

Communauté de communes Neste-Barousse

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



- Réunions publiques
- Sarp : 6 décembre à 20h30
 - Saint-Laurent-de-Neste : 13 décembre à 18h30



1. Définition du PLUi et enjeux
2. Les principaux enjeux du territoire
3. Le PADD* : grandes orientations
4. Planning
5. Questions diverses



Qu'est-ce qu'un PLUi ?



Préambule/rappel : qu'est ce qu'un PLUi ?

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

PROPRIÉTAIRE	
PERMIS DE CONSTRUIRE	
DATE	
MAIRIE	
SUPERFICIE DU TERRAIN	
SUPERFICIE DU PLANCHER	
HAUTEUR AU SOL	
NATURE DES TRAVAUX	

Un projet de territoire pour les 10 prochaines années

Un document d'urbanisme qui s'inscrit dans une hiérarchie (SCoT)

PLUi

Un document de référence pour les politiques publiques

urbanisme

habitat

mobilités

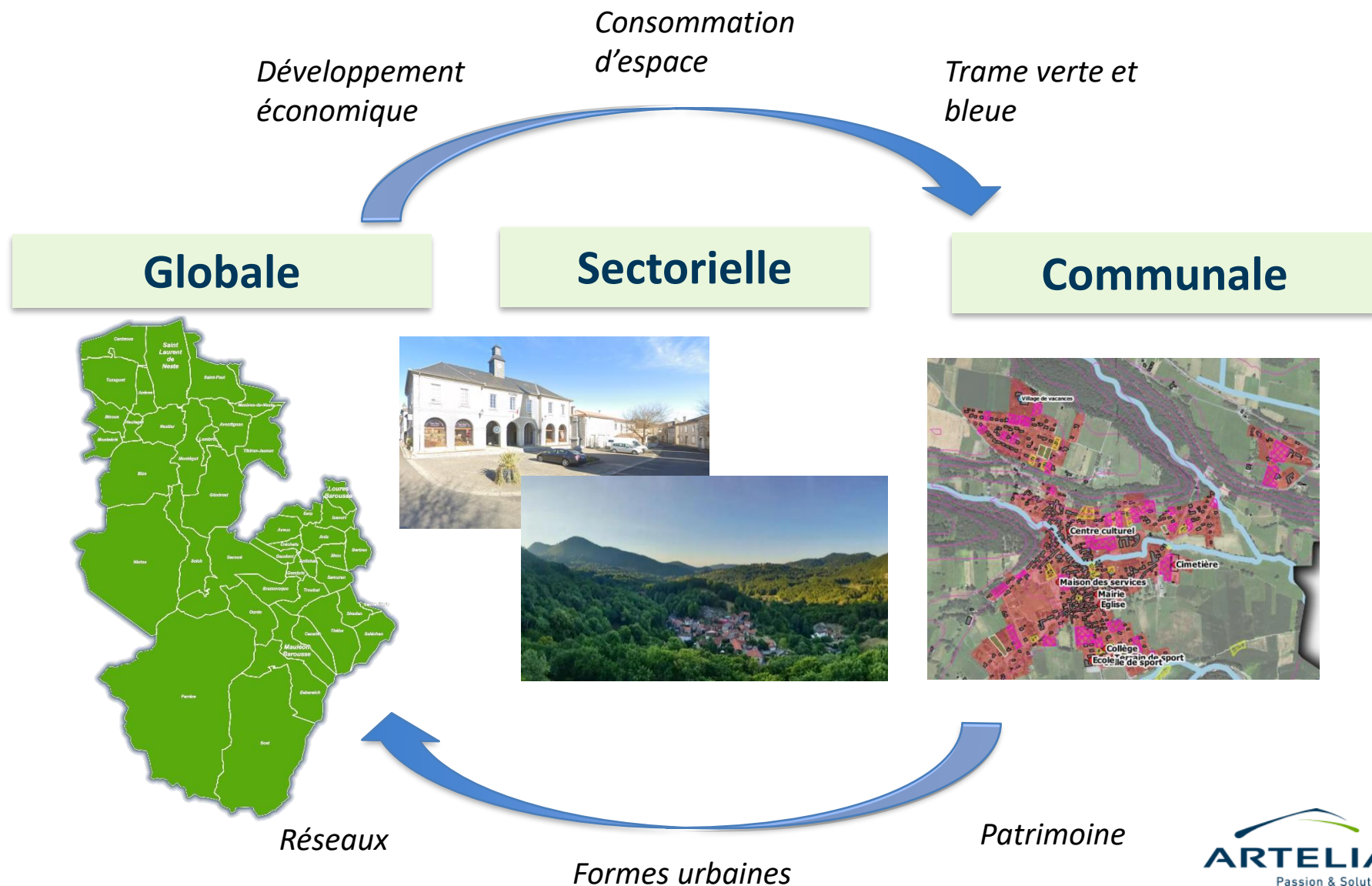
économie

commerces

environnement

Un document qui va permettre l'instruction des autorisations d'urbanisme

Une construction du projet à plusieurs échelles



Le contenu d'un PLUi

1 - Le Rapport de Présentation

- Diagnostic
- Evaluation environnementale
- Justification des choix

2 - Le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

- Choix politiques

3 – Les OAP

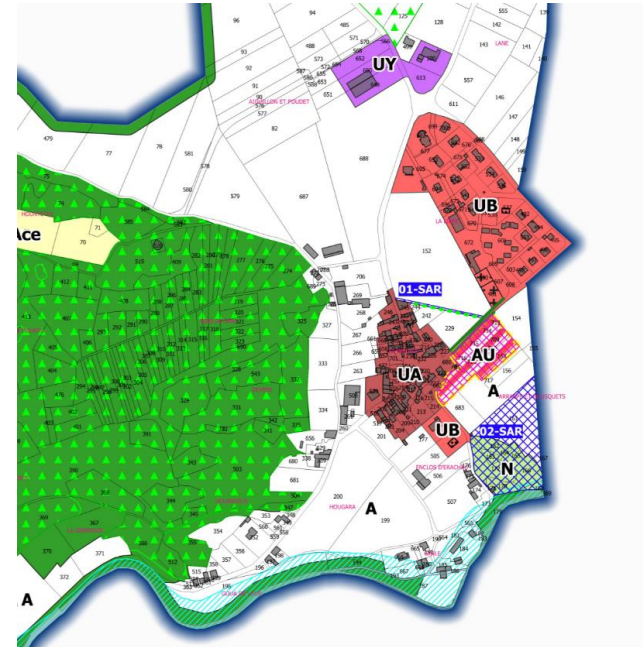
(Orientations d'Aménagement et de Programmation)

4.1 – Le règlement graphique (zonage)

4.2 – Le règlement écrit

5 – Les annexes

Pièces réglementaires



Exemple de zonage (4.1)



Exemple d'OAP (3)

Exemple d'OAP

1,2 ha – 11 logements / ha

Thématiques à prendre en compte :

- Entrée de bourg de qualité à préserver
- Bâti environnant composé de maisons anciennes (importance de retrouver un bâti collectif de même volume)

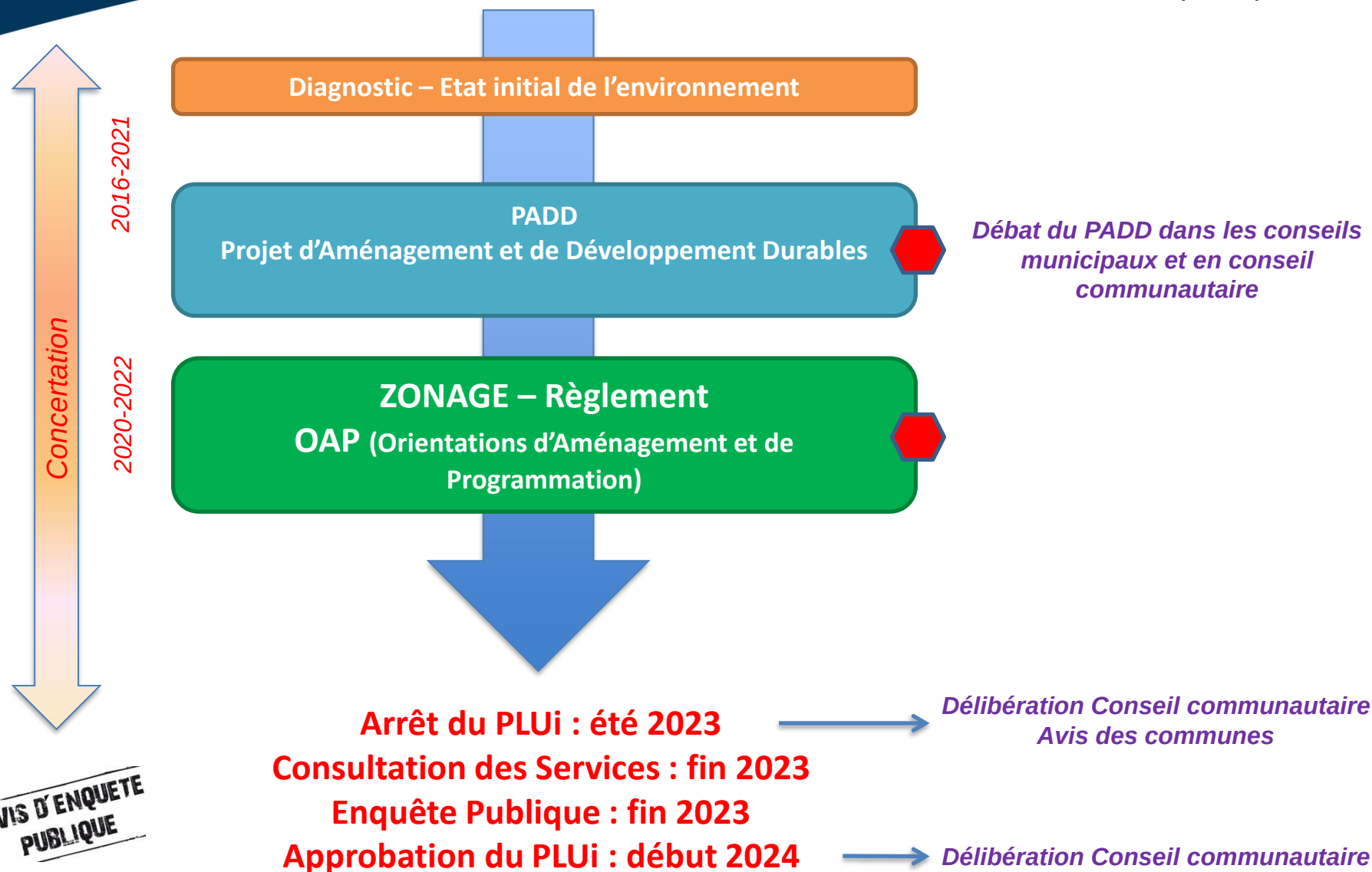


Le PLUi : les précédentes étapes

- 30/07/2015 : prescription du PLUi « Vallée de la Barousse »
- Démarrage de la phase d'étude en juillet 2016
- Septembre 2016 : rencontres des communes secteur Barousse
- Septembre-décembre 2016 : diagnostic secteur Barousse
- **1^{er} janvier 2017 : création Communauté de communes Neste-Barousse**
- 20 mars 2018 : reprise de la démarche à l'échelle de Neste-Barousse
- Mars 2018-mai 2019 : diagnostic et PADD (5 COPIL, 1 journée d'ateliers)
- Octobre 2018 : rencontre des communes secteur « Neste »
- Octobre 2019 : réunion par groupes de communes (« fiches-communes »)
- 28 septembre 2020 : redémarrage post-élections municipales
- Décembre 2020 : rendez-vous par commune
- Juin 2022 : réunions par groupes de communes
- **2021-2022 : travail de la traduction réglementaire du PLUi : zonage et règlement**

Planning prévisionnel et concertation

 = réunions publiques



La concertation

Elle a lieu **tout au long de la phase d'études du PLUi**, jusqu'à l'arrêt du document

Elle se traduit par :

- Des **réunions publiques** à chaque étape importante
- La mise à disposition d'éléments d'information sur le **site internet** de la Communauté de communes
- La mise à disposition de **documents dans les mairies** et au siège de la Communauté de communes
- La mise à disposition d'un **cahier d'observations** et de propositions (registre) au siège et dans les communes
- Des **articles de presse**



EXPRIMEZ-VOUS !

Contexte territorial

- 43 communes aux caractéristiques différentes
- Une attractivité des territoires voisins : Lannemezan, Montréjeau, Saint-Gaudens



Démographie

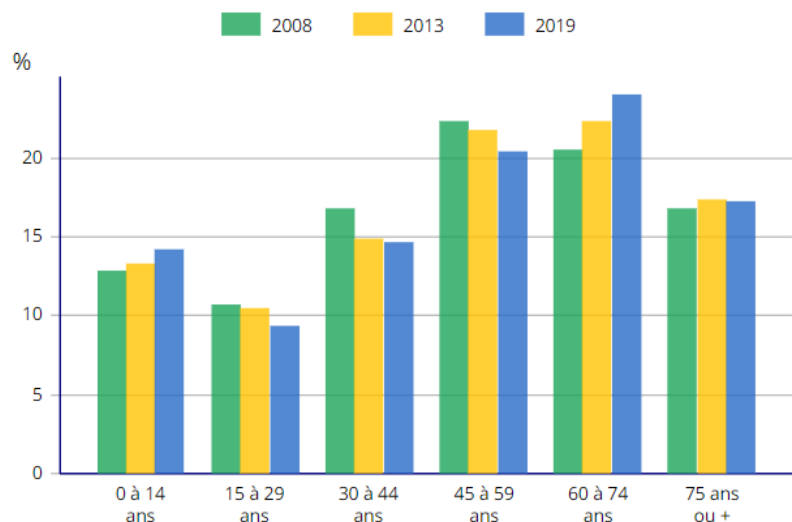


7263 habitants en 2019



Dynamique démographique faible
mais constante

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Population vieillissante

Contexte territorial

Habitat



28% de résidences secondaires

62% de résidences principales, 28% de résidences secondaires (40% en Barousse, 20% en Neste)



93% de maisons individuelles

Une majorité de grands logements (79% de 4 pièces et plus) qui ne répond pas à une partie de la population (36% de personnes seules)

1971

55% des logements antérieurs à 1971



50 ha de consommés pour l'habitat en 10 ans



16% de locataires



75% d'actifs

11% de retraités en 2019, contre 15% en 2008 – 9% de chômeurs



50% des emplois dans l'administration et l'action sociale

*22% dans le commerces et les services,
12% dans l'agriculture, 10% l'industrie*



1591 emplois en 2019

Contre 1734 en 2008, soit 143 en moins (8%)



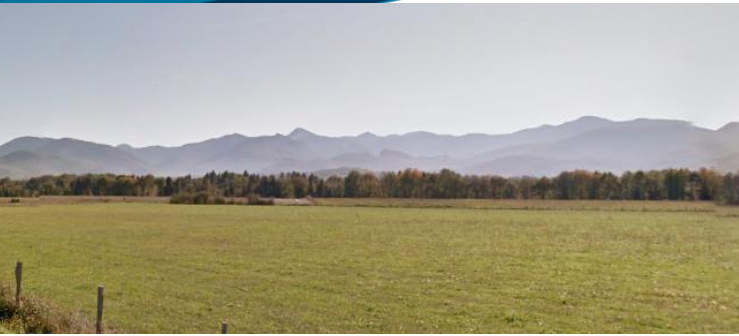
62 emplois pour 100 actifs occupés

69% en 2013, pour un même nombre d'actifs occupés



2 ZAE, fablab, espaces de coworking (zone PPI)

Paysage-environnement



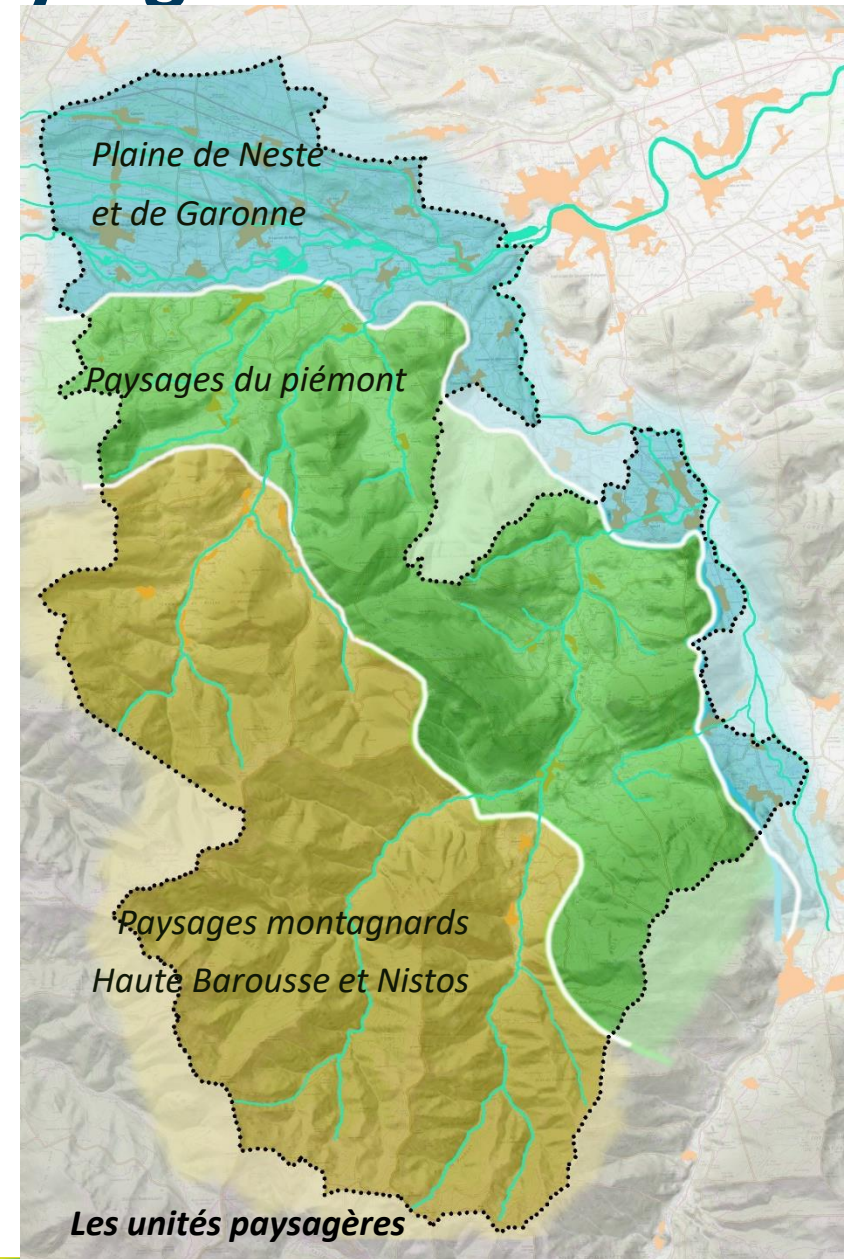
Vallée de la Neste



Le piémont : transition entre plaine et montagne



Haute Barousse



Paysage-environnement

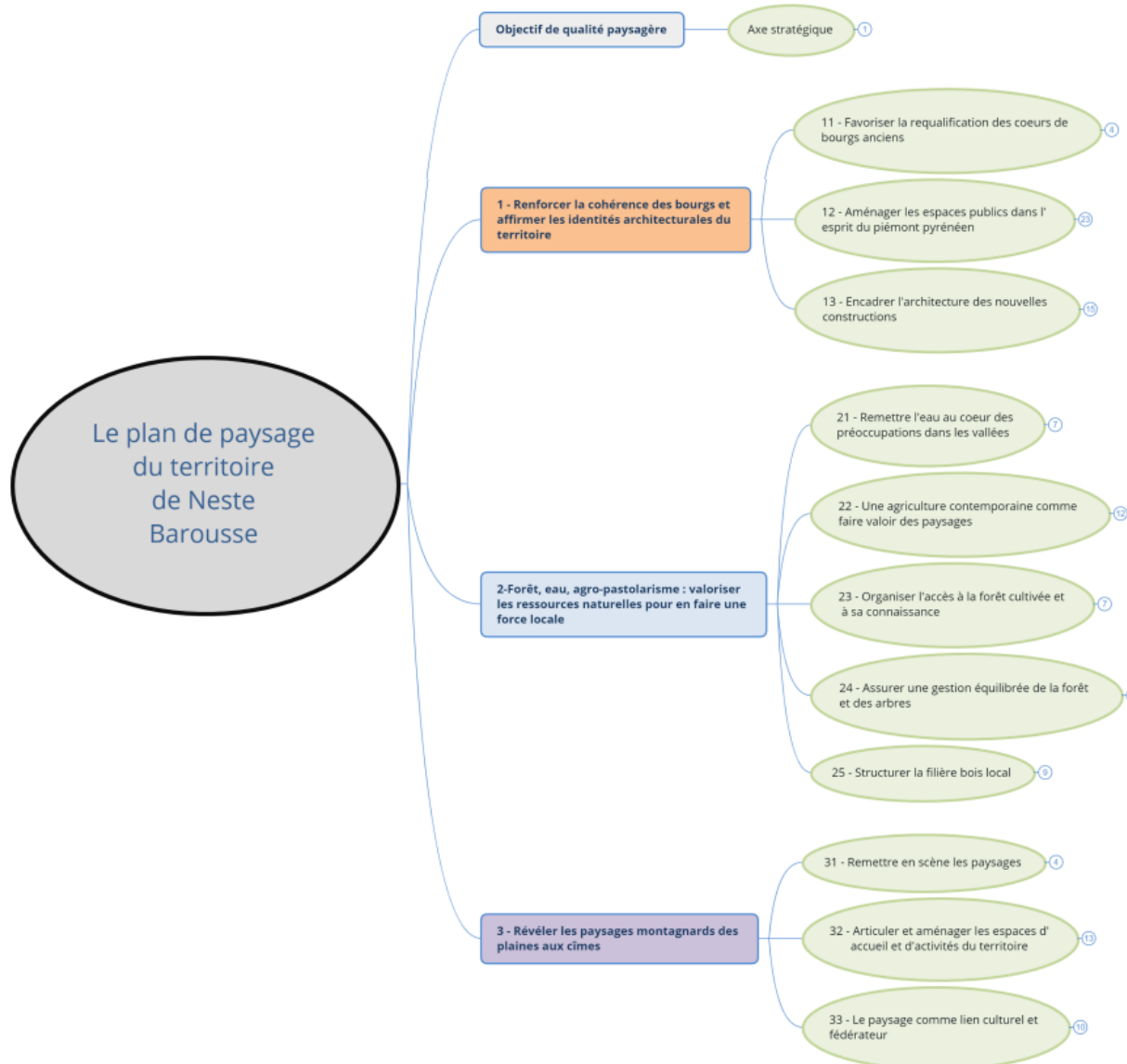


Fig. 4 : Arbre des objectifs du plan de paysage de Neste Barousse

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

LE PADD : contenu

Pièce constituant la clé de voûte du PLUi

Le PADD est un projet de territoire qui doit être « ancré » dans ce territoire et faire apparaître aussi clairement que possible les choix d'aménagement de la communauté de communes Neste-Barousse.

Il dicte **l'économie générale du PLUi**. Il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement, le zonage et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) doivent être cohérents avec le PADD.

C'est un **document synthétique, compréhensible par tous**, qui doit exposer le projet politique des élus.

Le PADD doit respecter les objectifs du développement durable : **mise en valeur et protection de l'environnement, développement économique, progrès social**.

Le PADD

PREAMBULE	1
AXE 1. SOUTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE BASEE SUR LES 3 POLES ET LES COMMUNES RURALES	2
1.1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ENTRE LES POLES ET LES COMMUNES RURALES ET UNE CONSOMMATION D'ESPACE ENCADREE	2
1.2. REpondre A LA MULTIPLICITE DES PARCOURS RESIDENTIELS PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE	3
1.3. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS ET A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DU TERRITOIRE	3
AXE 2. INSCRIRE LE PROJET DE TERRITOIRE AU SEIN DE L'ARMATURE PAYSAGERE, NATURELLE ET AGRICOLE	4
2.1. PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE NESTE-BAROUSSE	4
2.2. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LA PATRIMOINE BATI HISTORIQUE ET RURAL	4
2.3. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES	5
2.4. PREVENIR ET GERER LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	5
AXE 3. ASSURER UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE, AGRICOLE ET TOURISTIQUE EN COHERENCE AVEC LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE NESTE-BAROUSSE	6
3.1. STRUCTURER ET DEVELOPPER LES POLARITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE ET L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE	6
3.2. SOUTENIR L'ECONOMIE AGRICOLE DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	6
3.3. PERENNISER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE	7
3.4. SOUTENIR ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	7
3.5. SOUTENIR LES ACTIVITES D'EXTRACTION	7

Les objectifs chiffrés

Objectifs démographique Neste-Barousse sur dix ans

600 habitants supplémentaires environ

Besoins en logements sur dix ans

400 à 450 logements

Répartition du potentiel de développement

Potentiel en densification, opérations de renouvellement urbain et mobilisation de la vacance : 25% à 35% des logements

Potentiel en extension urbaine : 65% à 75% des logements

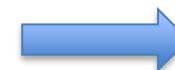
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace

Consommation observée sur les dix dernières années (logements et équipements publics) :

Entre 5 et 7 ha/an environ

Consommation projetée dans le PLUi (logements et équipements publics) :

Entre 4 et 6 ha/an environ

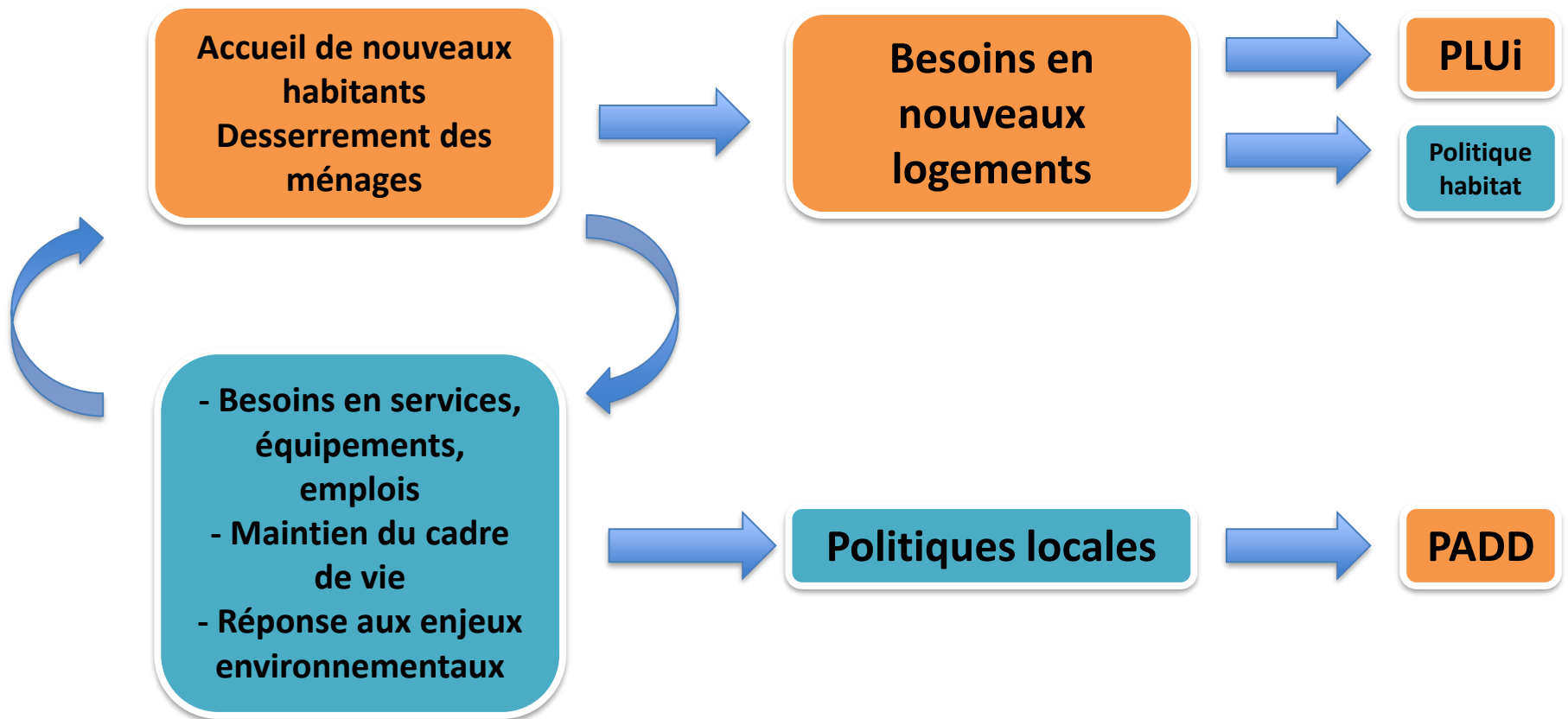


Desserrement des ménages + accueil de population



Chiffres 2019 à mettre à jour avant débat du PADD

Les objectifs démographiques : pourquoi les fixer ?



4

Zonage et règlement : typologie des zones



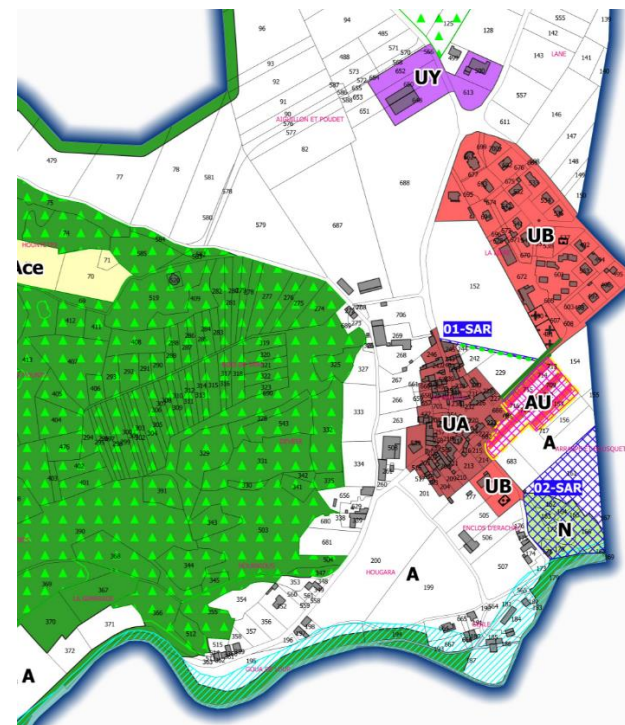
Le zonage (règlement graphique)

Le territoire est découpé en plusieurs zones dont le règlement écrit et les OAP vont définir les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

Les zones du PLUi :

- **Zone U** : secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions
- **Zone AU** : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, réseaux présents sur site ou en périphérie de la zone, en capacité suffisante ou pas. Les OAP et le règlement détermineront les conditions d'aménagement et d'équipement.
- **Zone naturelle N** : espaces naturels (boisements, cours d'eau, etc.) + habitations existantes (extension et annexes autorisées)
- **Zone agricole A** : constructions et installations nécessaires à l'activité agricole + habitations existantes

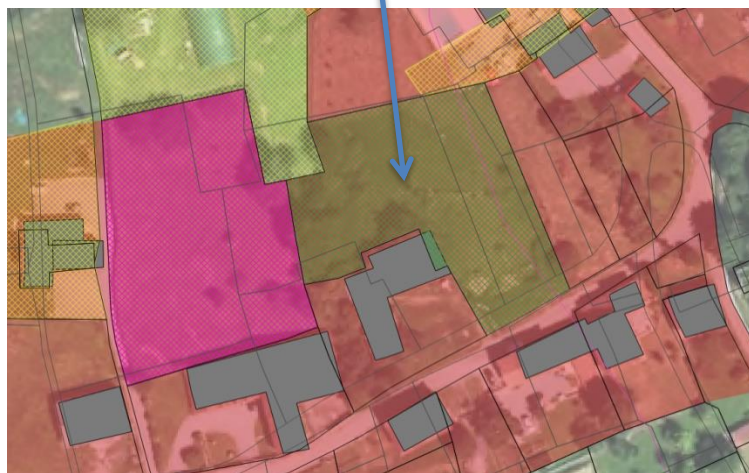
Exemple : Sarp
(zonage provisoire)



Avant de consommer des terres agricoles pour construire, il faut analyser le potentiel dans les enveloppes urbaines existantes :

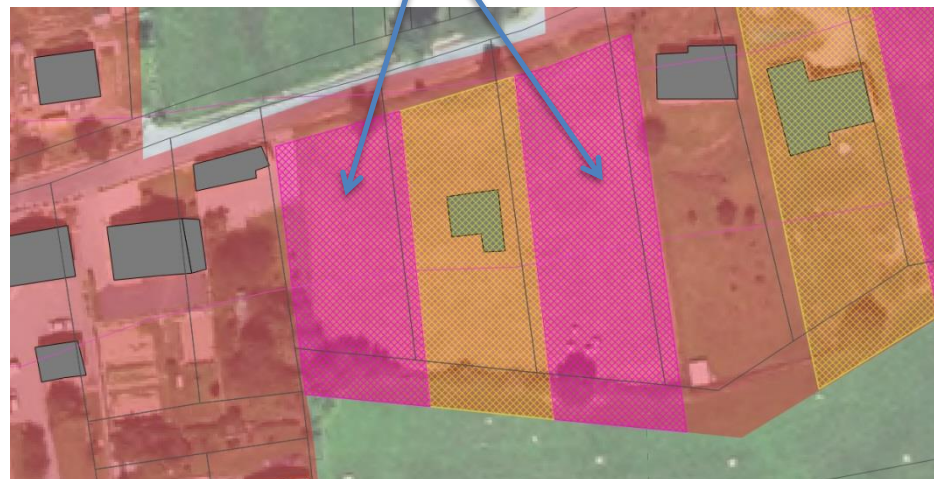
Il s'agit soit :

de division de
parcelles déjà
construites



Ce sont généralement des espaces de jardins, majoritairement clôturés, ayant perdu toute vocation agricole ou naturelle.

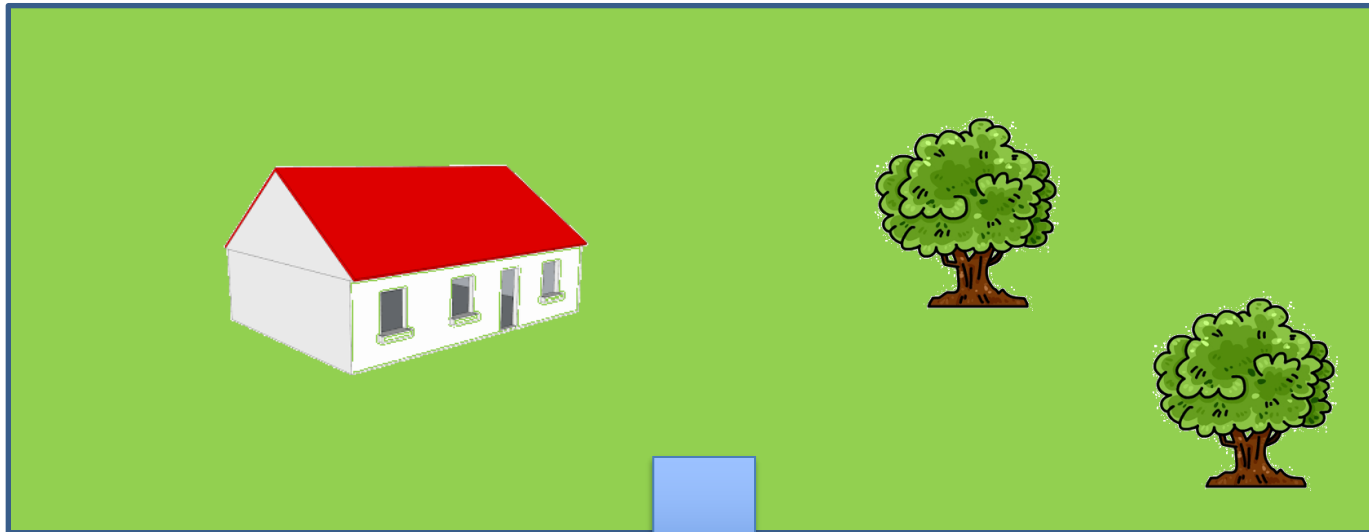
du comblement de « dents creuses »



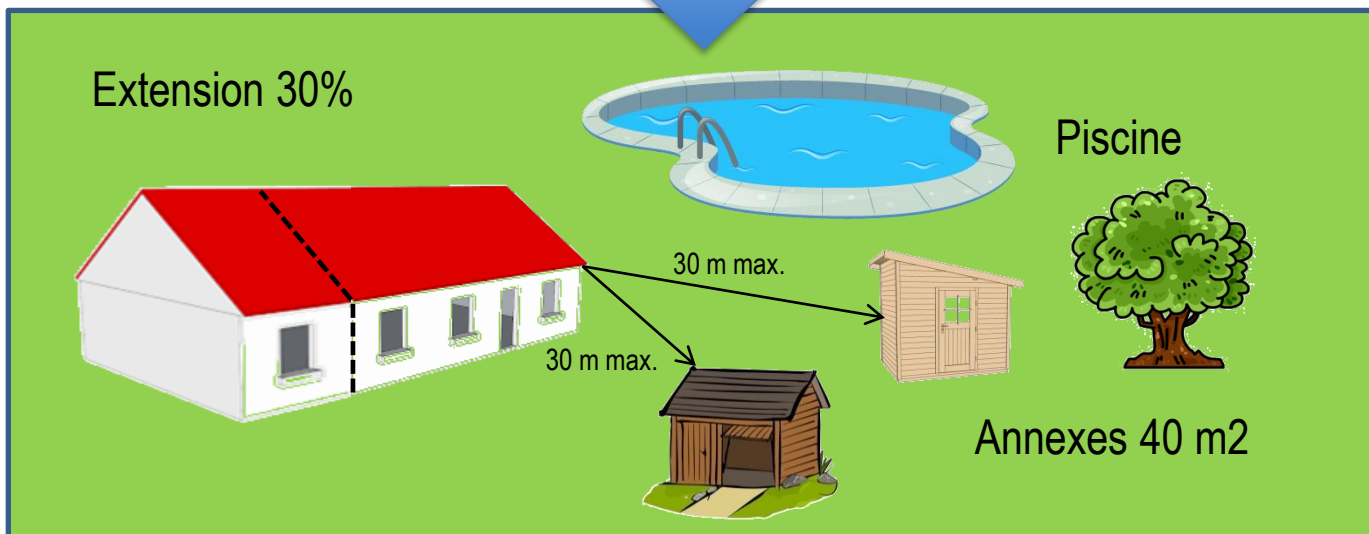
Ce sont des parcelles ou groupes de parcelles de taille réduite non bâties, insérées dans le tissu urbain. Elles n'ont plus de vocation agricole ou naturelle pérenne de par leur situation

Extension et annexes des habitations existantes en A et N : ce que le code autorise :

Etat existant :

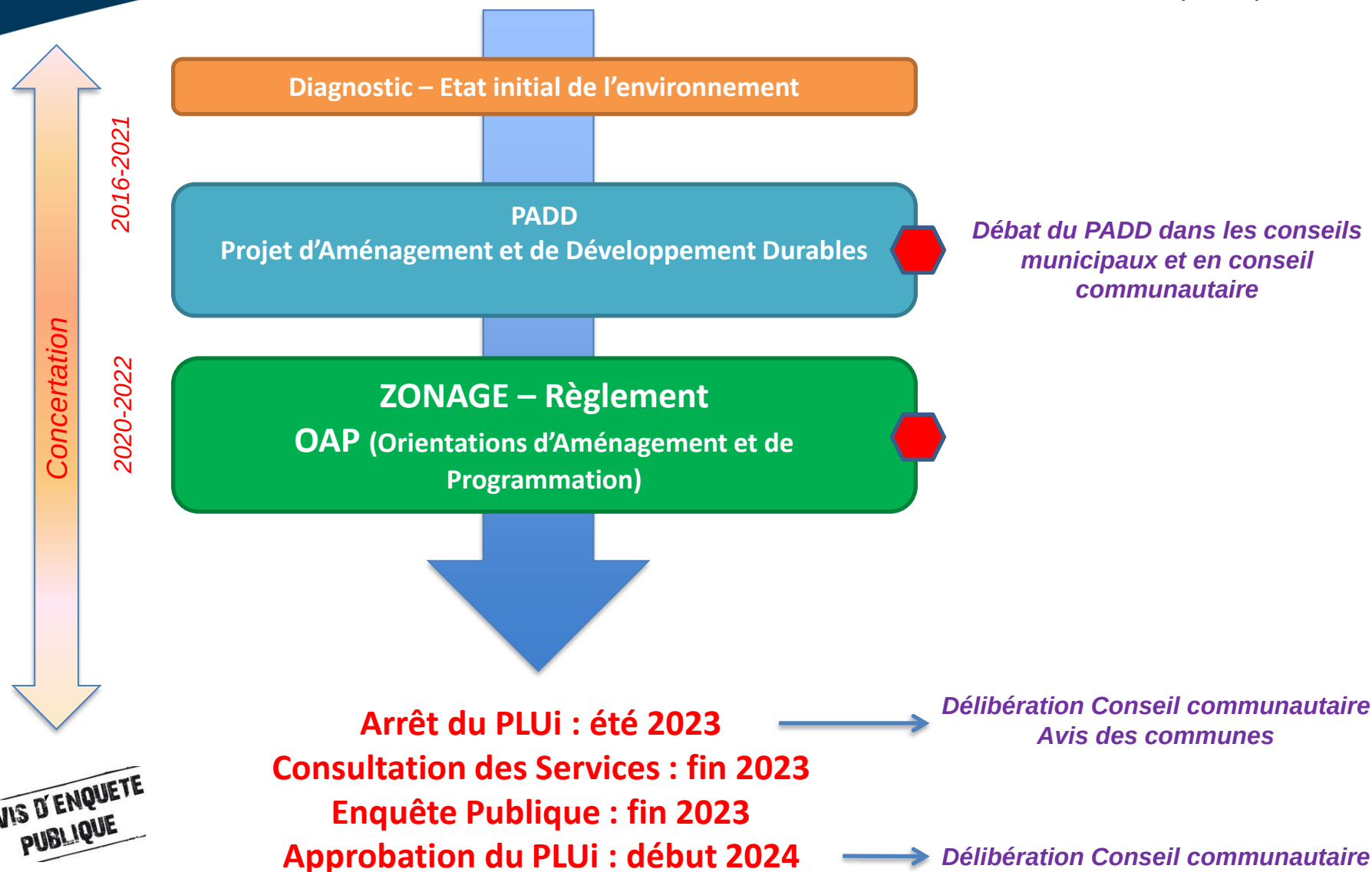


Ce qui pourra être autorisé dans le PLUi :



Planning prévisionnel et concertation

 = réunions publiques





Merci pour votre attention



www.arteliagroup.com