

Communauté de communes Neste-Barousse

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



Réunions publiques : traduction réglementaire
26 et 27 mai 2025



1. Définition du PLUi et enjeux
2. Le PADD* : rappels des objectifs
3. La traduction réglementaire
4. Planning
5. Questions diverses



1

Qu'est-ce qu'un PLUi ?



Contexte réglementaire

Lois nationales

(Loi Montagne, SRU, Grenelle, ALUR, Climat & Résilience, ZAN, etc.)

SRADDET
Région

*Prise en compte
des échelons
supérieurs à
tous les niveaux*

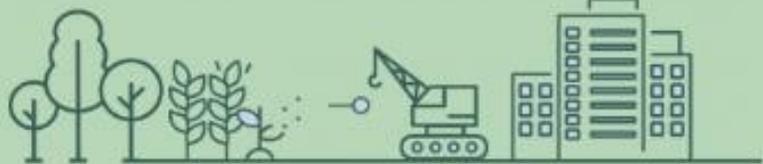
PLUi
*(Déclinaison
opérationnelle)*

Territoire Neste-Barousse



Loi Climat et Résilience – « ZAN » Horizon 2050 → Zéro artificialisation nette

22 août 2021
Lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets



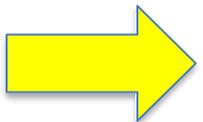
1^{re} étape de la trajectoire : maîtriser l'étalement urbain

On parle de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), quand on utilise ces espaces pour la création ou l'extension d'espaces urbanisés.

D'ici à 2031, la loi fixe l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

2^{me} étape de la trajectoire : protéger les sols vivants, y compris dans les espaces déjà urbanisés

La loi Climat Résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050. Elle définit l'artificialisation des sols comme l'altération durable des fonctions écologiques d'un sol.



Comment calculer l'artificialisation nette d'un territoire ?
C'est le solde entre :



Les surfaces nouvellement artificialisées
(création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...)



Les surfaces nouvellement rendues à la nature
(création de plan d'eau, cours d'eau, plage, carrières, champs agricoles, forêt, prairie, parc urbain boisée...)

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



Un projet de territoire pour les 10 prochaines années

Un document d'urbanisme qui s'inscrit dans une hiérarchie

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

Développement
économique

Consommation
d'espace

Trame verte et
bleue

Globale

Sectorielle

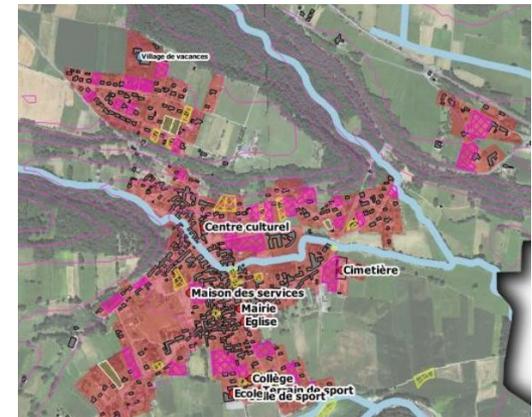
Communale



Réseaux



Formes urbaines



Patrimoine

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

1. – Le règlement graphique (zonage)

2. – Le règlement écrit

4 – Les OAP

(Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Pièces réglementaires

5 – Les annexes

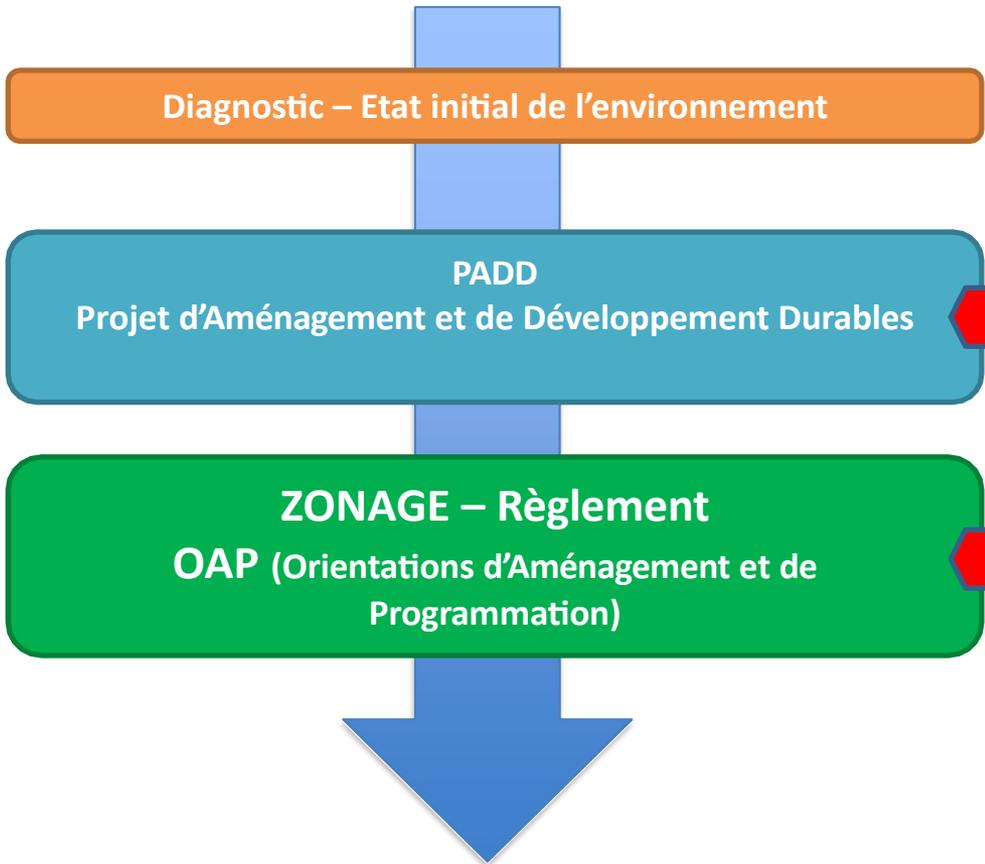
Le PLUi : les étapes

- 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
- 2023-2024 : finalisation, application de la loi Climat et Résilience, étude de stratégie foncière
- **Juillet 2025 : arrêt du PLUi**

Planning prévisionnel et concertation

 = réunions publiques

Concertation



Débat du PADD dans les conseils municipaux et en conseil communautaire



Arrêt du PLUi : juillet 2025
Consultation des Services : août-septembre-octobre 2025
Enquête Publique : novembre 2025
Approbation du PLUi : début 2026

*Délibération Conseil communautaire
Avis des communes*

Délibération Conseil communautaire

**AVIS D'ENQUETE
PUBLIQUE**

La concertation

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

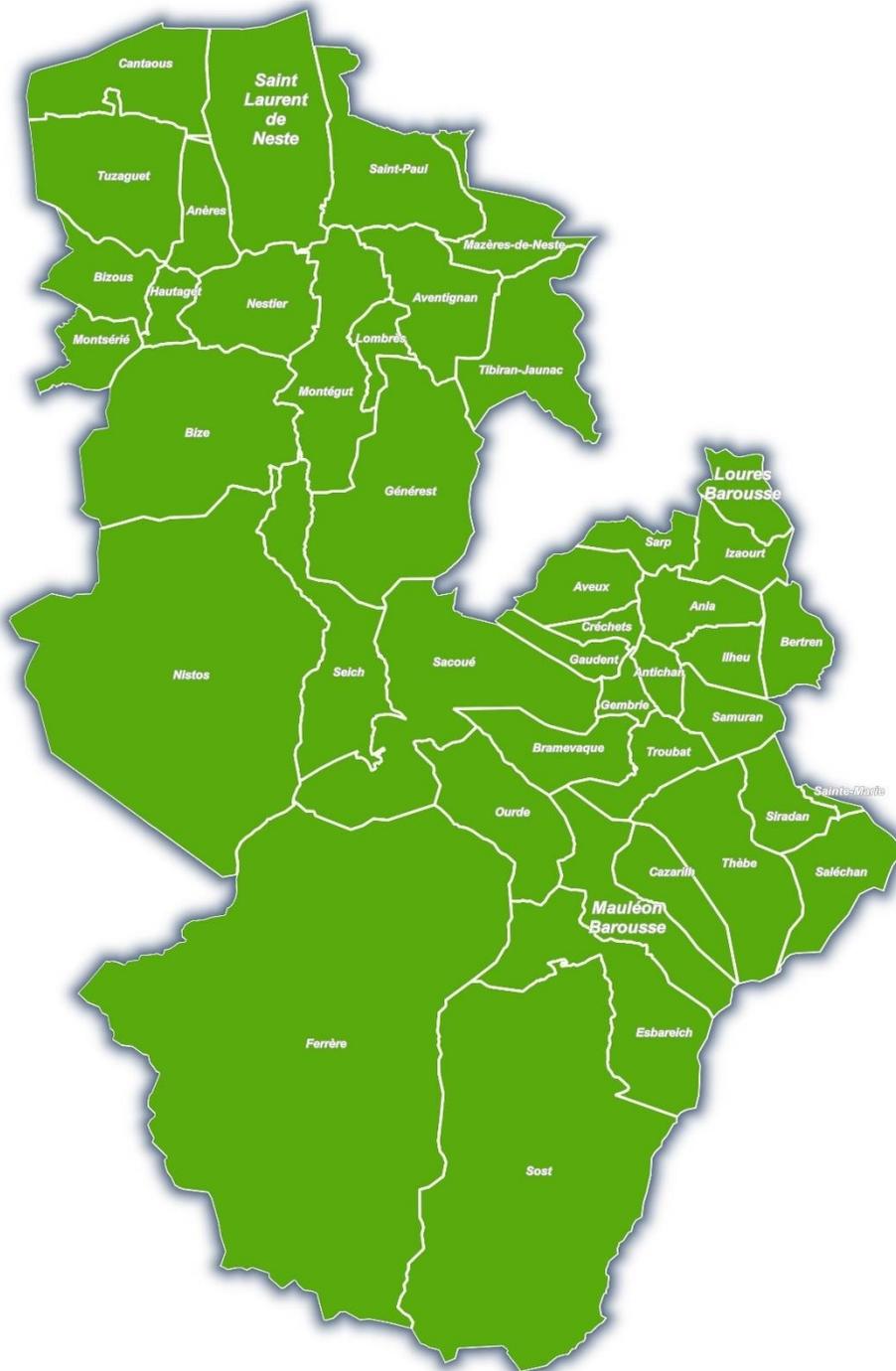
Elle se traduit par :

- 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

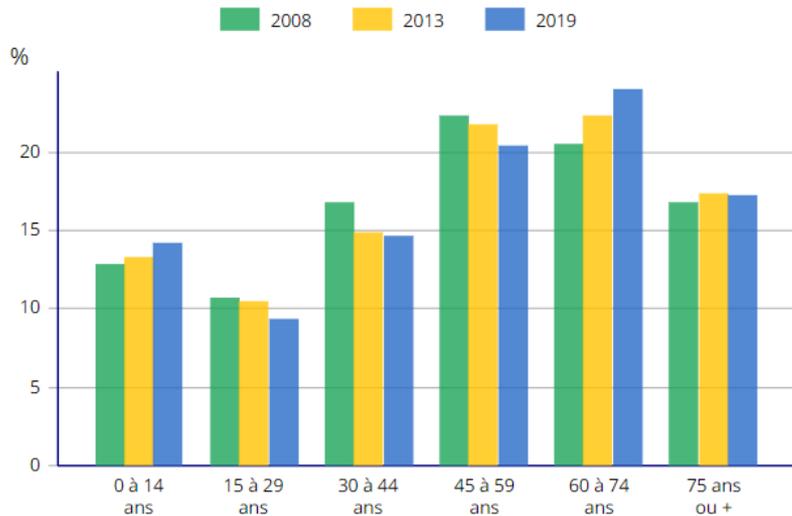


7292 habitants en 2021



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 commerce et les services, 12% dans l'agriculture, 10% l'industrie

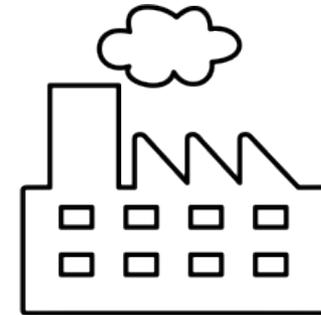


2 ZAE, fablab, espaces de coworking (zone PPI)



1590 emplois en 2021

Contre 1774 en 2010, soit 184 en moins (10%)



61 emplois pour 100 actifs occupés

68% en 2010, pour un même nombre d'actifs occupés

Paysage-environnement



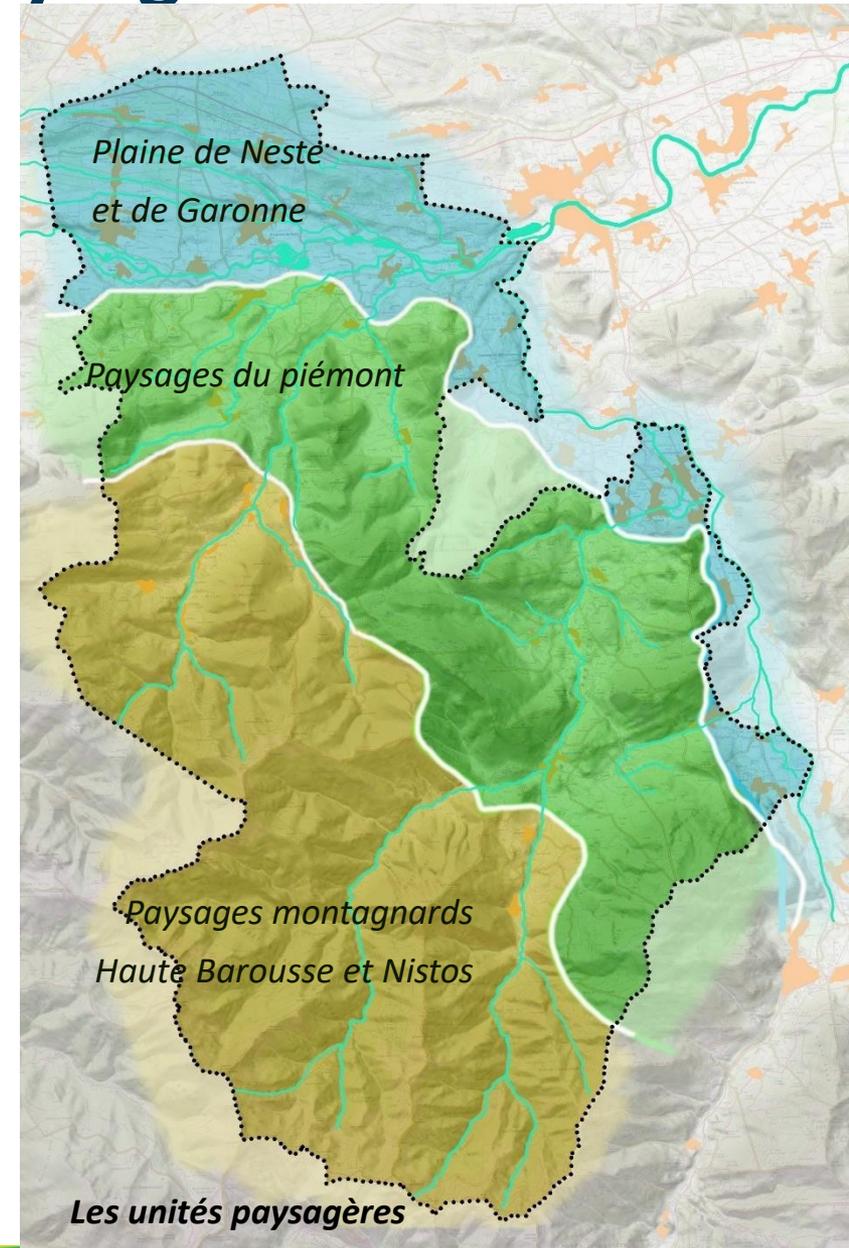
Vallée de la Neste



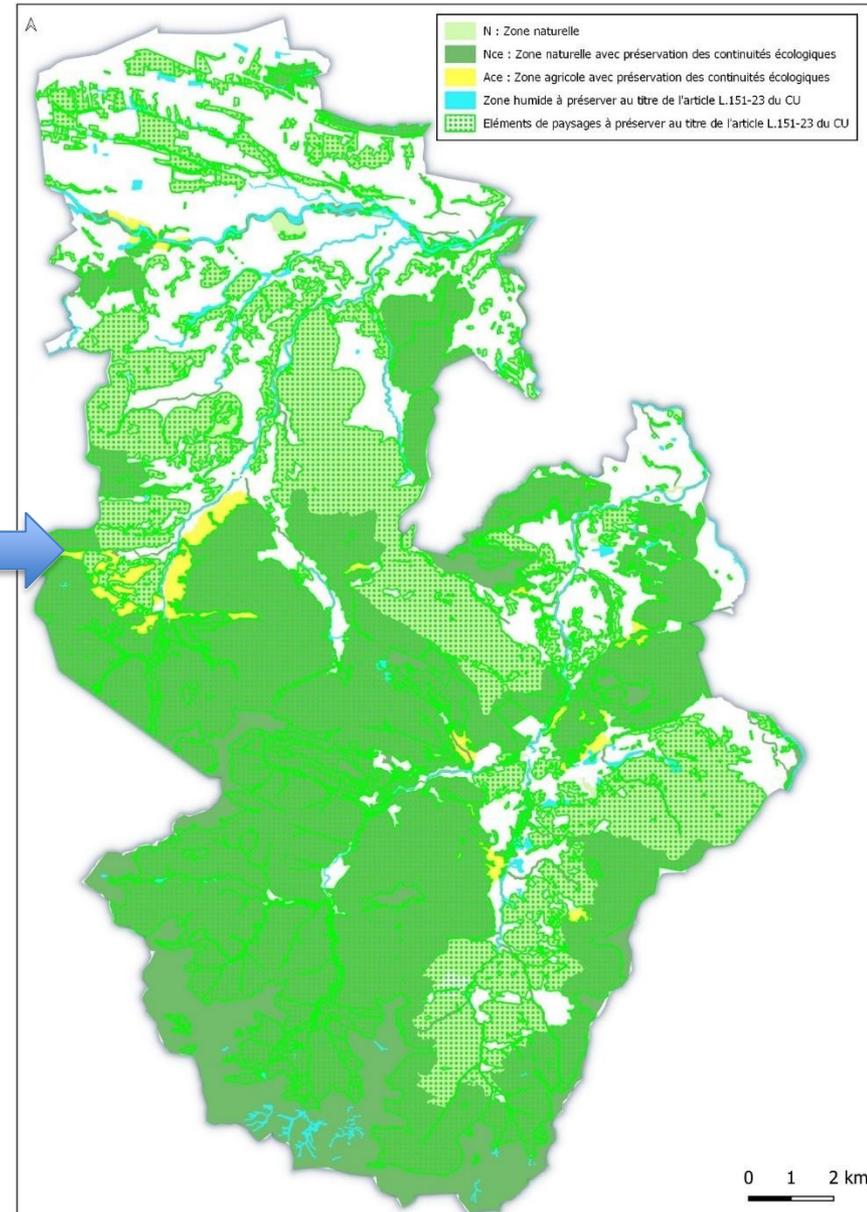
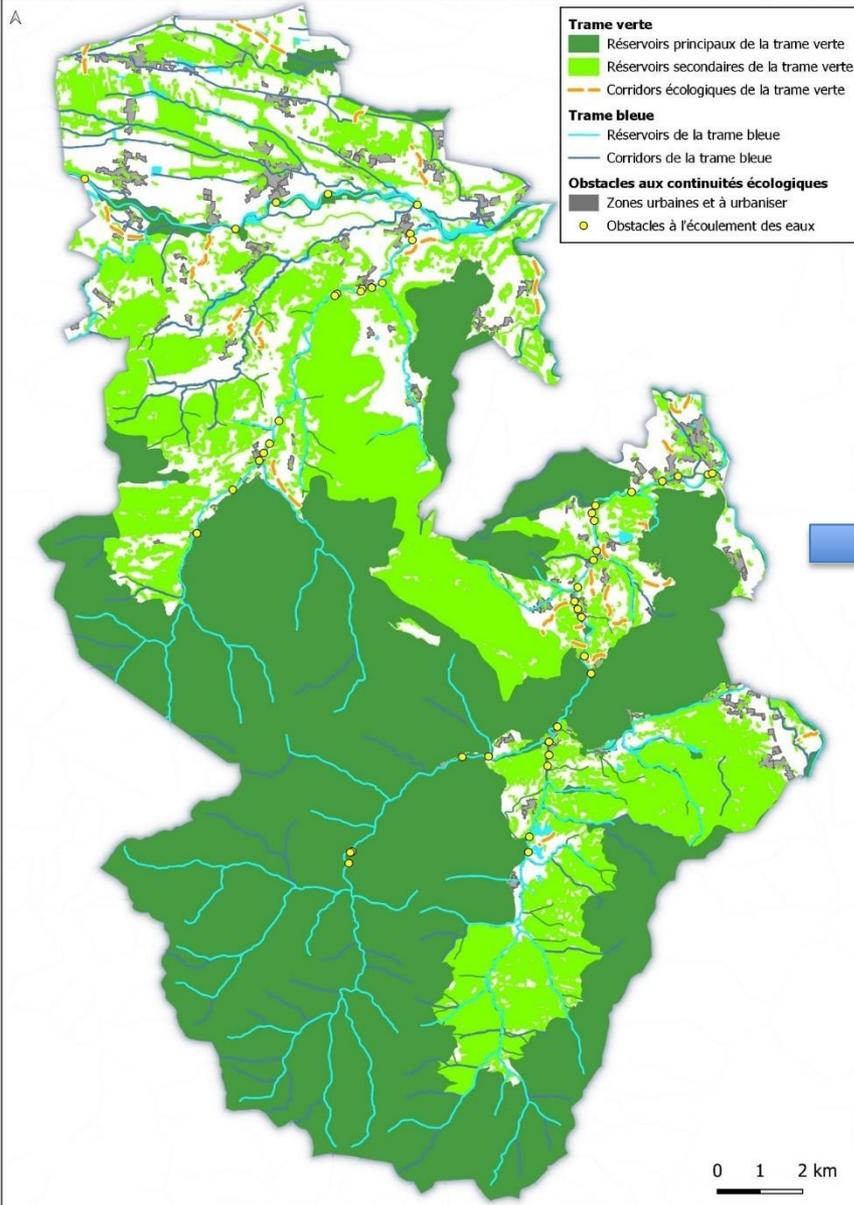
Le piémont : transition entre plaine et montagne



Haute Barousse



Trame verte et bleue



3

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

Le PADD

PREAMBULE	1
AXE 1. SOUTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE BASEE SUR LES 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 LE PATRIMOINE BATI HISTORIQUE ET RURAL	4
2.3. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES ET LES RESSOURCES EN EAU	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 ET ENCADRER LES ACTIVITES D'EXTRACTION	7

Les objectifs chiffrés

Bilan consommation d'espace PLUi 2025-2035 :

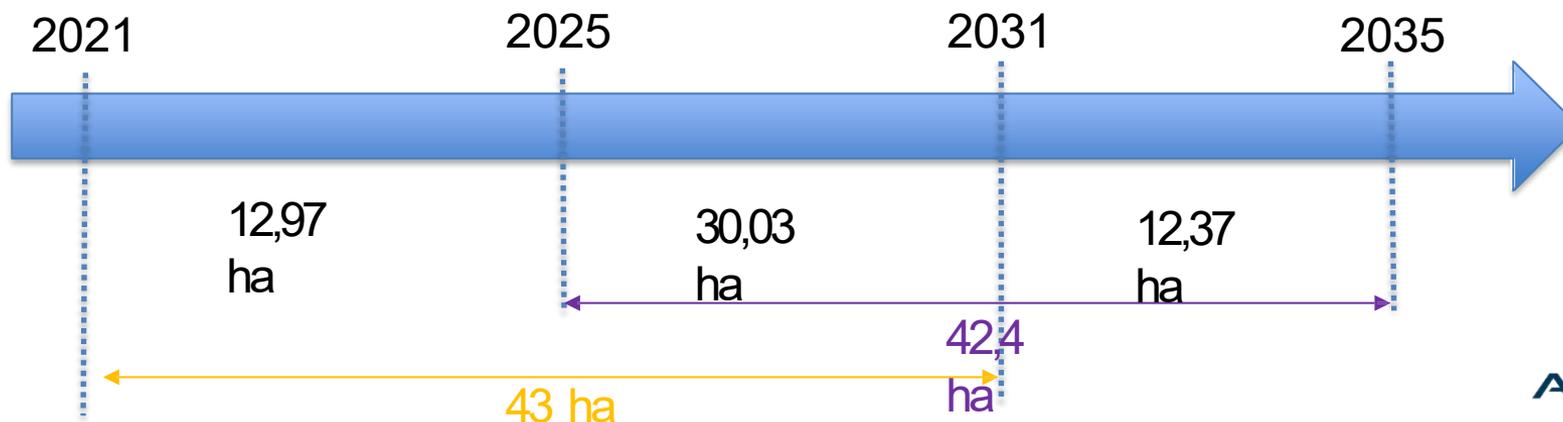
- Habitat : 39 ha
 - Activités : 2,4 ha
 - Equipements : 1 ha
- = 42,4 ha

Bilan consommation d'espace passée 2015-2025 (chiffres provisoires) :

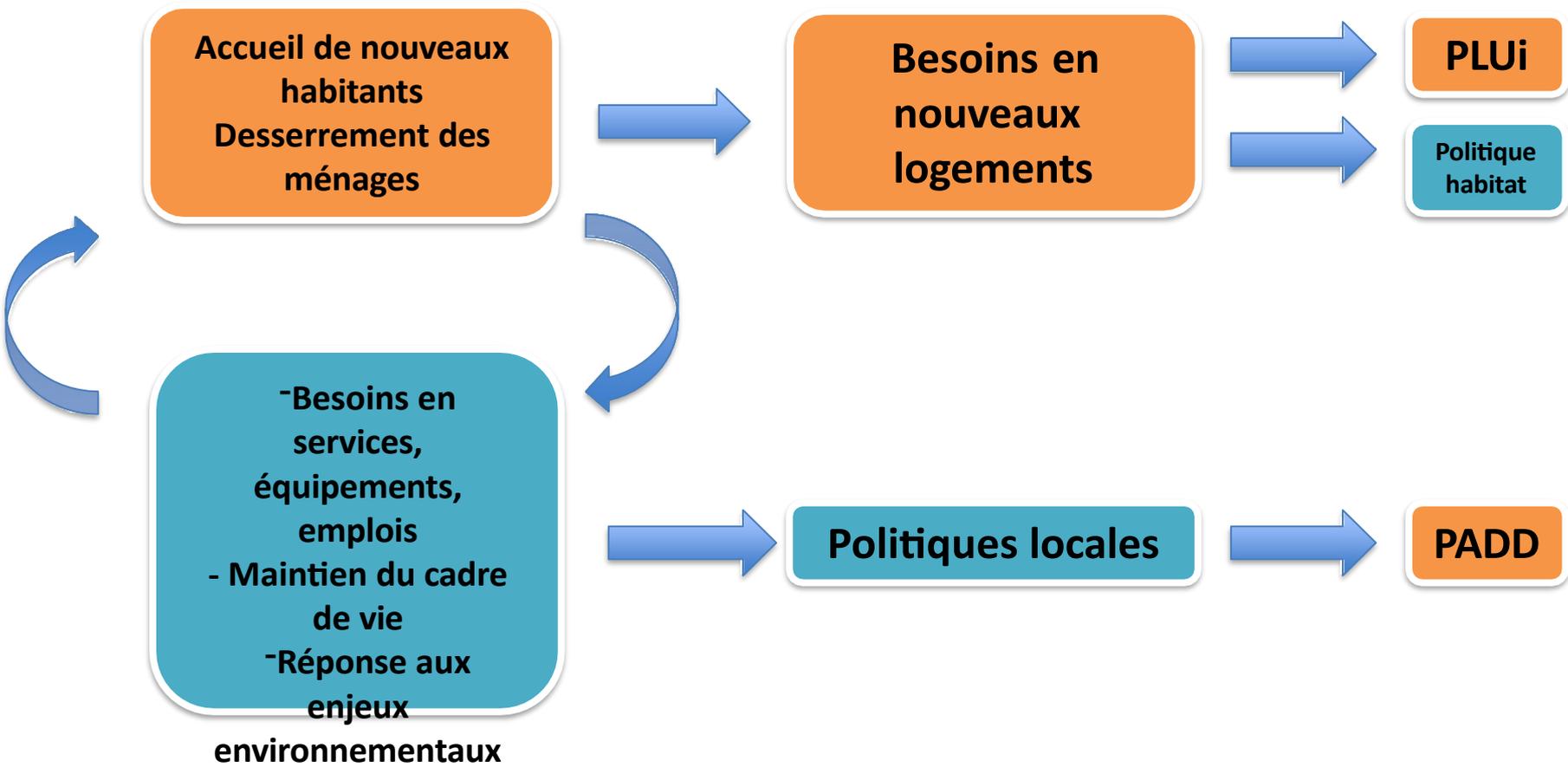
- Habitat : 29 ha
 - Activités : 2 ha
 - Equipements : 0,9 ha
- = 31,9 ha

La loi ZAN de novembre 2023 a introduit la possibilité d'une consommation d'espace de 1 ha/commune sur la période 2021-2031.

Le territoire a consommé 12,97 ha entre 2021 et aujourd'hui.



Les objectifs démographiques : pourquoi les fixer ?



4

Zonage et règlement : typologie des zones



Le zonage (règlement graphique)

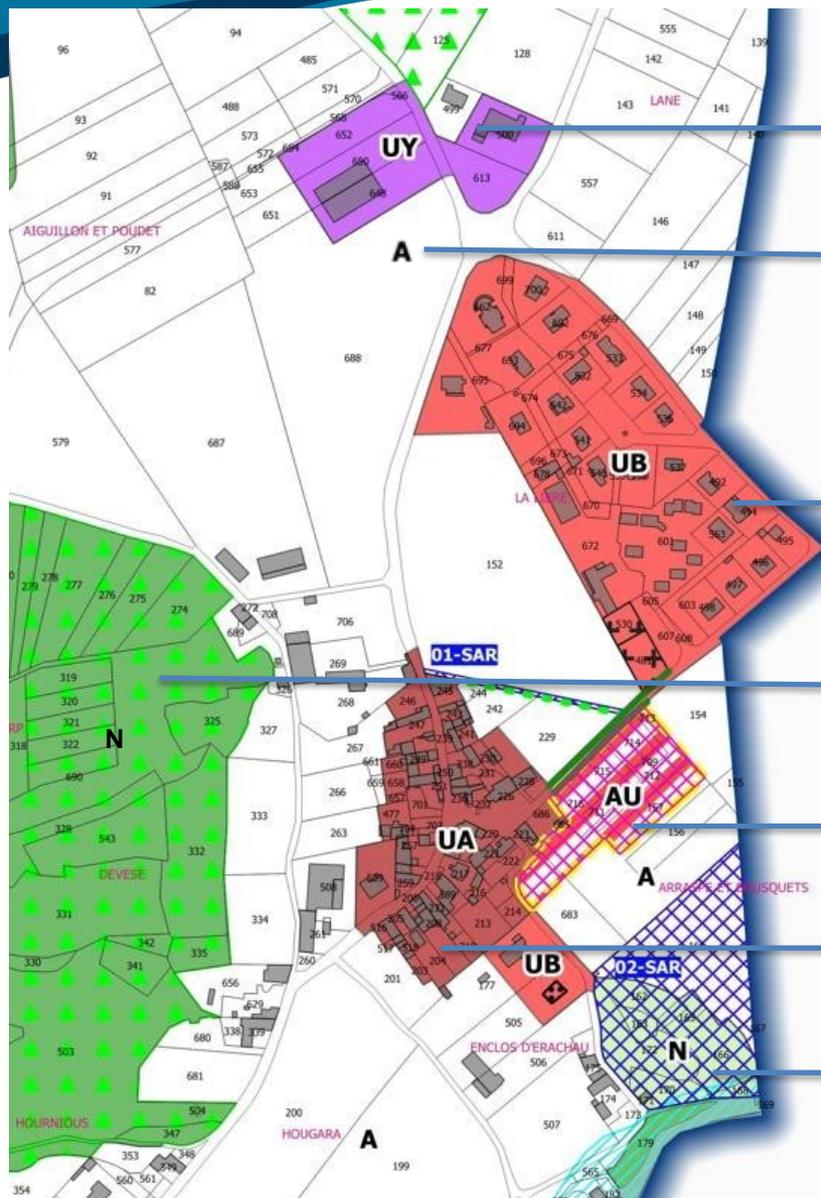
Le territoire est découpé en plusieurs zones dont le règlement écrit et les OAP vont définir les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

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

Le zonage (règlement graphique)

Exemple : Sarp



UY
Activités
artisanales

A
Zone agricole

UB
Secteur d'habitat
« pavillonnaire »

N
Zone naturelle

AU
Zone à urbaniser
(OAP)

UA
Centre ancien de
Sarp

ER – valorisation de
la

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

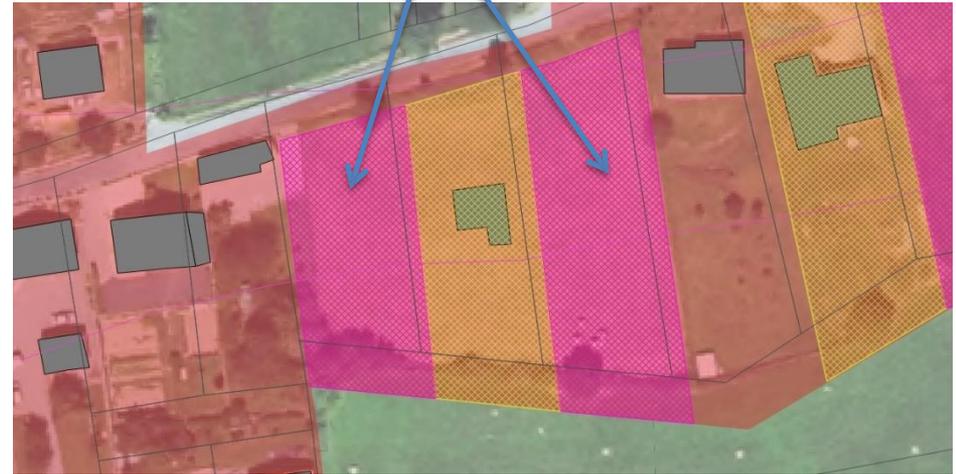
Il s'agit soit :

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

Le règlement écrit

Règlement allégé, compréhensible par tous

I/ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1/ Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

I.2/ Mixité fonctionnelle et sociale

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1/ Volumétrie et implantation des constructions

II.2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

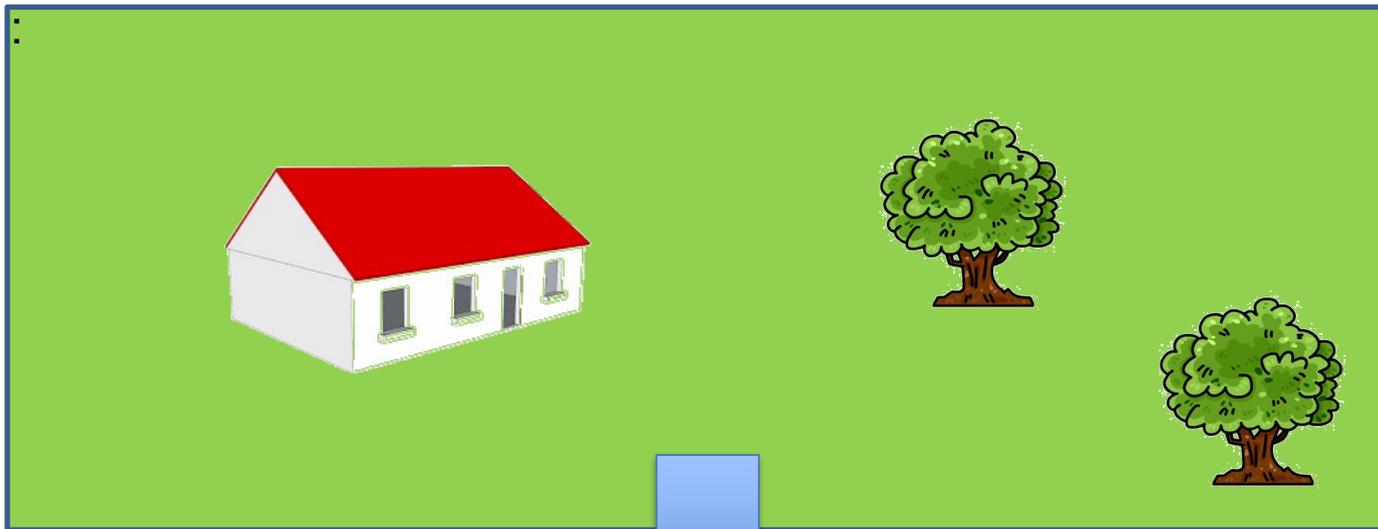
II.4/ Stationnement

III/ Equipements et réseaux

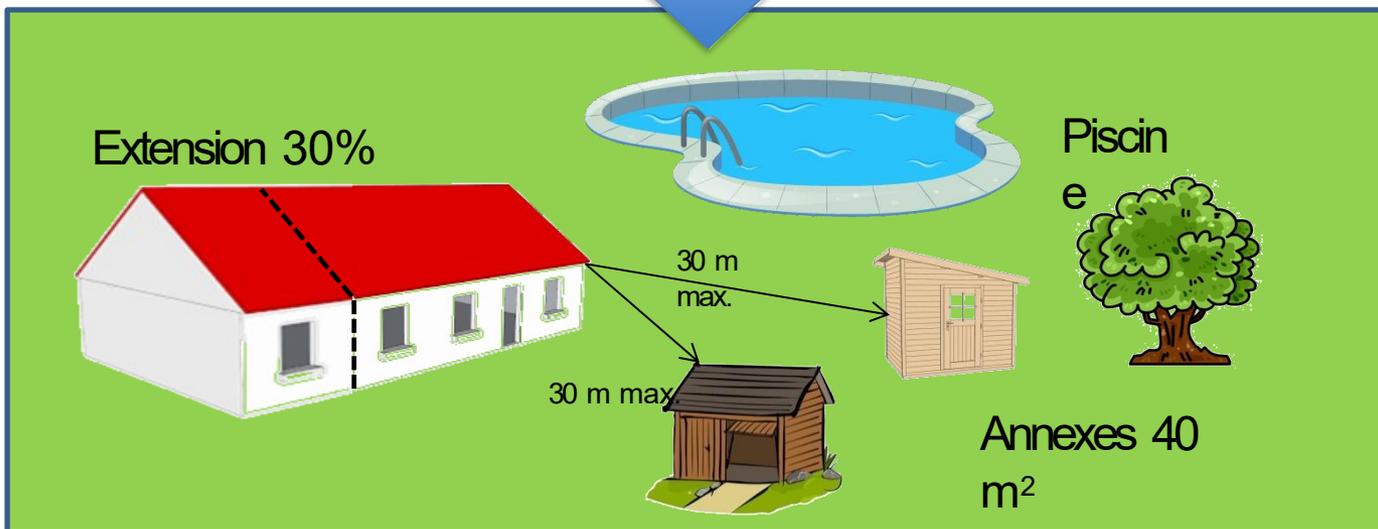
Comment les secteurs de développement peuvent-ils s'intégrer dans le village voire améliorer son fonctionnement ?

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

Etat
existant :



Ce qui est autorisé dans le
PLUi :





4

OAP : orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives et s'appliquent dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire en respectant le principe posé.

Elles permettent au territoire de s'assurer que les orientations fondamentales définies dans le PADD seront respectées tout en apportant de la flexibilité aux modalités de réalisation (urbanisme de projet).

Deux grands types d'OAP

OAP THEMATIQUES

Elle prend la forme de principes qui s'appliqueront à l'échelle de l'ensemble du périmètre du PLUi.

Porte sur une thématique spécifique :

- Trame verte & bleue et paysage
- Artisanat et commerce de détail

OAP SECTORIELLES

Porte sur un secteur donné

Obligatoire en zone à urbaniser (AU) et possible en zone urbaine (U) notamment pour les identifier des projets de réhabilitation.

Définit les conditions d'aménagement (densité, accessibilité, intégration paysagère, etc.) et les échéances d'ouverture des zones AU (programmation)

OAP ANÈRES

0,98 ha
7 logements / ha

7 logements

Éléments de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Végétation existante à conserver
-  Fossé à conserver
-  Espace public à conserver

Principes de composition paysagère

-  Voirie
-  Haie champêtre



0 25 50 m





Merci pour votre attention



www.arteliagroup.com