hydrique des ZH pourtant fondamentale pour leur préservation). Or cet inventaire est non exhaustif. Il existe des données de zones humides potentielles avec leur probabilité d'occurrence (RPDZH). → Les actions envisagées à travers ce projet de PLUi, celles-ci doivent être prises en compte d'une part et le document devrait d'autre part faire un focus sur l'enjeu que constituent les têtes de bassin-versant sur le territoire.	Le PLUi a pris en compte les zones humides effectives identifiées par les SAGE.
2.3 <u>la mobilité :</u> Peu de prise en compte de la mobilité durable dans ce PLUi, avec une approche tout voiture et une trop faible prise en compte des déplacements piétons et vélo notamment au regard du travail existant (étude mobilité CCNB et SDMA du PETR des Nestes). Par ailleurs, dans les OAP sectorielles, les arrêts de transports collectifs les plus proches ne sont pas précisés et d'une manière plus générale, les projets en faveur des déplacements à vélo ou à pied ne sont pas mentionnés (cheminements piétons ou itinéraires cyclables). De plus les OAP ne traitent pas du tout de l'intermodalité et des potentialités de mise en place à travers des OAP thématiques et (ou) sectorielles. → Les actions envisagées à travers ce projet de PLUi, il conviendrait de traduire ces éléments.	Les OAP seront complétées au cas par cas sur le thématique des mobilités, si les données existent et si les caractéristiques du secteur (proximité des arrêts de bus) permettent de favoriser les cheminements doux et les transports en commun.

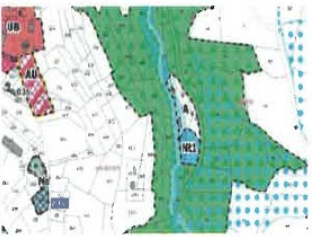
Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
2.4 L'accessibilité L'amélioration globale de l'accessibilité des sites favorise le développement touristique, les labels principaux destination pour tous (DPT) pour les collectivités et Tourisme et Handicap pour les établissements constituent des leviers effectifs pour favoriser le développement touristique. Il convient de noter que la réglementation sur l'accessibilité en ce qui concerne le stationnement et les espaces publics notamment la page 83 de la zone UD mérite d'être plus précise. Pour rappel, l'accessibilité de la voirie et des espaces publics n'est pas une exigence prioritaire des OAP « patrimoine » (page 6) alors que c'est une obligation réglementaire. → L'accessibilité de la voirie et des espaces publics se doit d'être traduite dans les OAP « patrimoine ».	L'OAP « patrimoine » sera complété sur l'accessibilité. Il faut néanmoins rappeler que cette obligation relève de l'instruction des autorisations d'urbanisme davantage que de la planification.

3/ Avis de la CDNPS du 17 juillet 2025

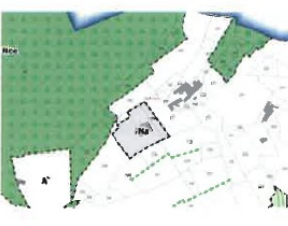
Avis favorable avec réserves

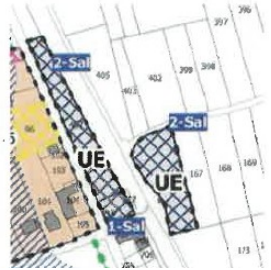
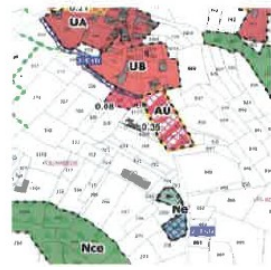
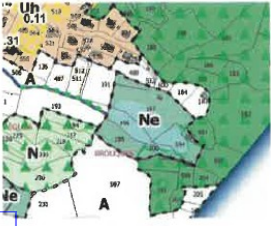
Remarques émises							Commentaires de la Communauté de communes
Je vous informe que les membres de la CDNPS ont émis un avis favorable sur cette demande avec des réserves pour les sites 4, 5, 6, 22, 23, et 25 et des observations pour les sites 3, 10, 15, 16, 18 et 20 (cf pièce-jointe). Pour les 13 autres sites de l'étude, l'avis est favorable sans réserve ni observation. Par ailleurs, il serait utile que des éléments de réponses à ces réserves et observations soient disponibles pour l'enquête publique de manière à informer le public.							Cf analyse ci-dessous.
1) Commune d'Aventignan Gîte communal du Hourquet (Nt2) à 350 mètres du bourg. 	Extension possible limitée à 30 % d'emprise au sol supplémentaire. Installation d'annexes limitées à 40 m² d'emprise et 50 m² pour piscine.	Parcelle déjà urbanisée par la présence du gîte et d'espaces récréatifs autour du bâti en bordure de lac	Espace fermé délimité par des haies bocagères protégées par un classement au titre du L. 151-23 du CU et par le lac existant protégé par un zonage N strict	Secteur partiellement urbanisé et végétalisé (espaces verts) à l'écart des principaux enjeux environnementaux	Secteur situé en zone bleue du PPR. Extensions limitées	Les aménagements prévus devront se conformer au règlement du PPR (zone bleue).	Le PPR s'impose au PLUi en tant que servitude.
2) Commune de Bramevaque Château des comtes de Comminges À 100 mètres du sud du bourg 	Restauration pouvant permettre un accueil touristique encadré par une extension limitée à 30 % d'emprise au sol supplémentaire. Installation d'annexes limitées à 40 m² d'emprise et 50 m² pour piscine.	Sans objet	Construction classée au titre des MH et site inscrit. La forêt en arrière plan visuel est protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.	Secteur sensible sur le plan environnemental (écologie) lié à la présence de la forêt (impacts indirects) protégée par un classement en EBC et un zonage Nce strict où sont autorisés uniquement des aménagements de type cheminements piétonniers et postes d'observation de la nature.	Sans objet	Les aménagements prévus sont susceptibles d'être visibles dans le paysage car le château se détache en premier plan d'une forêt classée soumettant tous projets à l'avis de ABF. L'assainissement prévu pour la restauration et extensions devra respecter la sensibilité écologique du site qui reste à définir précisément.	
3) Commune de Cazarilh (Nt1) Les cabanes de Pyrène à 400 mètres du sud du bourg 	Donner la possibilité d'installer d'autres hébergements touristiques en complément des constructions existantes (habitats insolites de type cabanes perchées).	Cabanes perchées dans les arbres s'appuyant sur le patrimoine forestier du secteur. Hébergements touristiques autorisés dans une limite de 20 % d'emprise au sol.	Parcelle située au sein de la forêt.	Secteur situé en lisière de forêt (classée en ZNIEFF de type II). Le forêt est protégée par un zonage N naturel.	Sans objet	Le bureau d'étude devra apporter des précisions complémentaires sur les constructions actuelles avec emprise au sol et les constructions perchées dans les arbres de manière à évaluer les conséquences des dispositions prévues.	

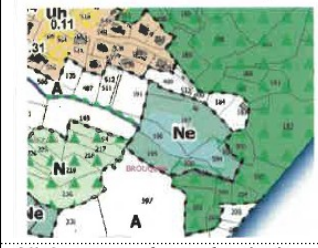
Date de transmission de l'acte: 10/03/2026
Date de réception de l'AR: 10/03/2026
065-200070829-DE_025TER_2026-DE
A G E D I

Remarques émises							Commentaires de la Communauté de communes
4) Commune d'Esbareich (Nt1) Hébergements touristiques À 400 mètres du bourg 	Hébergement touristique existant (gîtes) et installation possible d'autres gîtes sur un secteur de 2000 m²	Secteur occupé aujourd'hui par plusieurs constructions.	Liée à l'intégration paysagère des hébergements.	Secteur situé en ZNIEFF partiellement urbanisé.	Secteur partiellement inondable	Le bureau d'étude devra vérifier plusieurs points pour vraiment vérifier la possibilité de construire dans cette zone du fait de son caractère semi-naturels cumulé aux enjeux mis en évidence. Il devra répondre par exemple aux questions suivantes : Quels impacts par rapport aux assainissements à réaliser ? Les hébergements sont encadrés par une emprise limitée à 20 %. Quelles sont les mesures prises pour lutter contre les risques d'inondation ? Les aménagements prévus sont-ils compatibles avec cet enjeu ? Dans l'emprise de la zone, quelles dispositions sont prévues pour intégrer les hébergements dans cette zone ?	Seule la bordure Ouest du terrain est couverte par le risque inondation, par ailleurs pris en compte dans le règlement écrit. La faisabilité de l'assainissement sera étudiée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
5) Commune de Ferrère (Nt1) Les chalets de Saint-Nérée à 6 kms au sud du bourg 	Hébergement touristique existant sous forme d'un village vacances (140 couchages). Les constructions sous forme d'hébergements sont autorisées dans une limite de 20 % du terrain d'assiette du projet.	Secteur partiellement urbanisé par le village vacances situé dans un secteur de clairière.	La forêt est protégée par un zonage Nce et un classement au titre de l'article L. 151-23 du CU.	Secteur de clairière identifié en ZNIEFF comportant plusieurs constructions et des espaces récréatifs.	Secteur hors PPR mais identifié comme inondable situé à proximité d'un cours d'eau.	Compléments à apporter par le bureau d'étude : Manque de précisions sur les possibilités d'urbanisation réellement prévues (extension des bâtiments existants ? Création de nouveaux bâtiments ? Les mesures de protection des lisières forestières ne sont pas précisées ainsi que les mesures permettant de lutter contre les risques d'inondation.	Le zonage du PLUi a été modifié en Nt4. Le règlement écrit a été complété pour limiter à 500 m² la surface de plancher des hébergements touristiques autorisés (seuils UTN locales).
6) Commune de Ferrère (Nt3) Installation démontable pour la restauration (Port de Balès) À 12 kms au sud du bourg 	Création d'une installation démontable pour de la restauration avec une emprise au sol limitée à 60 m².	Secteur de terres pastorales en zone de montagne.	Construction prévue à caractère démontable, emprise au sol limitée à 60 m². Intégration paysagère à prendre en compte.	Secteur identifié en ZNIEFF dans lequel la construction prévue vient s'implanter en totalité	Sans objet	Compléments à apporter par le bureau d'étude permettant de justifier cette dérogation. Une délimitation précise au plus près de la construction prévue permettrait d'encadrer au mieux ce projet.	Le règlement écrit du PLUi sera complété pour limiter l'emprise au sol à 60 m². L'objectif est d'encadrer une activité existante en autorisant une structure démontable sur une surface limitée.
7) Commune de Gembrie (Na) Menuiserie métallique et serrurerie À 200 mètres du bourg 	Le zonage Na prévu par le PLUi permet l'extension du bâtiment existant et la construction d'annexes. L'extension est limitée à 30 % d'emprise au sol supplémentaire.	Secteur urbanisé et alentours servant au stationnement des véhicules de l'entreprise.	Bâtiment existant en ossature bois en paysage de plaine agricole.	Secteur situé à l'écart des principaux enjeux environnementaux.	Sans objet.	Veiller à constituer un ensemble homogène avec impacts mesurés sur le paysage. Les extensions permises restent mesurées.	En Na, seule l'extension des constructions est autorisée à hauteur de 30% d'emprise au sol supplémentaire. Le bâti est existant.

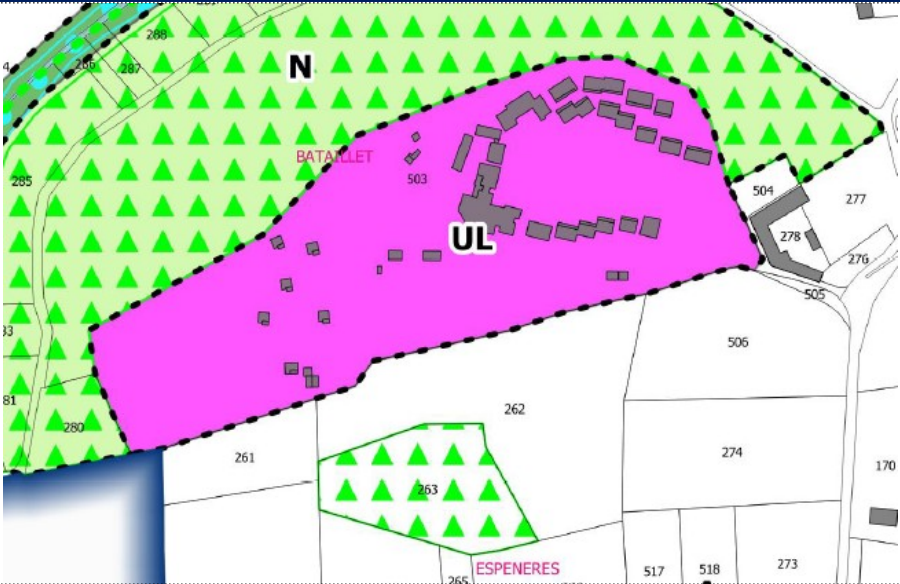
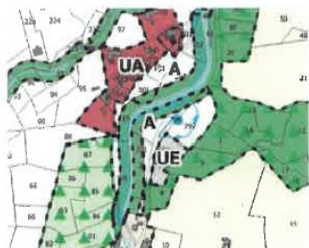
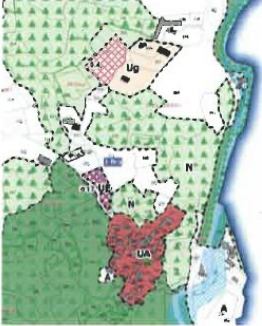
Remarques émises							Commentaires de la Communauté de communes
8) Commune de Mauléon-Barousse (Nt1) Maison des sources À 700 mètres au nord du bourg 	Ecomusée et hébergement existant sous forme de gîte dont le règlement autorise les constructions à destination de restauration et hébergements touristiques dans une limite de 20 % d'emprise au sol.	Secteur urbanisé.	Bâtiments existants dans un secteur de type clairière caractéristique d'un paysage plutôt fermé entouré de boisements plus ou moins proches.	Secteur identifié en ZNIEFF malgré la présence de constructions.	Pas de risques naturels recensés	Urbanisation déjà existante. Les extensions futures restent encadrées par une emprise au sol fixée à 20 % maximum. La gestion est protection des lisières peut se poser en terme de sensibilité écologique à prendre en compte préalablement à tout aménagement.	Le zonage Nt1 a été limité au Nord pour éviter l'impact sur les lisières forestières. Il s'agit de bâtiments existants.
9) Commune de Montégut (Nt1) Projet de camping À 500 mètres du bourg 	Projet de création d'un petit camping comprenant une construction existante transformée en chambre d'hôtes et de 10 à 15 emplacements pour tentes.	Dépendance d'une habitation existante au sein de la plaine agricole	Projet situé à proximité d'un bâti existant au sein de la plaine agricole.	Pas d'espaces inventoriés en ZNIEFF sur le site.	Sans objet	Attention à porter vis à vis de l'assainissement du site et de l'intégration paysagère des tentes par un choix. Une urbanisation encadrée par une emprise maximale limitée à 20 % du terrain d'assiette du projet (unité foncière).	Le site a été réduit à moins d'1 ha (seuil UTN).
10) Commune de Nestier (Nt1) Zone de loisir avec plan d'eau existante À 800 mètres du bourg de Nestier 	Secteur comprenant un plan d'eau dédié aux activités nautiques avec quelques constructions légères liées aux loisirs.	Sans objet. Plan d'eau existant et abords dédiés aux activités de loisirs.	Espace ouvert aménagé et végétalisé.	Secteur artificialisé situé à l'écart des enjeux écologiques.	Zone rouge du PPR sur une partie de la zone.	Les possibilités d'urbanisation sont encadrées par le règlement du PPR en zone rouge qui s'impose à tous projets et les constructions de type loisir limitées à 20 % d'emprise au sol.	Le zonage a été modifié en NL pour n'autoriser que les équipements légers de loisirs et sportifs. Le PPR s'impose au PLUi.
11) Commune de Seich (Nt2) Projet d'hébergement insolite à partir d'un bâtiment existant avec installation possible d'annexes 	Création d'hébergement insolite à partir d'un bâtiment existant avec installation possible d'annexes	Secteur comportant un bâti existant avec la présence de quelques arbres.	Construction existante avec une emprise au sol limitée.	A l'écart des enjeux écologiques.	Sans objet.	Projet encadré par les dispositions limitant l'extension de l'existant à 30 % d'emprise au sol supplémentaire et annexes à 40 m ² piscine à 50 m ² . Intégration paysagère à prendre en compte dans la mise au point du projet (aspect de la construction et de ses annexes éventuelles).	-

Remarques émises						Commentaires de la Communauté de communes	
12) Commune de Tibiran-Jaunac (Nt2) Château À 1,6 kilomètres du bourg 	Bâtiment proposant un hébergement touristique. La délimitation permet une extension et l'installation d'annexes encadrées par des dispositions limitant l'extension à 30 % d'emprise au sol supplémentaire, 40 m² d'emprise pour les annexes et 50 m² pour la piscine.	Espace artificialisé par la présence du château et ses espaces récréatifs.	Construction existante avec aspect architectural du château, ses dépendances et son jardin.	Sans objet le secteur est artificialisé.	Sans objet.	Projet encadré par les dispositions limitant l'extension de l'existant à 30 % d'emprise au sol supplémentaire et annexes à 40 m² piscine à 50 m². Intégration paysagère à prendre en compte dans la mise au point du projet (aspect de la construction et de ses annexes éventuelles) qui devront conserver l'esprit architectural du château et de ses dépendances actuelles.	-
13) Commune de Tibiran-Jaunac (Nt1) Camping existant (mobil-homes et tentes) À 2 kilomètres au nord du bourg 	Camping existant disposant de mobil-homes, sanitaires, emplacements de tentes dont l'extension est possible mais limitée à 20 % d'emprise au sol.	Espace boisé accueillant des hébergements permanents ou temporaires liés à l'hébergement de type mobil-homes.	Secteur fortement boisé.	Le site se situe à l'écart des ZNIEFF. Les massifs boisés de proximité protégés par un zonage N et un classement au titre de l'article L. 151-23 du CU.	Sans objet	Pas d'observation.	-
14) Commune de Montserié (Na) Activité artisanale À 500 mètres au nord du bourg 	A partir d'une activité artisanale existante il s'agit de permettre à cette activité d'évoluer de manière raisonnable par la possibilité d'extension du bâtiment existant et de permettre la mise en place d'annexes. L'extension étant limitée à 30 % d'emprise au sol supplémentaire.	Secteur abritant déjà l'entreprise et ses annexes.	Construction existante au sein de la plaine agricole localisée en entrée de village.	Site situé sur la plaine agricole, urbanisé et de fait à l'écart d'enjeux écologiques sensibles.	Sans objet	Vigilance par rapport à l'intégration paysagère aux évolutions du bâtiment existant de manière à constituer un projet uniforme en terme d'aspect (matériaux bois et couleurs conformes au bâtiment actuel). De plus la construction est située en entrée de village.	En Na, seule l'extension des constructions est autorisée à hauteur de 30% d'emprise au sol supplémentaire. Le bâti est existant.
15) Commune de Cazarils (UE) Extension du cimetière (cas n°1) Projet de stationnement (cas n°2) À 300 mètres du bourg 	Pour le cas n°1 il s'agit de prévoir une extension du cimetière en continuité du cimetière existant. Pour le cas n°2 il s'agit de prévoir la création d'un parking à l'extérieur du village	Pour le cas n°1 l'extension du cimetière non constitutif d'urbanisation. Pour le cas n°2 la création du parking sur un espace réduit (1400 m²).	Projet de stationnement localisé en secteur de plaine agricole.	Projets situés à l'écart des enjeux écologiques principaux.	Sans objet	Veiller à avoir le moins d'impact possible sur la qualité des terres agricoles (cas n°1) et sur une zone humide (cas n°2). Les limites des espaces agricoles identifiés par le PLUi avec enjeux paysagers sont à préciser. Pour le cas n°2, la création du parking nécessitera t elle l'abattage d'arbres présents sur le site marquant une entrée de village.	La zone UE est située à l'écart de la zone humide identifiée.

Remarques émises							Commentaires de la Communauté de communes
16) Commune de Saléchan (UE) Aménagement d'un parking pour la gare (ligne Montréjeau-Luchon) A 30 mètres du bourg 	Réalisation d'un projet de stationnement lié à la réouverture de la ligne SNCF Montréjeau-Luchon d'une part et d'autre de cette ligne SNCF.	Stationnement prévu sur un espace autour de la gare.	Secteur jouxtant la zone urbaine de Saléchan.	Site localisé au sein de la plaine agricole à l'écart des principaux enjeux environnementaux.	Sans objet	Le bureau d'étude devra justifier la deuxième partie qui se situe au-delà de la ligne qui marque une limite d'urbanisation. Possibilité d'impacts en particulier sur le paysage et les terres agricoles avec une urbanisation qui s'étend au-delà d'une limite physique matérialisée par la voie SNCF. Le bureau d'étude regardera ce point particulier.	Voir réponse supra.
17) Commune d'Esbareich (Ne) Extension du cimetière A 400 mètres du sud du bourg 	Le règlement de la zone Ne donne la possibilité d'étendre le cimetière existant sur 0,2 Ha. Matérialisé par un emplacement réservé.	Agrandissement du cimetière existant sur 2000 m²	Agrandissement du cimetière existant sur 2000 m²	Pas d'enjeux écologiques cartographiés.	Pas de risques recensés sur ce secteur.	Pas d'observation.	-
18) Commune de Saléchan (Ne) Station d'épuration actuelle A l'écart du bourg 	Zonage matérialisation la STEP existante donnant la possibilité de réaliser des équipements publics liés au fonctionnement de la station.	Le zonage intègre l'emprise actuelle de la STEP.	Le zonage intègre l'emprise actuelle de la STEP.	Le zonage intègre l'emprise actuelle de la STEP.	Orientation d'intérêt public dans un secteur situé en zone rouge du PPR qui s'impose à tous aménagements.	PPR à prendre en compte.	Le PPR s'impose au PLUi.
19) Commune de Mauléon Barousse (Ne) Extension du cimetière A l'extérieur du bourg 	Le règlement de la zone Ne donne la possibilité d'étendre le cimetière existant sur 0,38 Ha.	Extension du cimetière non constitutif d'urbanisation.	Extension du cimetière non constitutif d'urbanisation.	L'extension projetée s'inscrit à l'écart des principaux enjeux environnementaux.	Sans objet	Pas d'observation.	-

Remarques émises							Commentaires de la Communauté de communes
20) Commune de Mauléon-Barousse (Ne) Plan d'eau existant avec activités de loisirs A 500 mètres à l'est du bourg	Dans le périmètre du plan d'eau existant et de ses abords le PLUi permet la réalisation d'équipements publics liés à ce type d'activité.	Zonage matérialisant un plan d'eau existant et permettant uniquement la réalisation d'équipements publics.	Zonage matérialisant le lac et ses équipements sportifs existants avec possibilité de réaliser des équipements publics.	Secteur en ZNIEFF de type 1 et 2.	Sans objet	L'évolution de cette zone de loisir bien que programmée à l'intérieur d'un secteur dédiés à ce type d'activité devra prendre en compte les enjeux écologiques.	Le site existe, il s'agit d'un plan d'eau et de terrains de sport. Le site est existant, c'est une station d'épuration. Le zonage a été réduit à l'existant et à une extension très limitée au Sud en conservant la plaine agricole au-delà : 
21) Commune de Troubat (Ne) Station d'épuration A l'écart du bourg	Dans l'emprise actuelle de la STEP existante, les dispositions du PLUi permettent à celle-ci d'évoluer en autorisant la réalisation d'équipements publics liés à ce type d'occupation des sols.	Zonage matérialisant la STEP existante ou seuls les équipements publics sont autorisés.	Zonage matérialisant la STEP existante ou seuls les équipements publics sont autorisés	Zonage matérialisant la STEP existante ou seuls les équipements publics sont autorisés	Sans objet	Le bureau d'étude devra vérifier l'impact éventuel sur les boisements présents sur site pouvant représenter un intérêt écologique (ZNIEFF). Evolution du secteur justifié par l'intérêt général et limité à la zone actuelle par des équipements publics.	
22) Commune d'Aventignan (Uz) Zone d'activité liée à la grotte de Gargas A 2 kilomètres à l'est du bourg	Le zonage permet l'extension d'activités présentes sur le site vers le sud de la zone	Zonage matérialisant l'existant et permettant l'installation de quelques entreprises à côté des bâtiments existants.	Zonage matérialisant l'existant et permettant l'installation de quelques entreprises à côté des bâtiments existants.	Enjeux environnementaux liés aux deux ZNIEFF recensées.	Sans objet	Cette zone étant susceptible de porter atteinte à un espace tampon entre deux secteurs boisés en fermant l'urbanisation. Le projet devra tenir compte de cet enjeu important.	
23) Commune de Montégut (UL) Hébergements touristiques À 500 mètres du bourg	Secteur d'hébergements touristiques existants. Le règlement de la zone UL donne la possibilité d'implanter des commerces et activités de service liés aux loisirs (hôtels, restauration, accueil de clientèle, résidences mobiles).	Zonage qui identifie l'existant. Protection du massif boisé identifié en N et protégé au titre de l'article L. 151-23 du CU.	Zonage qui identifie l'existant. Protection du massif boisé identifié en N et protégé au titre de l'article L. 151-23 du CU.	Enjeux environnementaux liés à la ZNIEFF.	En zone bleue du PPR, tous aménagements devront se conformer au règlement du PPR qui s'impose à toute évolution envisagée dans cette zone.	La superficie globale de la zone et les possibilités d'urbanisation sont importantes. De nombreuses constructions existent néanmoins. Le bureau d'étude devra analyser l'impact sur la partie boisée.	

Date de transmission de l'acte: 10/03/2026
Date de réception de l'AR: 10/03/2026
065-200070829-DE_025TER_2026-DE
A G E D I

Remarques émises							Commentaires de la Communauté de communes	
								
24) Commune de Nistos (UE) Réhabilitation de l'ancienne école pour des logements locatifs À 150 mètres du bourg	Projet de réhabilitation permettant la création de logement locatifs limité à l'emprise actuelle du bâtiment existant	Le projet se limite à la construction existante	Projet prévu sur l'emprise actuelle du bâtiment existant.	Impacts faibles du fait d'un zonage de l'existant.	Sans objet.	Pas d'observation.		
								
25) Commune de Bramevaque (Ug) Urbanisation en discontinuité du bourg À 300 mètres du bourg	Extension de l'urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante depuis 3 habitations existantes.	Il s'agit d'étendre l'urbanisation sur un secteur proche d'une forêt à proximité d'un groupe de 3 habitations sur une superficie de 4000 m².	Il s'agit d'étendre l'urbanisation sur un secteur proche d'une forêt à proximité d'un groupe de 3 habitations sur une superficie de 4000 m²	L'urbanisation projetée s'inscrit jusqu'en lisière de forêt sur un secteur relevant des inventaires ZNIEFF.	Sans objet.	L'urbanisation du secteur est susceptible de faire évoluer de manière sensible le paysage du village en entrée de bourg Le bureau d'étude devra étudier l'impact paysager de cette évolution. L'urbanisation projetée s'inscrit jusqu'en lisière de forêt sur un secteur relevant des inventaires ZNIEFF. La gestion et protection de la lisière représentent un enjeu que le bureau d'étude regardera.	Le secteur a été choisi pour permettre une urbanisation sur la commune à l'écart des principales contraintes présentes sur le bourg de Bramevaque (topographie).	
								

Date de transmission de l'acte: 10/03/2026
Date de réception de l'AR: 10/03/2026
065-200070829-DE_025TER_2026-DE
A G E D I

4/ Avis de l'UDAP du 23 octobre 2025

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Suite à votre sollicitation par courrier du 24 juillet 2025 au sujet du projet de PLUi de la communauté de communes Neste-Barousse, je vous adresse mes observations ci-après à la lecture du règlement. Les toitures-terrasses sont fortement déconseillées, y compris sur les volumes secondaires, car de nature à perturber la lisibilité des typologies locales. Les toitures végétalisées sont envisageables uniquement en encaissement dans la dénivelée du terrain naturel, à des fins d'intégration paysagère. Le blanc est à éviter pour les façades (et les menuiseries), c'est également le cas pour les vêtements en bois lasuré « gris foncé » (ces couleurs ne s'inscrivent pas dans la charte de colorimétrie à envisager). Les tuiles noires (en imitation de l'ardoise) sont proscrites. Les couvertures en bac-acier ne sont acceptées que pour les bâtiments à usage industriel ou agricole, pas pour les bâtiments à usage d'habitation. Les clôtures en panneaux rigides grillagés sont proscrites (seul le grillage souple est à employer). Les pompes à chaleur doivent être installées en pied de façades et dissimulées par une haie végétale ou un coffre à lames persiennées horizontales. Concernant les panneaux photovoltaïques, privilégier la pose sur des appentis, édicules annexes, ou en pied de façade. En cas d'impossibilité, envisager au cas par cas une pose sur un versant de couverture non visible depuis l'espace public et en suivant le principe de rive à rive et/ou de l'égout au faîtage du versant de couverture (effet mitage proscrit). Les panneaux doivent être de la teinte des éléments de couverture (ardoise ou terre cuite). Au même titre que les couvertures en bac acier tolérées sur les bâtiments à usage agricole, les panneaux solaires sur hangars agricoles peuvent faire l'objet d'une marge de tolérance plus importante que les habitations individuelles ou collectives, notamment en ce qui concerne la visibilité depuis les espaces publics, suivant étude du cas considéré.	Le travail sur le règlement écrit a fait l'objet de nombreuses réunions et débats entre élus. L'écriture proposée tient compte : - De l'existant, - De la diversité des communes du territoire, - De la volonté des élus de soutenir un règlement souple pour éviter de mettre trop de contraintes à l'urbanisation, dans un contexte où le coût des matériaux ne cesse d'augmenter, - De permettre au service instructeur de traiter les autorisations d'urbanisme au cas par cas au regard de la configuration des lieux environnants.

5/ Avis de la Région du 30 octobre 2025

Avis favorable

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
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.	-

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
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 1ère 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.	Une carte du PADD sera ajouté au document pour illustrer les principales orientations.
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.	-

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
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 posteriori 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.	Une harmonisation des chiffres sera réalisée pour expliciter chaque période de calcul et le type d'urbanisation prise en compte (habitat, économie, équipements, etc.). Le Rapport de Présentation sera complété pour expliciter les objectifs de consommation foncière. Il est rappelé ici que les objectifs de consommation d'espace affichés sont la résultante de l'application de la garantie communale sur les 43 communes (1 ha a minima par commune, les surfaces pouvant être mutualisées à l'échelle du PLUi).

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
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.	Le scénario de répartition des logements sur les communes est explicité dans la pièce 1.C du Rapport de Présentation du PLUi. 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 <u>scénario B</u> 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 L'écart mentionné avec le portail de l'artificialisation 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 comptés aujourd'hui dans le calcul de la consommation d'espace passée du PLUi.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
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.	Le Rapport de Présentation sera complété pour expliciter les taux de rétention foncière retenus, notamment au regard de l'analyse des tendances passées.
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.	Le Rapport de Présentation sera complété pour expliciter les densités affichées dans le document et les OAP.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
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 bâtis 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.	L'objectif de réhabilitation est un des objectifs du PLUi qui a fixé comme objectif la mobilisation de 56 logements sur 10 ans, principalement sur les communes pôles.
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.	Un chapitre sera ajouté au Rapport de Présentation pour rappeler la compatibilité du PLUi avec les objectifs du futur PNR.
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.	-

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
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.	La stratégie de développement économique s'articule sur : - Le soutien au tissu artisanal et commercial, avec une présence diffuse des entreprises dans les centres-bourgs, soutenue par un PLUi qui favorise la mixité fonctionnelle des zones résidentielles, - Une extension limitée des quelques zones artisanales présentes sur le territoire ; le PLUi n'ouvre que 1 ha en consommation d'espace économique (et 1.97 ha par modification ultérieure du PLUi).
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.	Les zones UY et UZ ne fixent pas d'emprise au sol maximale de façon à favoriser la densification de ces espaces, de même en AUYO qui fixe une emprise maximale à 75%. Les chiffres seront harmonisés dans les différents documents.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
- o 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.	Le Rapport de Présentation sera détaillé pour expliquer les différents échéanciers d'ouverture à l'urbanisation des zones économiques.
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.	Les gestionnaires de réseaux et syndicats ont été systématiquement consultés au regard de la capacité des réseaux et de la capacité d'alimentation en eau potable.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
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.	Concernant le taux de conformité des installations d'assainissement autonome, le Rapport de Présentation sera complété en fonction des données disponibles.
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.	Il est rappelé que le PLUi n'a pas de levier d'action sur l'efficacité énergétique des bâtiments.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
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.	L'état initial de l'environnement sera mis à jour au regard des données disponibles. Concernant la réouverture de la ligne elle s'est faite de façon simultanée à l'arrêt du PLUi, ce qui explique que le diagnostic n'en parle pas ; il sera mis à jour.
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.	Le dossier sera complété sur les éléments mentionnés.

6/ Avis du syndicat mixte Garonne Amont du 30 septembre 2025

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
1^{ère} remarque : concerne la commune de Loures-Barousse Si la bande de réservation pour le futur système d'endiguement projeté du canal de l'Ourse apparait bien sur la commune d'Izaourt (1-Iza), <u>il manque une partie de la réservation sur la commune de Loures-Barousse</u>, sur la parcelle 0390 ((voir ci-dessous entourée en rouge))  La carte cadastrale illustre le tracé du canal de l'Ourse, représenté par une ligne bleue. Les parcelles sont délimitées par des lignes noires et numérotées (0425, 0430, 0390, 0595, 0602). La parcelle 0390, située à l'ouest du canal, est entourée d'un cercle rouge, indiquant qu'elle n'est pas incluse dans la bande de réservation actuelle. Une légende en bas à gauche mentionne 'Zone A1-B4C' et '1:500'.	L'emplacement réservé sera corrigé pur pendre en compte la totalité du système d'endiguement.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
2^{ème} remarque : concerne les communes d'Izaourt et de Loures-Barousse Tout le long de la bande réservée 1-Iza mentionnée ci-dessus, apparaissent des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du CU. Toutefois, la préservation de la végétation, notamment des arbres et éléments racinaires est incompatible avec la gestion de l'ouvrage sur les aspects de sécurité et de maintien de la cohésion géotechnique de l'ouvrage. Ainsi, le plan de gestion du système d'endiguement prévoit la suppression de la végétation arborée. --- Eléments de paysages à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU Aussi, nous requérons la suppression de cette lignée en vert concernée, le long de l'ouvrage projeté. (Voir ci-dessous entourée en rouge) 	L'élément de paysage sera supprimé sur le linéaire couvert par l'emplacement réservé.
3^{ème} remarque : concerne la compatibilité avec les documents supra-communaux A minima dans la pièce « 1D évaluation environnementale », il conviendrait d'ajouter la compatibilité avec le PGRI ADOUR-GARONNE. Si le SDAGE figure bien, ainsi que le SAGE (lui-même compatible avec le PGRI), ce document est absent. Le PGRI vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques. Il est établi, en parallèle du SDAGE et basé sur l'EPRI. Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions des PGRI. Une partie des documents de planification (SRADDET, SCoT...) doit également être compatible avec certaines prescriptions des PGRI.	Le Rapport de Présentation sera complété en insérant un chapitre sur la compatibilité avec le PGRI.

7/ Avis du SAGE « Vallée de la Garonne » du 21 octobre 2025

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
La CLE du SAGE Vallée de la Garonne rappelle qu’une disponibilité des réseaux n’assure en rien la disponibilité de la ressource en eau brute. Une analyse des impacts des projets de PLUi sur la ressource en eau et notamment des besoins en eau potable est à prévoir. Si les données ne sont pas disponibles par les acteurs concernés, il serait pertinent d’agréger les données disponibles voire de réaliser une étude « <i>bilan, besoins, ressources</i> » sur l’ensemble du territoire. Cela pourrait permettre d’assurer la durabilité du projet de territoire prenant en compte les tensions prévisibles sur la ressource en eau et limiter ainsi des vulnérabilités exacerbées dans les années à venir.	Le diagnostic sera complété en fonction des données disponibles.
D’après l’évaluation environnementale, plusieurs zones de captage sont identifiées sur le territoire. Ces captages alimentent en eau potable une grande partie des communes de l’intercommunalité. Ces derniers ainsi que leurs périmètres de protection rapprochée sont classés en zone naturelle de préservation de captage d’eau potable, en lien avec l’occupation des sols des terrains concernés. Dans les zones Nep, où la préservation des captages d’eau potable constitue un enjeu majeur, toute construction ou installation nouvelle est strictement interdite afin de protéger la qualité des ressources en eau. La CLE du SAGE Vallée de la Garonne salue cette volonté des élus. En outre, la CLE du SAGE Vallée de la Garonne, dans la disposition II.14 du SAGE Vallée de le Garonne, recommande aux autorités compétentes en matière d’aménagement urbain de « <i>multiplier les dispositifs hydro économes dans les espaces publics, les bâtiments publics et collectifs et chez les particuliers</i> » pour orienter les usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées...).	Il est rappelé ici que le PLUi n’a pas de levier d’action pour agir sur les dispositifs hydro économes en eau potable des bâtiments.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
D'après l'état initial de l'environnement (E.I.E), les spécificités géographiques et démographiques du territoire conditionnent les modalités de gestion et d'urbanisation dans le cadre du PLUi. Par exemple, dans un ensemble de communes excentrées, l'assainissement est majoritairement non collectif. L'assainissement des eaux usées est donc un enjeu environnemental majeur du territoire qui doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU(i), notamment dans la réflexion sur le développement des communes et dans le choix des zones ouvertes à l'urbanisation. La collectivité devra avoir une vigilance quant à la capacité de ses stations. L'orientation 2.3 du PADD rappelle ce besoin « <i>d'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).</i> ». La collectivité devra donc vérifier la faisabilité du développement du territoire envisagé par le PLU(i) au regard des objectifs définis dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et dans le règlement du SAGE concerné, en matière d'assainissement. Le règlement écrit de toutes les zones impose le raccordement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Il précise également qu'en l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.	La remarque rejoint les éléments exposés dans le PLUi.
Le PADD évoque le rôle des zones d'expansion des crues (ZEC), mais sans détailler les mesures concrètes d'aménagement visant à leur protection ou à leur restauration. Or, le SAGE Vallée de la Garonne insiste fortement sur cet enjeu, en lien avec la réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes. Une meilleure prise en compte des ZEC dans les documents d'urbanisme permettrait d'encadrer l'urbanisation dans les secteurs à risque et de préserver les fonctions naturelles de régulation hydraulique. Le PLUi intègre plusieurs dispositifs de protection des cours d'eau, notamment à travers le classement en secteur Nce (<i>Zone Naturelle indicée continuité écologique</i>), avec une zone tampon de 10 mètres autour du réseau hydrographique, et l'interdiction de toute construction à moins de 10 mètres des berges en zones A et N. La CLE du SAGE Vallée de la Garonne salue cette volonté des élus de préserver les milieux aquatiques. Pour renforcer l'efficacité de ces mesures, il est recommandé que les zones tampons intègrent également la cartographie de l'espace de mobilité fonctionnel (EMF) de la Garonne, réalisée dans le cadre du SAGE. Cette intégration dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement permettrait d'affiner la Trame Verte et Bleue et d'éviter l'apparition de nouveaux enjeux dans l'espace de bon fonctionnement du fleuve. À titre informatif, les cartographies de l'espace de mobilité fonctionnel de la Garonne et les typologies des ZEC sont disponibles en ligne et peuvent être mobilisées pour appuyer les analyses et les choix d'aménagement. ❖ EMF: https://www.observatoire-garonne.fr/portal/news/emf ❖ ZEC : https://www.observatoire-garonne.fr/portal/news/zec	Le diagnostic et l'état initial de l'environnement seront complétés avec l'espace de mobilité de la Garonne.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Le territoire de Neste et Barousse bénéficie d'un riche patrimoine hydrologique, dont la valorisation paysagère mérite d'être renforcée. Les orientations du PADD rejoignent pleinement la disposition IV.19 du SAGE Vallée de la Garonne, en contribuant à l'émergence d'une offre touristique durable autour de la Garonne. L'axe 2 du PADD, intitulé « <i>Inscrire le projet de territoire au sein de l'armature paysagère, naturelle et agricole</i> », participe à cette dynamique. Dans cette perspective, la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique constitue une avancée positive. Elle pourrait utilement intégrer les principes portés par la Charte « Garonne et Confluences », en complément du Plan Paysage Neste-Barousse. Cette charte, élaborée par la Commission Locale de l'Eau (CLE) dans le cadre du SAGE Vallée de la Garonne, propose un ensemble de mesures visant à restaurer, protéger et valoriser la Garonne et ses affluents. Il serait également judicieux d'engager une collaboration avec l'équipe d'animation de l'établissement public Garonne, Gascogne et affluents pyrénéens, afin d'assurer la cohérence avec les actions prévues par la disposition IV.5 du SAGE : « <i>Réaliser pour la Garonne et ses affluents une charte qui régleme la restauration, la gestion et l'entretien du lit et des berges</i> ». Pour plus d'informations : • https://www.sage-garonne.fr/thematiques/charte-garonne/ • Charte Garonne et Confluence	
La préservation des zones humides constitue un enjeu central du SAGE Vallée de la Garonne. C'est pourquoi la Commission Locale de l'Eau (CLE) a défini plusieurs dispositions, dont la règle 1, visant à mieux intégrer et protéger ces zones dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement (<i>dispositions III.6, III.7 et règle 1</i>). La CLE constate que le PLUi traduit de façon volontariste ces objectifs, enjeux et prescriptions en faveur de la protection des zones humides. Pour rappel, l'objectif de la règle 1 est de préserver les zones humides identifiées dans le SAGE en interdisant certains projets qui pourraient mettre en péril des zones humides identifiées dans le cadre du SAGE, hors cadre dérogatoire. La cartographie précise identifiant les zones humides du SAGE est disponible sur : https://www.observatoire-garonne.fr/explorer/fr/jeux-de-donnees/zh-regle1-sage-vg/info	

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Les orientations d'aménagement présentées dans l'OAP Trame Verte et Bleue du PLUi Neste et Barousse témoignent d'une intégration cohérente de la politique de l'eau dans la politique d'aménagement et d'occupation des sols, conformément à l'objectif général III du PAGD du SAGE Vallée de la Garonne. Les orientations d'aménagement prévoient des mesures complémentaires pour la préservation des zones humides identifiées. Elles visent à limiter leur canalisation et leur artificialisation afin de préserver leur bon fonctionnement. L'imperméabilisation des sols doit être réduite au maximum pour préserver la qualité des milieux récepteurs. Les zones humides doivent aussi être protégées par un recul minimal de 10 mètres pour toute construction ou aménagement, tout en veillant à la préservation de leur bassin d'alimentation. Enfin, les ripisylves du territoire sont préservées par un classement en éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Elles jouent également un rôle non négligeable sur la qualité des eaux en raison de son effet auto-épuratoire (filtre naturel). En conclusion, il est préconisé de faire un rappel de la règle 1 du SAGE afin d'informer les porteurs de projets le plus en amont possible des projets. La création d'un zonage spécifique pour les zones humides est également recommandée : Nzh.	L'outil L151-23 « zones humides » a été préféré à un zonage spécifique pour une facilité à l'instruction, même si les deux outils sont similaires. L'outil L151-23 a par ailleurs l'avantage de pouvoir s'appliquer indépendamment en A et en N, ce qui permet de croiser les enjeux de zones humides aux enjeux plus spécifiques des zones naturelles et des zones agricoles.
La Commission Locale de l'Eau (CLE) souligne l'importance d'encourager, ou à défaut de permettre, la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non domestiques et non sanitaires. Face à la baisse des débits des cours d'eau, à l'élévation de la température de l'eau et aux pressions croissantes sur les milieux aquatiques (urbanisation, démographie, etc.), il devient indispensable de mettre en œuvre des actions ambitieuses pour garantir une ressource en eau disponible et de qualité. Le PADD ne mentionne pas explicitement l'enjeu du ruissellement ni la nécessité d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du territoire. Ce manque de prise en compte est relevé par la CLE du SAGE Vallée de la Garonne. La règle 2 du SAGE vise à limiter l'imperméabilisation des sols en interdisant les projets susceptibles d'accroître le risque d'inondation et qui ne prévoient pas une gestion des eaux pluviales adaptée à une pluie de temps de retour de 20 ans. Cette règle ne s'applique pas aux territoires couverts par un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) validé par enquête publique. En conséquence, la CLE du SAGE Vallée de la Garonne recommande d'intégrer un renvoi explicite à la règle 2 du SAGE dans le règlement du PLUi. Par ailleurs, le règlement du PLUi encourage le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales par infiltration, lorsque la nature des sols le permet. Il impose également des surfaces minimales de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent elles, que la gestion des eaux pluviales doit être pensée à la parcelle, en privilégiant l'infiltration et la gestion naturelle des eaux pluviales, limitant ainsi les risques de ruissellement et d'imperméabilisation excessive des sols. Enfin, la CLE du SAGE Vallée de la Garonne recommande vivement la réalisation d'un SDGEP à l'échelle intercommunale, en complément du PLUi. Ce document permettrait de répondre plus efficacement aux enjeux actuels et futurs : réduction du risque d'inondation par ruissellement, limitation des pollutions par lessivage, lutte contre les îlots de chaleur urbains, etc.	La règle 2 du SAGE a été traduite au travers d'un coefficient de pleine terre adaptée à chaque zone. L'article 10 des dispositions générales du PLUi limite, par ailleurs, fortement l'urbanisation dans les zones inondables identifiées.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
L'absence de SCoT sur ce territoire engage le PLU(i) dans une traduction opérationnelle forte des dispositions du SAGE Vallée de la Garonne. Le PLU(i) Neste et Barousse apparaît compatible avec le SAGE Vallée de la Garonne. Il en respecte les grandes orientations et intègre les enjeux prioritaires relatifs à la ressource en eau, aux milieux aquatiques et humides, et à la Trame Bleue. Le PLUi apparaît compatible avec le SAGE Vallée de la Garonne et <u>gagnerait à intégrer les prescriptions prévues par le décret SAGE du 2 décembre 2024, notamment pour une meilleure prise en compte des zones humides du territoire dans son document d'urbanisme.</u> • Mise à jour des cartes graphiques du PLUi : Les documents graphiques doivent désormais indiquer, le cas échéant, les secteurs de zones humides s'ils sont couverts par une cartographie SAGE suffisamment précise pour leur localisation. • Enrichissement des annexes du PLUi : L'annexe doit désormais contenir, le cas échéant, le document exigé par le 6° de l'article R. 212-46 C. environnement, lequel précise les objectifs et dispositions du SAGE Aussi, la mise à jour de l'étude Garonne 2050 en 2024, à travers le projet LIFE Eau&Climat confirme le signal climatique et alerte sur la rapidité des changements prévus. Ce qui peut apparaître à court terme comme une contrainte de développement d'intégrer de manière volontariste ces projections dans les documents d'aménagement permet d'assurer la résilience du territoire au climat des 20 prochaines années. La CLE recommande de développer un suivi concerté sur la consommation d'eau et les pertes de réseau. L'Etablissement Public Garonne Gascogne et affluents Pyrénéens, porteur du SAGE, reste disponible pour accompagner l'articulation opérationnelle et la bonne application de ces orientations.	Les annexes du PLUi seront complétées avec les éléments du SAGE mentionnés. Concernant les zones humides, une vérification sera effectuée, mais il faut noter que le PLUi a utilisé les données transmises par les deux structures porteuses du SAGE.

8/ Avis du SAGE « Neste et Rivières de Gascogne »

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
À la lecture des pièces (PADD, OAP TVB, règlements écrit et graphique, annexes), plusieurs atouts sont à conserver et quatre axes de recommandations prioritaires sont identifiés pour consolider la prise en compte des enjeux « eau ». Atouts à conserver : • Trame verte & bleue structurée (cours d'eau, ripisylves, haies) avec ouverture à la trame noire. • Protection des zones humides dans le règlement et facilitation des travaux de restauration et valorisation. • Gestion des eaux pluviales à la source affirmée et objectifs chiffrés de pleine terre. • Prise en compte des risques d'inondation et intentions d'adaptation (nature en ville, îlots de fraîcheur). Recommandations prioritaires : 1. Cours d'eau : cartographier et consacrer l'espace de bon fonctionnement et de mobilité et les zones d'expansion de crue (dans les règlements écrit et graphique). 2. Zones humides : encadrer la séquence Éviter - Réduire - Compenser sous l'angle fonctionnel (inventaires préalables, compensation équivalente en fonctionnalités, prise en compte des petites zones humides et des mares). 3. Eaux pluviales : passer du principe à l'opérationnel via un schéma directeur EP (désimperméabilisation, chemins d'écoulement naturel de l'eau, axes de ruissellement, débusage ciblé, dimensionnement résilient). 4. Sobriété & réseaux : afficher la trajectoire de sobriété (-10 % de prélèvements à horizon 2030 à décliner localement) et phaser les ouvertures à la démonstration des capacités AEP/assainissement.	L'espace de mobilité de la Garonne sera ajouté au diagnostic et à l'état initial de l'environnement. Concernant les zones humides, les données existantes transmises par les deux SAGE ont été utilisées pour identifier les zones humides du territoire et les protéger strictement dans le PLUi avec l'outil L151-23 du code de l'urbanisme. La réalisation d'un schéma directeur EP n'est pas du ressort du PLUi. Le PLUi n'a pas de levier d'action au regard de l'usage de l'eau potable (objectif de sobriété).
D. Principaux atouts du volet « eau » du PLUi à conserver • Trame bleue, haies et ripisylves (identification des corridors, recul de 10 m en zones agricoles et naturelles vis-à-vis des berges, limitation des artificialisations). • Zones humides : dispositions protectrices au règlement (interdictions des remblaiements/assèchements, zone de recul de 10 m autour des zones humides) et facilitation des actions de restauration. • Pluvial à la source : infiltration prioritaire (noues, tranchées/puits d'infiltration, chaussées réservoir...) lorsque les sols le permettent. • Pleine terre : objectifs chiffrés par zones urbaines et définition opérationnelle de la pleine terre. • Trame noire : sobriété lumineuse sur corridors et milieux sensibles. • Risques : intégration des documents PPRI et cartographies associées.	-
1) Cours d'eau, risques et espace de bon fonctionnement • Cartographier l'espace de mobilité/bon fonctionnement (lit mineur, berges, annexes hydrauliques) des cours d'eau et les zones d'expansion de crue ; les intégrer au règlement graphique avec des règles d'occupation compatibles. • Compléter l'information PPRI par des prescriptions qui cadrent ce qu'on fait (et ce qu'on évite) au contact du cours d'eau. (reculs, continuités ripariennes, désartificialisation progressive). • Recourir prioritairement aux solutions fondées sur la nature (restauration de champs d'expansion, renaturation d'exutoires). 2) Zones humides (ZH effectives et ZH potentielles) • Conditionner toute ouverture à l'urbanisation à des inventaires zones humides préalables selon une méthodologie reconnue et traçable (cf. cahier des charges défini sur le territoire Neste et rivières de Gascogne). • Mettre en œuvre la séquence ERC sous l'angle fonctionnel : compensation dans le même bassin versant avec équivalence de fonctionnalités hydrauliques et biologiques avant le critère de surface. • Inclure les petites ZH/mares (< 1 000 m²) et les continuités humides (talwegs, dépressions, têtes de bassin) dans l'analyse et la traduction réglementaire.	L'espace de mobilité de la Garonne sera ajouté au diagnostic et à l'état initial de l'environnement. Les règles du PPRI s'imposent au PLUi en tant que servitude. Le PLUi n'a pas la possibilité d'imposer des études « zones humides ». Les données « zones humides » utilisées sont issues des deux structures porteuses des SAGE.

Date de transmission de l'acte: 10/03/2026
Date de réception de l'AR: 10/03/2026
065-200070829-DE_025TER_2026-DE
A G E D I

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
3) Eaux pluviales et désimperméabilisation • Élaborer un schéma directeur EP : cartographie des « chemins de l'eau », hiérarchisation des secteurs à désimperméabiliser, objectifs de volumes/débits, palette d'ouvrages végétalisés. • Fixer des quotas de surfaces éco-aménageables (pleine terre, toitures végétalisées, noues, tranchées d'infiltration, chaussées réservoir) dans toutes les zones U/AU, y compris parkings et grands lots. • Limiter explicitement le busage et programmer la désartificialisation de fossés en secteurs d'enjeu. • Prévoir un dimensionnement résilient tenant compte des pluies intenses futures à l'horizon climatique de référence du territoire.	La réalisation d'un schéma directeur n'est pas du ressort du PLUi.
4) Sobriété des usages et capacités des réseaux • Affirmer la trajectoire de sobriété des prélèvements et l'articulation avec les priorités d'usage en période d'étiage. • Phaser les ouvertures à la démonstration des capacités AEP/assainissement, en cohérence avec les calendriers de travaux et les schémas directeurs. • Vérifier la compatibilité des rejets pluviaux/assainissement avec la sensibilité des milieux récepteurs (zones humides, cours d'eau à faibles débits estivaux). 5) Gouvernance, données et suivi • Référencer explicitement les données du SAGE (trame bleue, ZH/ZHP, prospective hydroclimatique, indice TWI cartographiant les « chemins de l'eau ») en annexes informatives du PLUi. • Mettre en place un tableau d'indicateurs « eau ».	Les annexes informatives du PLUi seront complétées avec les éléments du SAGE mentionnés.

9/ Avis du Syndicat des eaux Barousse Comminges Save

Assainissement

Remarques émises					Commentaires de la Communauté de communes
LOURES BAROUSSE	UB 0.13- n 18-n 31	Lespone	Défavorable	Zone non desservie par l’EU collectif – ANC à prévoir.	L’assainissement non collectif est effectivement à prévoir, ce qui n’est pas une contrainte forte sur ce secteur.
LOURES BAROUSSE	UB 0.18	Nord Lande de Dessus	Défavorable	Zone non desservie par l’EU collectif – ANC à prévoir.	L’assainissement non collectif est effectivement à prévoir, ce qui n’est pas une contrainte forte sur ce secteur.
MAZERES DE NESTE	UB 0.11 - n 18	PEYREHITTE MIDI	Défavorable	Zone non desservie par l’EU collectif – ANC à prévoir.	L’assainissement non collectif est effectivement à prévoir, ce qui n’est pas une contrainte forte sur ce secteur.
MAZERES DE NESTE	UB 0.11 - 0.18	PEYREHITTE MIDI	Défavorable	Zone non desservie par l’EU collectif – ANC à prévoir.	L’assainissement non collectif est effectivement à prévoir, ce qui n’est pas une contrainte forte sur ce secteur.
MAZERES DE NESTE	UB 0.14	PEYREHITE NORD	Défavorable	Zone non desservie par l’EU collectif – ANC à prévoir.	
SALECHAN	UB 0.1 -0.06- 0.07 -0.15 –	Route de Luchon	Défavorable	Zone non desservie par l’EU collectif – ANC à prévoir.	L’assainissement non collectif est effectivement à prévoir, ce qui n’est pas une contrainte forte sur ce secteur.

Eau Potable

Avis favorable avec réserves

Les réserves seront étudiées au cas par cas entre l’enquête publique et l’approbation au regard de la capacité des réseaux.

10/ Avis du PETR Comminges Pyrénées en date du 24 octobre 2025

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Par un courrier en date du 24 juillet 2025, vous avez bien voulu solliciter l'avis du Pays Comminges Pyrénées, en sa qualité de porteur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), sur le projet de PLUi de votre communauté de communes, et je vous en remercie. Le Pays Comminges Pyrénées dispose de 3 mois pour transmettre son avis. Par la présente, je vous informe que, en l'absence prolongée de la chargée de mission SCoT et urbanisme durable, le Pays Comminges Pyrénées n'est pas en capacité de formuler l'avis demandé dans le délai imparti. Je vous remercie pour votre compréhension et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sincères salutations. <i>Ben Cardaene</i>	

11/ Avis de l’UNICEM en date du 23 octobre 2025

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
En l'absence de SCoT sur le périmètre de la CdC, le SRC Occitanie est donc directement opposable au PLUi Neste-Barousse, qui doit faire référence aux orientations et mesures du SRC approuvé et les décliner localement dans un rapport de compatibilité. Nous avons noté que la compatibilité avec le SRC Occitanie est abordée dans l'évaluation environnementale (p30), et que le PADD (orientation 3.5), le règlement graphique et écrit (secteurs Nc) contiennent des dispositions relatives aux activités de carrières et matériaux. Néanmoins, le projet de PLUi mérite d'être complété sur les points suivants pour mieux traduire les orientations du SRC et ainsi mieux satisfaire à l'obligation de compatibilité.	-

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Nous observons avec satisfaction que le point 3.5 du projet de PADD « soutenir et encadrer les activités d'extraction » 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. » Ces dispositions nous paraissent compatibles avec les orientations du SRC qui, sans écarter l'éventuelle création de nouvelles carrières, oriente prioritairement vers le renouvellement et l'extension des sites en exploitation (cf. objectif 1.5). Il nous semble important qu'elles soient complétées par une référence aux orientations, objectifs et mesures du SRC en faveur de la pérennisation des carrières existantes et de leurs extensions mais aussi de la préservation de l'accès aux gisements. Il s'agit de décliner l'objectif 1.5 du SRC « favoriser les renouvellements et extensions à la création de nouvelles carrières » en reportant sur le règlement graphique du PLUi les zones d'extension possibles des carrières existantes (zonage Nc). Il convient donc d'anticiper l'extension des sites existants en liaison avec les exploitants du territoire. Prévoir le zonage en amont des projets présente le double avantage de ne pas renvoyer à des procédures ultérieures de mise en compatibilité du document d'urbanisme et de permettre aux demandes d'autorisation environnementale d'aboutir plus rapidement. Nous tenons à rappeler que l'introduction d'un zonage de carrière dans un document d'urbanisme ne préjuge pas de l'issue de l'instruction administrative par les services de l'Etat sur la demande d'autorisation environnementale.	Les zonages « carrière » proposés dans le PLUi Neste-Barousse (zones Nc) sont basés sur les arrêtés d'exploitation de carrière en vigueur ainsi que sur l'analyse de l'occupation des sols en vigueur. Toute extension de carrière doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Le PLUi prévoit une extension d'une carrière sur Montégut et Aventignan sur 5 parcelles couvrant une surface d'environ 1.4 ha aux faibles impacts environnementaux. La commune d'Aventignan s'est prononcée défavorablement à l'extension de la carrière sur son territoire. Le PLUi au stade de son élaboration n'a pas les moyens d'assurer cette évaluation environnementale dans le cadre d'extensions de carrières sur des surfaces conséquentes. Les extensions de carrières sur des surfaces importantes pourront faire l'objet d'évolutions ultérieures du PLUi, par exemple par le biais de mises en compatibilité.
En complément, il est important de préciser le règlement écrit (qui autorise dans le secteur Nc "Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.") pour expliciter les installations et constructions liées à la ressource minérale autorisées : installations de traitement, de	Le règlement écrit sera amené à la marge pour préciser les installations autorisées en Nc.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
transformation, de production de béton prêt à l'emploi, de négoce, de transit, plateformes de stockage, accueil de déchets inertes pour la remise en état ou le recyclage...). Cela permettra notamment de traduire la mesure 2.3.1 du SRC : "Prévoir l'espace nécessaire au fonctionnement et à l'accueil des installations permettant ce type d'activité dans les documents d'urbanisme.", voire la mesure 5.3.2 "Prendre en compte dans les documents d'urbanisme les enjeux de report modal, en identifiant le foncier disponible pour les plateformes de transit et stockage de matériaux"	
En ce qui concerne les gisements, paramètre essentiel à l'exploitation de toute carrière, l'instruction ministérielle du 4 août 2017 sur les SRC rappelle qu'il faut tenir compte des gisements « quel que soit le type d'intérêt auquel ils répondent (régional, national ou non) et de la logistique associée ». On relèvera que le SRC définit, en son sein, des gisements d'intérêt national (GIN) ou régional (GIR), publiés sur le site internet de la DREAL Occitanie : https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/src-occitanie-documents-approuves-a26618.html Ayant vocation à être repris dans les cartographies du PLUi (cf. mesure 1.4.1 : Préserver un accès aux gisements d'intérêt national et régional identifiés par le schéma), nous invitons le Neste-Barousse à les intégrer. Par ailleurs, le SRC prévoit des gisements de granulats d'intérêt particulier (GGIP) qui seront définis à travers l'Observatoire régional des matériaux de construction d'Occitanie (structure mise en place en septembre 2024). L'objectif 1.9 du SRC dispose qu'il faudra, via les documents d'urbanisme « permettre un accès » à ces gisements.	Le PLUi pourra évoluer ultérieurement par des mises en compatibilité lors d'ouverture de carrières ou d'extension pour l'exploitation de ces gisements.

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Dans sa mesure 1.1.2 "Mettre en place un suivi du besoin selon une méthodologie définie" le SRC Occitanie, attend des documents d'urbanisme (à l'échelle des SCOT ou des EPCI), d'estimer - les besoins en granulats en fonction des évolutions attendues de la population, des projets d'aménagement et des grands chantiers envisagés. Cette méthodologie, basée sur le calcul d'un ratio de consommation de granulats en tonne par habitant, a été utilisée pour la phase d'analyse prospective du schéma. Elle pourra s'appuyer sur les travaux en cours de l'Observatoire des Matériaux d'Occitanie. - les besoins en roches ornementales et de construction (ROC) et en roches et minéraux industriels (MIN) Le PLUi Neste-Barousse mérite donc d'être complété, par exemple dans le PADD, par une estimation des besoins en matériaux à l'échelle du territoire, et par un objectif de garantir un approvisionnement durable en matériaux pour satisfaire les besoins.	La mesure 1.1.2 ne concerne pas les PLUi mais les SCOT et, par ailleurs, n'est pas une obligation pour les SCOT mais une possibilité de mise en place : Mesure 1.1.2 : Mettre en place un suivi du besoin selon une méthodologie définie Cette mesure s'adresse principalement aux exploitants de carrières, aux fédérations de professionnels et aux collectivités locales compétentes en matière d'urbanisme et structures porteuses de SCOT. L'adéquation entre approvisionnement et besoin nécessite de pouvoir estimer les besoins d'un bassin, d'un département ou d'une région, au plus près de la réalité. Il faut également pouvoir comparer le besoin réel avec le besoin estimé de façon régulière, de manière à ajuster la méthodologie de calcul des besoins chaque année. Au-delà d'un approvisionnement intra-bassins, des interactions de fournitures en matériaux inter-bassins peuvent avoir lieu et doivent être prises en compte dans le cadre d'un équilibre général de réponse aux besoins. Pour cela, une méthodologie claire sera définie et fondée sur les éléments suivants : Les besoins en granulats pourront être estimés à l'échelle des SCOT ou des EPCI, en fonction des évolutions attendues de la population, des projets d'aménagement et des grands chantiers envisagés. Cette méthodologie, basée sur le calcul d'un ratio de consommation de granulats en tonne par habitant, a été utilisée pour la phase d'analyse prospective du schéma. Affinée à l'échelle des SCOT ou des EPCI, elle permettra une estimation des besoins adaptée à chaque territoire. La méthodologie utilisée par les syndicats de professionnels pour évaluer les besoins en granulats d'une année, pour chaque département et chaque bassin de consommation, a permis d'établir les besoins en granulats de la région Occitanie en 2017, sur lesquels s'est basée ensuite l'analyse prospective. Cette méthodologie a déjà montré son efficacité et pourra être utilisée pour vérifier si l'estimation des besoins en granulats nécessite d'être ajustée. Outre les besoins en granulats, il est également important de connaître les besoins en roches ornementales et de construction (ROC) et en roches et minéraux industriels (MIN). La principale difficulté pour estimer ces besoins est liée au fait qu'ils ne se limitent pas à la seule région Occitanie. En effet, qu'il s'agisse de ROC ou de MIN, certains matériaux spécifiques peuvent être exportés dans toute la France mais également dans le monde entier. Cette mesure est également liée à la mise en place d'un observatoire des matériaux, portée par l'objectif 6.1. Les méthodologies de calcul du besoin réel et du besoin estimé devront être confirmées et précisées pour les granulats. Celles des besoins en ROC et MIN devront être définies au mieux compte tenu des ressources autorisées dans un contexte de marché international notamment, et appliquées pour alimenter l'observatoire des matériaux.

12/ Avis de la CDPENAF en date du 23 octobre 2025

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
le 18 novembre 2025, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné la demande d'élaboration du PLUi de la communauté de communes de NESTE BAROUSSE au titre de la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers, des dispositions du règlement autorisant les extensions ou annexes d'habitations en zone A et N, du règlement délimitant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) et la dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée. Je vous informe que la commission a émis un avis FAVORABLE à l'unanimité (par 11 voix favorables) au titre de la réduction des surfaces des espaces NAF (article L.153-16), des dispositions du règlement autorisant les extensions ou annexes d'habitations en zone A et N (article L.151-12), du règlement délimitant les STECAL (article L.151-13) et de la dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée (article L.142-5).	-

13/ Avis de la commune d'Aventignan

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents le conseil municipal d'Aventignan émet un avis favorable au regard de la qualité du projet arrêté à une très large majorité par le conseil communautaire du 11 juillet 2025 qui reflète les objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Néanmoins, le conseil municipal d'Aventignan souhaite accompagner son avis des observations et demandes de modification suivantes qu'il souhaite prises en compte dans la version soumise à enquête publique : - le conseil municipal s'oppose à l'extension des carrières de la Neste sur le territoire communal d'Aventignan et demande que les parcelles A 012 et A 013 actuellement zonées en Nc dans le projet de PLUi soit zonées en A ; - le conseil municipal demande que la parcelle A 831 zonée en NT2 soit zonée en NT1 afin de permettre, dans le respect des prescription du PPR inondation, l'installation d'habitations légères de loisirs associées au gîte communal du Hourquet.	Les extensions de carrières sont maintenues à ce stade de la procédure. Le zonage Nt2 sera modifié en Nt1.

14/ Avis de la commune de Bertren

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes arrêté par délibération du 10 juillet 2025. Un PLUi permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes Neste-Barousse en matière de développement économique, d'habitat et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI. En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes. En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Il est proposé au conseil municipal de : - APPROUVER le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en date du 10 juillet 2025	

15/ Avis de la commune de Bramevaque

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Il est proposé au conseil municipal de : - APPROUVER le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en date du 10 juillet 2025	-

16/ Avis de la commune de Cantaous

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes arrêté par délibération du 10 juillet 2025. Un PLUI permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes Neste-Barousse en matière de développement économique, d'habitat et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI. En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes. En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Il est proposé au conseil municipal de : - APPROUVER le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en date du 10 juillet 2025.	-

Date de transmission de l'acte: 10/03/2026
Date de réception de l'AR: 10/03/2026
065-200070829-DE_025TER_2026-DE
A G E D I

17/ Avis de la commune de Cazarilh

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes arrêté par délibération du 10 juillet 2025. Un PLUi permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes Neste-Barousse en matière de développement économique, d’habitat et présente l’ambition de limiter l’artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l’EPCI. En application de l’article L153-15 du code de l’urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes. En application des dispositions de l’article R.153-5 du code de l’urbanisme, l’avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l’arrêt du projet. En l’absence de réponse à l’issue de ce délai, l’avis est réputé favorable. Il est proposé au conseil municipal de : - APPROUVER le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en date du 10 juillet 2025	

Date de transmission de l'acte: 10/03/2026
Date de reception de l'AR: 10/03/2026
065-200070829-DE_025TER_2026-DE
A G E D I

18/ Avis de la commune de Gembrie

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes arrêté par délibération du 10 juillet 2025. Un PLUI permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes Neste-Barousse en matière de développement économique, d'habitat et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI. En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes. En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Il est proposé au conseil municipal de : - APPROUVER le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en date du 10 juillet 2025. Après avoir entendu l'exposé de Madame la Maire et après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal : - Donne mandat à Madame la Maire pour l'application de la présente décision et la signature de toutes les pièces s'y rapportant.	

19/ Avis de la commune de Lombrès

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Le Maire rappelle au conseil municipal que par délibération en date du 10 juillet 2025, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Neste-Barousse a acté l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes. Un PLUi permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes Neste-Barousse en matière de développement économique, d'habitat et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI. La lettre de saisine du Président de l'intercommunalité, l'ensemble du dossier dématérialisé et le projet de délibération ont été envoyés par mail à l'ensemble des conseillers municipaux, en amont du conseil municipal du jour. En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Il donne lecture du projet de délibération et propose au conseil municipal d'approuver le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en date du 10 juillet 2025. Après discussion, le conseil municipal : - APPROUVE le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en date du 10 juillet 2025	-

20/ Avis de la commune de Loures-Barousse

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes arrêté par délibération du 10 juillet 2025. Un PLUi permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes Neste-Barousse en matière de développement économique, d'habitat et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI. En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes. En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Il est proposé au conseil municipal de Loures-Barousse Le conseil municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés approuve le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en date du 10 juillet 2025.	

21/ Avis de la commune de Mazères-de-Neste

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
Monsieur le Maire présente le courrier du 24 juillet 2025 enregistré en mairie le 1^{er} août 2025 demandant au conseil municipal son avis sur le projet de PLUi arrêté en date du 10 juillet 2025. Monsieur le Maire signale qu’au cours d’une réunion du conseil communautaire, une contestation a été levée sur l’article 3-5 page 7 du P.A.D.D. (Projet d’Aménagement et de Développement Durables), les représentants de la commune à savoir Joël BUETAS (Maire) et Jean-Louis FAS (Maire-Adjoint) ainsi que onze autres personnes présentes en réunion, ont contesté cet article, celui-ci a été maintenu par 18 votes POUR. Monsieur le Maire expose que le PETR et la Communauté de Communes étudient un système de protection de la piscine et de la déchetterie sises sur la commune de NESTIER. De même, on recherche la solution d’éviter la capture des lacs de la Ponte, du Prats de la Moule et autres par des travaux de renforcement des berges entre la Neste et ces plans d’eau. Sur notre commune, deux projets sont à l’étude pour protéger le village des crues de la Neste et de la Goute de Saint-Paul. Ces études et projets seront financés par le biais de la taxe GEMAPI. En contrepartie, « le PLUi prévoit de permettre le maintien et le développement des activités d'extraction de matériaux, en continuité des carrières existantes ou sur des nouveaux sites d'exploitation". Durant ces faits, une société creuse à tout va, sachant que même si demain ces plans d’eau sont capturés, cette société ne sera en aucun cas responsable de rien, ayant reçu tous les accords pour continuer cette exploitation.. Monsieur le Maire ayant voté avec son adjoint CONTRE cette phase du P.A.D.D, suite à son exposé, demande au conseil municipal de se prononcer pour ou contre cet article 3-5 « soutenir et encadrer les activités d’entretien » donc de se prononcer pour ou contre le PLUi arrêté. A l’unanimité, le conseil municipal se prononce contre ce projet. Il considère que la poursuite de ces activités viendraient accentuer les crues sur notre village déjà maintes fois impacté.	

Date de transmission de l'acte: 10/03/2026
Date de reception de l'AR: 10/03/2026
065-200070829-DE_025TER_2026-DE
A G E D I

22/ Avis de la commune de Nistos

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes arrêté par délibération du 10 juillet 2025. Un PLUi permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes Neste-Barousse en matière de développement économique, d'habitat et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI. En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes. En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Il est proposé au conseil municipal d'approuver le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en date du 10 juillet 2025. Après avoir pris connaissance du dossier et débattu sur le sujet, le conseil municipal de NISTOS, à l'unanimité des membres présents : - donne un avis favorable au projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire Neste Barousse, à la seule condition que les deux terrains bénéficiant d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel ne figurant pas dans les zones retenues soient intégrés au PLUi définitif.	Il est rappelé que les seuls CU positifs ne suffisent pas à ouvrir à l'urbanisation dans le cadre du PLUi, l'ouverture à l'urbanisation ayant été proposée suivant une méthodologie détaillée et dans l'intérêt général du territoire. Les demandes de la commune de Nistos seront analysées au regard des demandes effectuées par les pétitionnaires lors de l'enquête publique.

23/ Avis de la commune de Saint-Laurent-de-Neste

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du PLUi de la Communauté de Communes arrêté par délibération du 10 juillet 2025. Un PLUi permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes Neste-Barousse en matière de développement économique, d'habitat et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI. En application de l'article L 153-15 du Code de l'Urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la Communauté de Communes. En application de l'article L 153-5 du Code de l'Urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Il est proposé au Conseil Municipal de : - APPROUVER le projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2025. Après discussion et délibération, à l'unanimité, les membres du Conseil Municipal APPROUVENT le projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2025. Toutefois, comme déjà demandé, les membres du Conseil Municipal souhaitent que la zone UE soit étendue, à l'occasion de l'enquête publique, à la totalité de la parcelle cadastrée AB 362.	Une extension mesurée de la zone UE pourra être proposée de façon limitée et en justifiant des besoins sur ce secteur.

24/ Avis de la commune de Sost

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes arrêté par délibération du 10 juillet 2025. Un PLUI permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes Neste-Barousse en matière de développement économique, d'habitat et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI. En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes. En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Le conseil municipal : - EMET un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en date du 10 juillet 2025. - DEMANDE la modification du Règlement écrit du PLUi dans les Zoncs UA, UB, AU et A pour les habitations et leurs extensions (à l'exception des 2 exploitations agricoles du Cap de la Lane) : Afin de respecter sa spécificité, son caractère de village de haute montagne et de garder une harmonie architecturale, le conseil municipal ne validera pour la couverture de tout bâtiment, des maisons et dépendances, uniquement la tuile rouge ou rouge vieilli, celle-ci étant déjà prédominante sur l'ensemble du bourg et de son quartier du Cap de la Lane.	La modification du règlement écrit n'est pas actée à ce stade. Les élus observeront avec attention le retour de l'enquête publique sur ce règlement écrit et modifieront le document, si besoin est, en fonction du retour de l'enquête publique et de l'avis de la commission d'enquête.

25/ Avis de la commune de Tibiran-Jaunac

Remarques émises	Commentaires de la Communauté de communes
La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes arrêté par délibération du 10 juillet 2025. Un PLUi permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes Neste-Barousse en matière de développement économique, d'habitat et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI. En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes. En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Il est proposé au conseil municipal de : - APPROUVER le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en date du 10 juillet 2025 <i>Après en avoir débattu, le conseil municipal de Tibiran-Jaunac a émis un avis favorable sur</i>	Il est rappelé que la création de campings de plus de 1 ha entre dans la procédure d'UTN (Unité Touristique Nouvelle) locale, basée sur une analyse multicritère détaillée. Aucune UTN locale n'a été définie à ce stade dans le PLUi, ce qui empêche la création de camping de plus de 1 ha.

Remarques émises		Commentaires de la Communauté de communes
065-216504449-DE_027_2025-DE A G E D I	<i>communautaire en date du 10 juillet 2025 par :</i> <i>3 votes pour (dont 1 procuration) 2 votes contre</i> <i>cet avis est assorti d'une demande de modification concernant le zonage de l'actuel terrain de camping. L'assemblée municipale demande à ce que le projet d'agrandissement et d'aménagement déposé par les propriétaires en date du 11 septembre 2025, soit pris en compte et intégré dans le projet de PLUi.</i>	