Vallées Aure & Louron

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT SCOT

NOTE DE SYNTHESE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire arrêtant le PLUi valant SCOT de la Communauté de Communes Aure et Louron en date du 01/06/2021

CITADIA even conseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SOMMAIRE

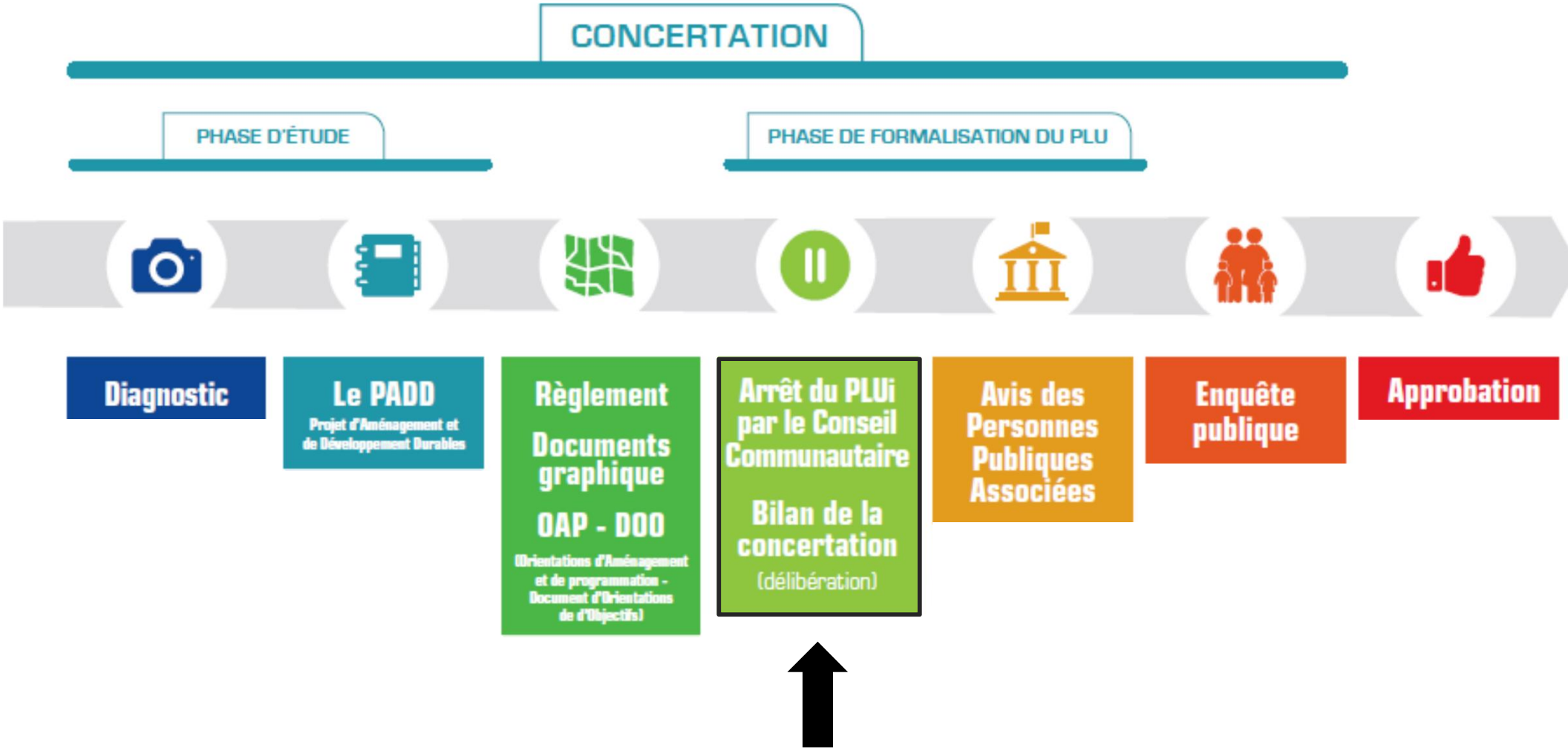
PREAMBULE 3

CHAPITRE 1 : Les fondements du projet 6

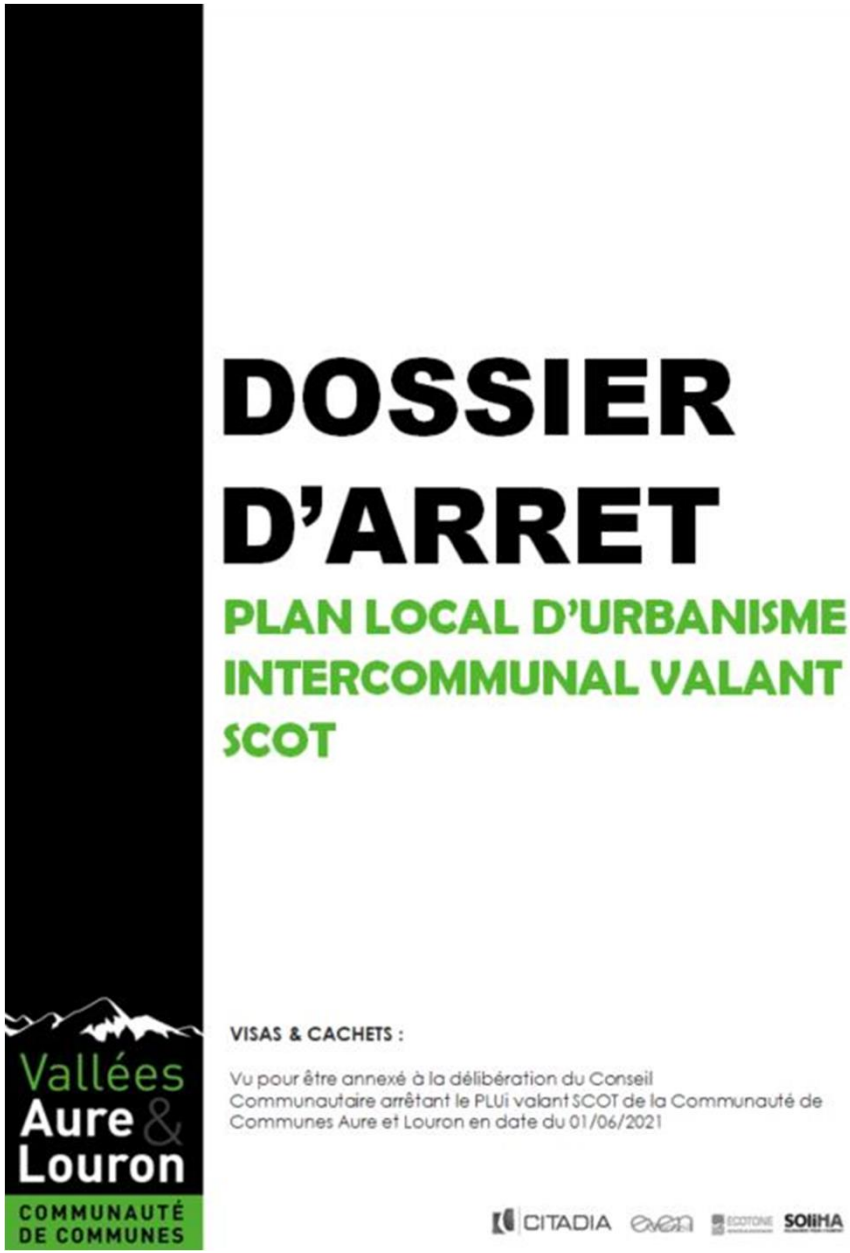
CHAPITRE 2 : Les éléments de la traduction règlementaire 12

PREAMBULE

Procédure d'élaboration



Contenu du dossier



1

LES FONDEMENTS DU PROJET

CITADIA evenconseil ECOTONE recherche et environnement SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

1.2. Présentation générale du projet

Le projet d'aménagement, porté par la Communauté de Communes Aure Louron, est centré sur la **volonté de faire vivre le territoire et d'assurer le renouvellement démographique dont il a besoin**. Les valeurs portées par ce projet de territoire permettent de trouver une cohérence d'ensemble en alliant de nombreux domaines : le développement économique, la protection et la valorisation de l'environnement, une offre d'habitat répondant aux attentes des ménages (notamment des actifs locaux), des transports adaptés aux contraintes locales (relief), des infrastructures et services permettant un épanouissement culturel, sportif et social des habitants des vallées.

Les récents textes de lois, à l'instar de la loi ELAN, mettent en avant la nécessité de reconquérir les centralités et d'éviter l'étalement urbain. Ils ont pour objectif de faire revenir de la population au plus près des commerces, services et emplois, de façon à lutter contre l'étalement urbain et la dépréciation paysagère des périphéries, mais aussi et surtout de préserver la ressource sol et les capacités de production agricole et forestière associées.

Le PLUI valant SCoT a pour objectif de recentrer au maximum le développement urbain sur les villages en modérant la consommation foncière. L'essentiel du potentiel de développement urbain est proposé au sein des enveloppes urbaines constituées (terrains mobilisables en zone U, zones AU enchâssées dans l'enveloppe existante). D'autre part, ce projet vise à conserver un potentiel de développement résidentiel pour permettre un accueil accru au profit d'une population permanente mais aussi des jeunes populations et ménages du territoire souhaitant se loger dans les vallées.

Lié à une forte présence de résidences secondaires, le taux de vacance de logements est faible. Les marchés fonciers et immobiliers sont relativement tendus, engendrant des prix particulièrement élevés sur les fonds de vallées et un départ des jeunes ménages vers des territoires au marché immobilité moins tendu, hors du territoire d'Aure et Louron. Si l'offre locative publique (logements communaux notamment) et privée répond aux besoins de logement des populations permanentes, la difficulté apparait lorsque les ménages souhaitent acquérir leur logement. Les prix du marché sont inadaptés aux capacités d'investissement des ménages.

Devant ces constats, les élus ont souhaité agir en n'accentuant plus la situation constatée. Laisser poursuivre cette raréfaction du foncier et de logements disponibles risquerait de tendre plus encore les prix, qui sont déjà très élevés.
Le projet de PLUi valant SCoT propose donc à la fois :

- des capacités de développement résidentielles sur chaque commune (à minima pour permettre un renouvellement de la population)
- des capacités de développement économiques (artisanales, industrielles et touristiques principalement).

Après de nombreux échanges, il a été proposé de limiter strictement les possibilités de développement de l'offre commerciale, déjà abondante, afin de ne pas déstructurer les centres. Une OAP thématique commerce a été proposée dans cet esprit.

La traduction opérationnelle des objectifs du PADD, à travers la traduction réglementaire du PLUI Aure Louron, permet d'afficher une réduction de la consommation de foncier de 25% par rapport à la consommation foncière des dix dernières années. Sur ce point, il est important de préciser deux éléments importants :

- le territoire a été globalement peu consommateur de foncier aux cours des précédentes décennies, l'urbanisation est restée « groupée » sur les villages et les anciennes bâtisses ont été très largement réhabilitées. L'objectif de modération de la consommation foncière s'est adaptée à ce contexte très particulier. L'application d'un taux unique (à l'échelle Départementale ou Régionale) a malheureusement tendance à donner « une prime aux mauvais élèves » et désavantager les communes qui ont connu une urbanisation raisonnée. Il est donc important de rappeler que sur les vallées d'Aure et du Louron, la densité moyenne constatée sur la période 2004-2018 est supérieure à 22 logements/ha (équipements inclus). Si le taux de modération peut paraître faible (par rapport à d'autres territoires), il est important d'intégrer le fait que, pour la décennie à venir, il est proposé une densité de 27 logements/ha en moyenne.
- le projet du PLUi vient réduire fortement les capacités de développement envisagées dans les documents antérieurs (POS, Cartes Communes et PLU). Ces documents, parfois anciens, n'avaient pas été définis sur une recherche d'adaptation de l'offre aux besoins mais bien plus sur des stratégies patrimoniales. Le PLUi a été l'occasion de retravailler complètement le projet afin de clarifier les besoins et de proposer une réponse adaptée.

Le projet de PLUi veille également à préserver et valoriser la biodiversité. La déclinaison locale des trames vertes et bleues et la protection des cours d'eau et rivières veille à l'intégrité des trames vertes et bleues. Dans le document, près de 85% du territoire sont ainsi classés en zone agricole ou naturelle stricte, sans autorisation de construction.

Si la biodiversité est riche, et même exceptionnelle, il est important de rappeler que c'est aussi et surtout parce que les habitants ont su la respecter et la valoriser. Le risque le plus important qui pèse sur le territoire Aure Louron est la « perte » de l'espèce humaine, notamment de la population permanente qui vit et travaille sur le territoire. Le renouvellement générationnel est un enjeu majeur (cf. pyramide des âges dans le diagnostic), tout comme le maintien des activités agricoles et forestières qui, au-delà de leur fonction « peuplante » et des enjeux économiques considérables qu'elles représentent localement (emplois directs et indirects), jouent un rôle majeur dans le maintien des espaces ouverts et des qualités paysagères indiscutables. Le projet de PLUi veille donc à laisser des capacités de développement importantes aux activités agricoles, notamment sur les secteurs les plus accessibles (fond de vallée, abords des voies,…) mais aussi sur les zones intermédiaires qui ont tendance à s'enfricher. Seuls les espaces qui présentent un intérêt écologique majeur (abords des Nestes notamment) et les zones à risques ou à fort enjeu patrimonial (forêts anciennes, zones humides, …) ont été classées en zone naturelle.

Rappel des tendances observées au cours des décennies passées

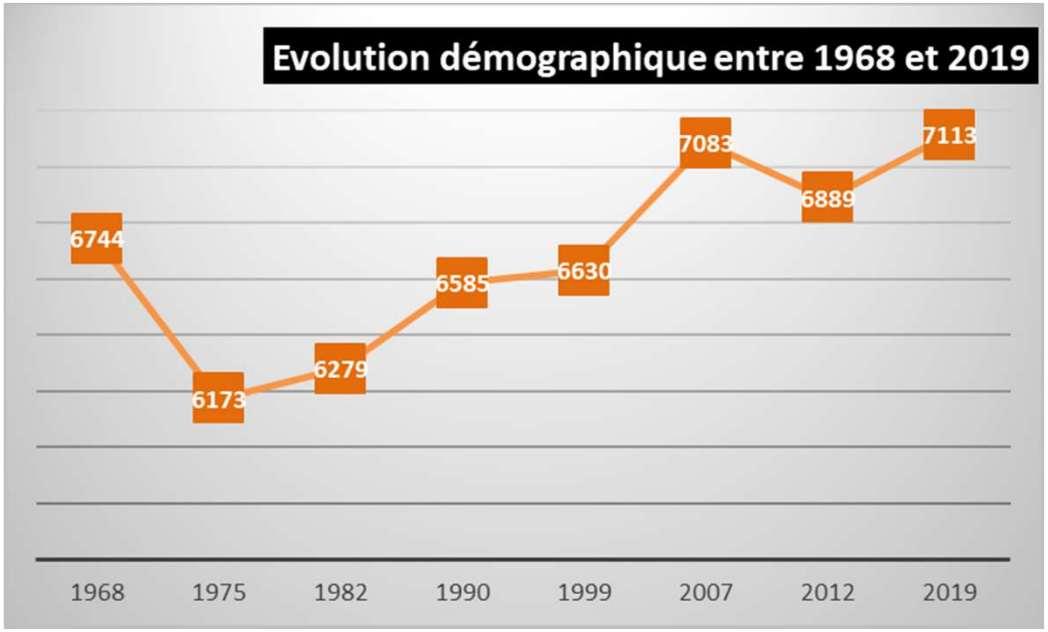
Comme la majorité des territoires ruraux et montagnards, le territoire des Vallées d'Aure et du Louron a été touché par un exode démographique important dans les années 50 à 80.

Toutefois, la tendance s'inverse peu à peu au fil des années. Aujourd'hui, le territoire a su se redynamiser. C'est au cours de la période 1999 / 2007 que le nombre d'habitants a le plus augmenté; la population permanente est ainsi redevenue équivalente à celle des années 60. Durant cette dernière décennie, le territoire intercommunal a connu une hausse annuelle de 0,5%, soit 453 habitants supplémentaires en 8 ans.

Plus dynamique que certains territoires intercommunaux voisins qui perdent de la population, le territoire s'inscrit dans les tendances départementales. C'est notamment les secteurs de la Vallée d'Aure et de la Haute Vallée d'Aure qui attirent le plus de population permanente.

A l'inverse, les communes situées sur les pentes et les stations (hormis Loudenvielle) ont perdu plus d'habitants même si elles connaissent une forte croissance du parc de logement.

La population Insee 9, basée sur les données 2016, est de 7113 habitants au 1er janvier 2019.



Le projet de PLUi valant SCoT est de favoriser l'accueil de nouveaux habitants permanents quels que soient leur profil (actifs, retraités), en veillant à développer une offre adaptée (logements, services et équipements, etc.). Il est envisagé, raisonnablement, l'accueil de 200 à 300 habitants permanents.

Scénario de développement pour les 10 prochaines années

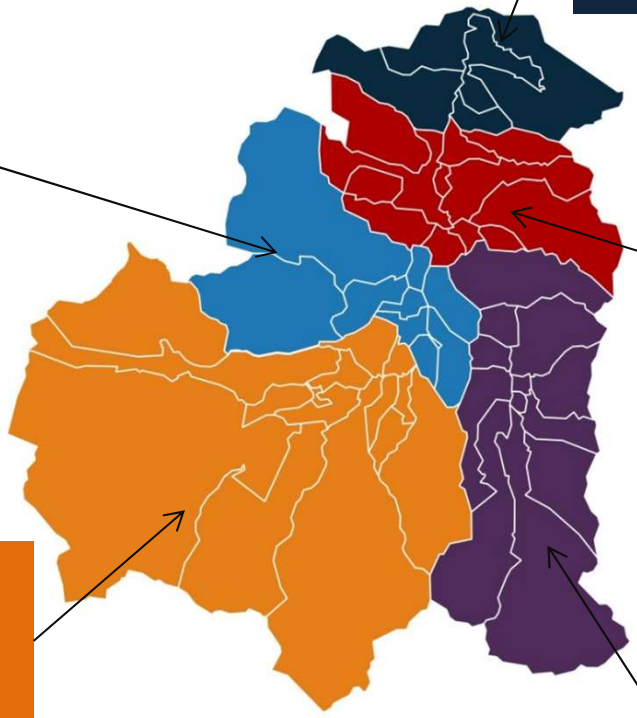
A l'échelle de la Communauté de Communes un peu moins de 2000 logements envisagés

Porte des Vallées

- **RAPPEL POPULATION 2019** : 922 habitants
- **BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2030** : 100 logements soit env. 10 logements / an

Vallée d'Aure

- **RAPPEL POPULATION 2019 DU SECTEUR** : 1242 habitants
- **BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2030** : 189 logements soit env. 19 logements / an



Etoile d'Arreau

- **RAPPEL POPULATION 2019 DU SECTEUR** : 1507 habitants
- **BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2030** : 201 logements soit env, 20 logements / an

Haute-Vallée d'Aure

- **RAPPEL POPULATION 2019 DU SECTEUR** : 2314 habitants
- **BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2030** : 742 logements soit env. 75 logements / an

Vallée du Louron

- **RAPPEL POPULATION 2019 DU SECTEUR** : 1128 habitants
- **BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2030** : 724 logements soit env. 72 logements / an

Déclinaison des axes stratégiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Communauté de Communes des Vallées d'Aure et du Louron s'articule autour de quatre grands axes de réflexion :

AXE 1 : UN TERRITOIRE POUR VIVRE « À L'ANNÉE »

Les principales thématiques abordées

- **La structure multipolaire du territoire ;**
- **Le maintien de la population et l'attractivité démographique du territoire ;**
- **La politique habitat ;**
- **Le maillage et l'offre en équipements, services et commerces ;**
- **L'organisation des déplacements internes.**

AXE 2 : UNE ÉCONOMIE À DÉVELOPPER, DIVERSIFIER ET ACCOMPAGNER

Les principales thématiques abordées

- **L'économie présentielle dont le tourisme ;**
- **L'accès à la formation ;**
- **L'agriculture et le pastoralisme ;**
- **L'industrie et l'artisanat ;**
- **La desserte numérique et son rôle économique.**

AXE 3 : DÉVELOPPER L'URBAIN TOUT EN PRÉSERVANT UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Les principales thématiques abordées

- **Les atouts patrimoniaux et paysagers ;**
- **Le réinvestissement des centres-bourgs ;**
- **La qualité des extensions urbaines ;**

AXE 4 : UN CAPITAL NATURE MONTAGNARD À VALORISER

Les principales thématiques abordées

- **Les risques ;**
- **La gestion globale de la ressource en eau ;**
- **La biodiversité, les milieux naturels, les Trames Verte et Bleue ;**
- **L'exploitation des sous-sols ;**
- **Les énergies.**

2

LES ÉLÉMENTS DE LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

2.1. Rappel de la consommation foncière passée

Depuis la loi Grenelle de 2010, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cet objectif est déterminé à partir de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels observée au cours des dix dernières années. Dans le cas présent, au regard des données disponibles, l'analyse a été réalisée sur la période 2004-2018 inclus.

Dans le cas présent, le PADD a fixé un objectif de modération « de l'ordre de 25% ». Les échanges ont été nourris lors du débat sur cette question de la modération de la consommation foncière, les élus rappelant, à juste titre, que le territoire Aure Louron a été plutôt vertueux au cours des décennies passées. Pour rappel, l'analyse de la consommation foncière, réalisée en phase diagnostic (cf. pages 95 et suivantes du livre 1.1) et actualisée avant arrêt a fait ressortir les éléments suivants :

SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR TYPE D'USAGE	
Tissu urbain dense	0,94
Tissu urbain individuel groupé	23,45
Tissu urbain dispersé	19,47
Espace urbain individuel diffus	10,37
bâtiments agricoles isolés	3,56
Habitat spécifique	13,54
Habitat collectif dense	9,45
Emprises industrielles	3,35
Emprises commerciales	3,93
Emprises publiques, équipements	4,91
Stades, équipements sportifs...	1,56
	94,53

En synthèse, si l'on regroupe les conclusions de l'analyse par grandes thématiques, il ressort que :

- 77,2% des espaces consommés l'ont été pour l'habitat (dont 14,3% pour l'habitat touristique spécifique) ;
- 3,8% des espaces consommés l'ont été pour des exploitations agricoles ;
- 7,7% des espaces consommés l'ont été pour des emprises industrielles et commerciales ;
- 11,3% des espaces consommés l'ont été pour d'autres types de consommation d'espace.

POINT MÉTHODE

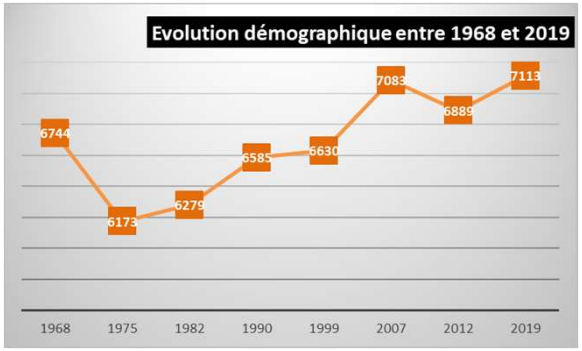
Le territoire, jusqu'au printemps 2019, ne disposait pas de cadastre numérisé. L'analyse foncière avait dans un premier temps été réalisée par analyse comparative orthophoto entre 2001 et 2013 (seules exploitations possibles en 2016). Lors de la livraison par la DGFIP des données cadastrales numérisées, un certain nombre d'écarts ont été constatées sur l'analyse de 2016 (constructions nouvelles apparaissant sur les fonds notamment). L'analyse a donc été reprise à l'automne 2019 afin d'affiner la donnée mais aussi de la mettre à jour. Si les grandes tendances restent les mêmes, la mise à jour a été utile pour bien clarifier l'analyse.

L'analyse a donc pour sources croisées : la BD Ortho, le cadastre en format Edigeo 2018, ainsi que l'exploitation des fichiers fonciers 2017. L'analyse a été réalisée sur la base du référentiel PIGMA sur les typologies urbaines (nomenclature). Le foncier identifié comme consommé est géoréférencé, cela a notamment permis d'identifier le foncier consommé au sein de l'enveloppe urbaine et hors enveloppe afin de distinguer ce qui relève ou non des espaces « Naturels Agricoles et Forestiers ».

2.2. Rappel du projet porté par les élus du territoire et du scénario de production de logements associé

Il est important de préciser que sur un territoire comme les vallées d'Aure et du Louron, le besoin en logements ne peut être évoqué au seul regard de la croissance démographique.

Le diagnostic a bien pointé que, malgré une stagnation de la population, le territoire a connu un développement important de son parc de logements avec près de 200 unités en moyenne par an. Le projet de PLUi valant SCoT a conservé la volonté de créer 200 logements en moyenne par an, il envisage par contre, comme le précise le préambule du PADD, une répartition différente en donnant plus de potentiel sur le secteur de la porte des vallées (prix moins élevés) et sur le secteur de la vallée d'Aure.



SCENARIO DE DEVELOPPEMENT POUR LES 10 PROCHAINES ANNEES

A l'échelle de la Communauté de Communes un peu moins de 2000 logements envisagés

Porte des Vallées
- **RAPPEL POPULATION 2019** : 922 habitants
- **BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2030** : 100 logements soit env. 10 logements / an

Vallée d'Aure
- **RAPPEL POPULATION 2019 DU SECTEUR** : 1242 habitants
- **BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2030** : 189 logements soit env. 19 logements / an

Etoile d'Arreau
- **RAPPEL POPULATION 2019 DU SECTEUR** : 1507 habitants
- **BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2030** : 201 logements soit env. 20 logements / an

Haute-Vallée d'Aure
- **RAPPEL POPULATION 2019 DU SECTEUR** : 2314 habitants
- **BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2030** : 742 logements soit env. 75 logements / an

Vallée du Louron
- **RAPPEL POPULATION 2019 DU SECTEUR** : 1128 habitants
- **BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2030** : 724 logements soit env. 72 logements / an

2.3. Projet de PLUi

La capacité totale du PLUi est de l'ordre de 150,5 ha pour le logement et les équipements associés dont 14,7 ha sont destinés pour les activités économiques. Il est important de préciser que lorsque nous parlons de capacité totale, tout le foncier potentiellement mobilisable a été comptabilisé, à la fois les zones A Urbaniser et l'ensemble des parcelles entières ou susceptibles d'être « découpées » en zone urbaine. Un jardin par exemple, sans prescription particulière, qui permet de dégager un espace constructible de plus de 300m², a été comptabilisé comme du potentiel. Le tableau ci-dessous expose les capacités en pointant ce qui peut être mobilisé au sein des zones U (densification, mobilisation des dents creuses) et ce qui est mobilisable au sein des zones AU à vocation principale d'habitat. Cette surface tient compte également des voiries, réseaux et espaces verts qui seront à réaliser, il n'a pas été sorti du calcul 25% à 30% de foncier pour les équipements comme c'est parfois le cas. L'objectif est d'être transparent sur le foncier mobilisable, en réponse au scénario de développement porté par les élus dans le cadre du PADD.

Le tableau ci-dessous pointe les capacités pour le développement économique, suivant la même méthode.

Communes	Potentiel économique en zone U	Zone AU à vocation économique	Total, toutes zones confondues
ADERVIELLE-POUCHERGUES	0,11		0,11
ARREAU	0,88	1,03	1,90
BEYREDE-JUMET-CAMOUS	2,10	0,36	2,46
BOURISP		2,07	2,07
CADEAC		2,50	2,50
GENOS		0,22	0,22
GREZIAN		0,31	0,31
LOUDENVIELLE	0,63		0,63
SAINT-LARY-SOULAN	0,35		0,35
SARRANCOLIN	0,52	0,93	1,44
VIELLE-AURE		0,05	0,05
VIGNEC		1,49	1,49
Total CC Aure Louron	**4,58**	**8,96**	**13,54**

	Potentiel mobilisable situé en zone urbaine	Potentiel mobilisable situé en zone à urbaniser	TOTAL , toutes zones confondues
ADERVIELLE-POUCHERGUES	0,75	1,78	**2,53**
ANCIZAN	0,77	1,89	**2,66**
ARAGNOUET	4,48	6,66	**11,14**
ARDENGOST	0,00	0,17	**0,17**
ARREAU	6,55	7,33	**13,88**
ASPIN AURE	0,31	0,05	**0,36**
AULON	0,10	0,60	**0,70**
AVAJAN	0,82	1,29	**2,11**
AZET	0,36	0,61	**0,97**
BAREILLES	0,00	0,62	**0,62**
BARRANCOUEU	0,18	0,61	**0,79**
BAZUS AURE	1,97	1,76	**3,73**
BEYREDE-JUMET-CAMOUS	3,48	3,10	**6,58**
BORDERES LOURON	0,64	2,53	**3,17**
BOURISP	1,47	7,24	**8,71**
CADEAC	2,19	4,62	**6,81**
CADEILHAN-TRACHERE	0,00	1,48	**1,48**
CAMPARAN	0,72	0,43	**1,15**
CAZAUX DEBAT	0,13	0,16	**0,29**
CAZAUX FRECHET ANERAN CAMORS	1,69	2,05	**3,74**
ENS	0,00	0,19	**0,19**
ESTARVIELLE	0,35	0,38	**0,73**
ESTENSAN	0,00	0,66	**0,66**
FRECHET-AURE	0,00	0,00	**0,00**
GENOS	1,34	2,83	**4,17**
GERM	0,10	2,07	**2,17**
GOUAUX	0,86	0,00	**0,86**
GRAILHEN	0,00	0,28	**0,28**
GREZIAN	0,29	1,47	**1,76**
GUCHAN	2,42	3,99	**6,41**
GUCHEN	1,70	1,67	**3,37**
ILHET	1,09	0,50	**1,59**
JEZEAU	0,76	0,68	**1,44**
LANCON	0,34	0,48	**0,82**
LOUDENVIELLE	6,74	5,69	**12,43**
LOUDERVIELLE	0,33	2,54	**2,87**
MONT	0,04	0,05	**0,09**
PAILHAC	0,52	0,00	**0,52**
RIS	0,29	0,05	**0,34**
SAILHAN	1,50	1,56	**3,06**
SAINT-LARY-SOULAN	1,98	12,88	**14,86**
SARRANCOLIN	3,06	3,07	**6,13**
TRAMEZAIGUES	0,11	0,00	**0,11**
VIELLE-AURE	2,27	3,45	**5,72**
VIELLE-LOURON	0,57	1,09	**1,66**
VIGNEC	1,24	5,46	**6,70**
TOTAL	**54,51**	**96,02**	**150,53**

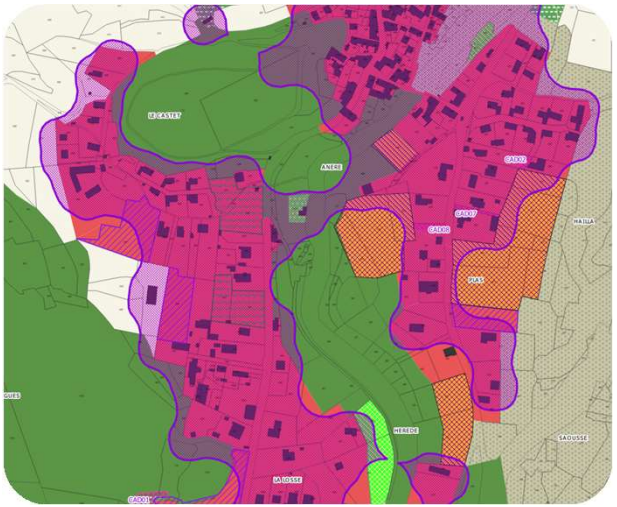
L'enveloppe urbaine a été modélisée sur la base d'un géo-traitement en dilatation érosion 50-30m. Cette enveloppe sert de référentiel pour l'analyse de consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Le projet réglementaire, en phase arrêt, veille, la plupart du temps, à concentrer le potentiel de développement au sein de l'enveloppe urbaine constituée.
Il ressort de cette analyse les éléments suivants :

Dominante habitat (incluant équipements)

Dans l'enveloppe | Hors enveloppe

Dominante économie

Dans l'enveloppe | Hors enveloppe



Analyse du potentiel, en lien avec l'enveloppe urbaine (contour violet) - CITADIA

La densité moyenne attendue est de 27 logements / ha, toutes zones confondues (si la densité brute est faible 14 logts/ha, la densité nette est au-delà des objectifs du PADD avec 30 logts/ha – **Cf. partie 5.2 du présent livre**). Il est important de préciser que l'urbanisation « facile » (connexion directe à la voie, urbanisation de parcelles viabilisées sans création de voies ou d'espaces publics structurants, etc.) a été réalisée à ce jour, le foncier qui est à aménager dans les prochaines années sera plus complexe à mobilier. Les trois quart du potentiel de développement est envisagé sous forme de zones A Urbaniser avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires qui nécessitent souvent l'accord et le portage d'un projet par plusieurs propriétaires ou par un aménageur unique (peu présents sur les vallées). Si ces quartiers sont la plupart du temps l'extension logique et naturelle des villages constitués (respect des principes et caractéristiques urbaines), ils mettront parfois du temps à être effectivement bâtis.

Même si la pression foncière est forte (**cf. diagnostic, libre 1.1 du rapport de présentation, partie 2**), et les prix élevés, le territoire est confronté à un phénomène de rétention foncière important. Ce phénomène est lié à plusieurs facteurs, qui se cumulent bien souvent, à savoir :

- le morcellement du foncier (nombreux propriétaires de micro-parcelles, qui nécessitent d'être regroupées pour pouvoir disposer d'un tènement foncier aménageable pour une urbanisation de qualité),
- la multitude de propriétaires fonciers, souvent en indivisions, même sur des petites surfaces,
- les enjeux agricoles, notamment sur les terrains plats et accessibles, proches des exploitations et parfois au cœur de villages,
- l'attachement à la propriété, souvent héritée, particulièrement marqué sur ce territoire rural et montagnard,
- l'absence d'aménageurs en capacité d'acheter le foncier et de procéder à la réorganisation.

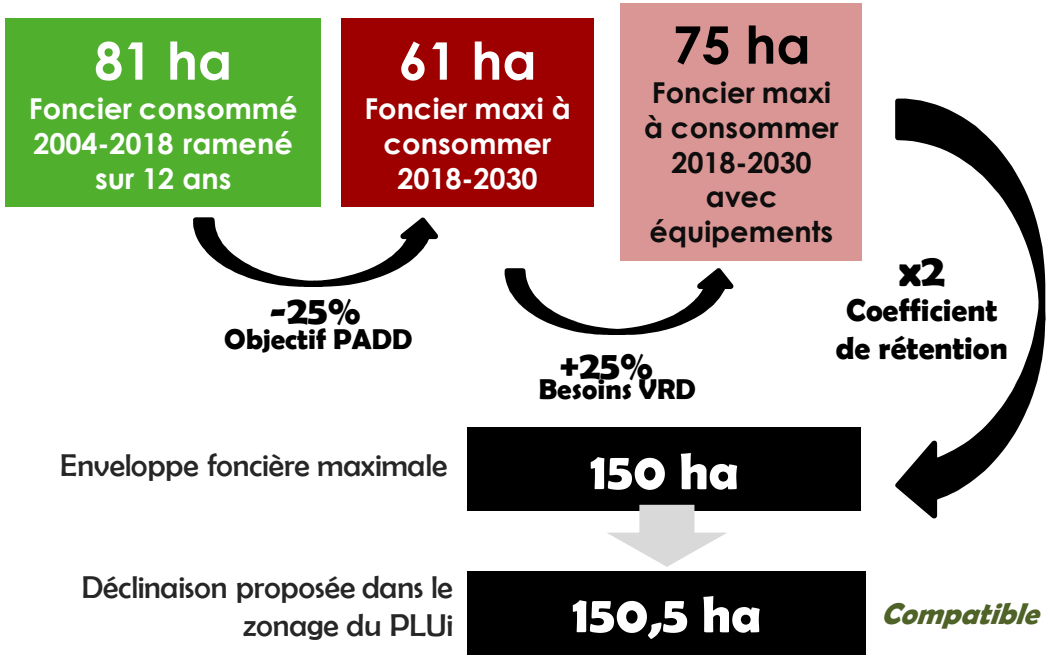
Aussi, l'analyse des fichiers dvf (données disponibles depuis 2014) permet d'illustrer la rétention foncière (voir quelques exemples parlant en page suivante).

Pour toutes ces raisons, le projet intègre un coefficient de rétention foncière de 2, qui, pour un besoin foncier potentiellement bâti en 2030 de 76 ha pour l'habitat et le développement économique, réserve 158 ha de foncier (toutes vocations confondues, équipements inclus).

2.4. Explication du principe de modération de la consommation foncière, en lien avec l'organisation territoriale envisagée

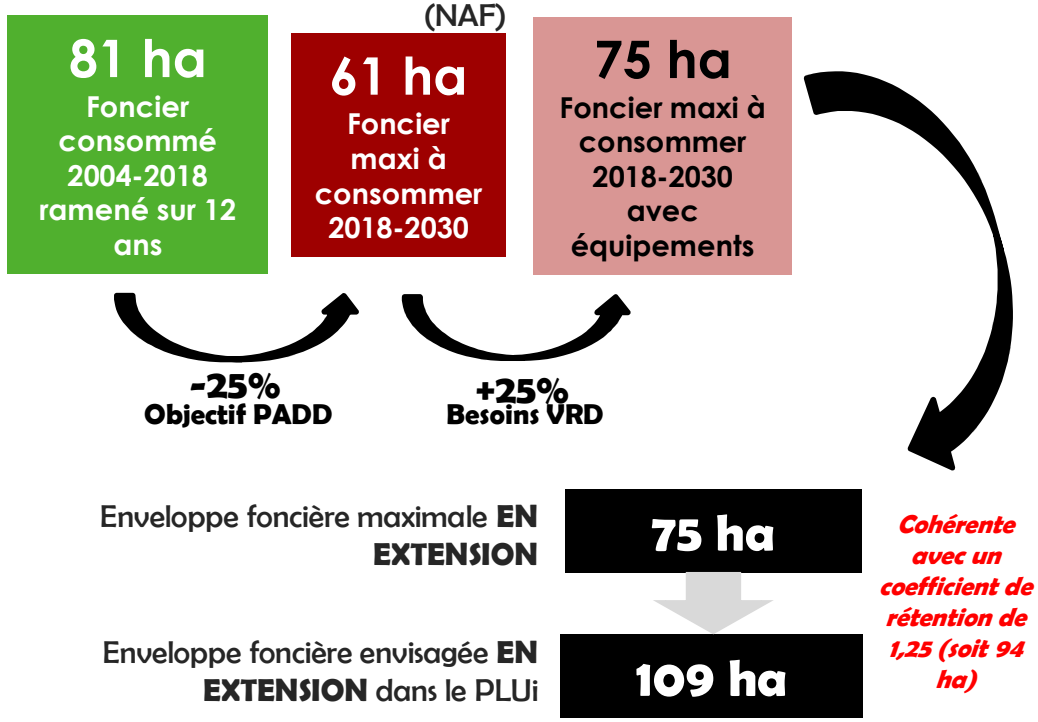
La consommation foncière passée est de 94,5 ha (ramenée à 81ha sur une période de 12 ans, identique à la période de projection du PLUi), une modération de 25% reviendrait à consommer 61 ha pour le développement au cours de la période 2019-2030. **La justification du projet, dans son dimensionnement et la stratégie déployée pour décliner un projet urbain de qualité, centré sur les bourgs peut être approchée de 2 façons différentes.**

Mesure de la modération // 1ère approche, prise en compte de la totalité du foncier mobilisable (y compris des parcelles divisibles de 300/400m²)



Cette approche est relativement « classique » mais sans lien avec la préoccupation d'économie des espaces Naturels Agricoles et Forestiers puisque nous comptabilisons de la même façon le foncier qui sera consommé au sein des enveloppes urbaines en densification et les extensions urbaines. Son intérêt est donc limité.

Mesure de la modération // 2ème approche, prise en compte de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)



Cette approche permet d'appréhender la consommation des espaces NAF. Elle est plus fine puisqu'elle permet de mettre en évidence les objectifs de densification. Elle permet de mieux appréhender, sur un plan qualitatif et moins statistique, le projet et sa déclinaison réglementaire.

3.2. Les principes retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Principes généraux

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi valant SCoT en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Effectivement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et donc la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Une orientation d'aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones AU et sur certains sites à enjeux en zones urbaines.

Plus spécifiquement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser :

- Les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire, d'assurer des conditions de desserte favorables, de prévoir l'aménagement de certains carrefours, et de développer les liaisons douces ;
- Les principes d'occupation de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (notamment en terme de typologies), d'activités économiques ou d'équipements.
- les principes d'implantation préférentielle des constructions afin de prendre en compte l'orientation des constructions (faitage parallèle à la voirie, adaptation à la pente, optimisation de l'ensoleillement,…) ;
- Les principes paysagers et environnementaux sont proposés afin de créer des espaces verts, espaces publics, alignements arborés, et de maintenir également les boisements/haies existant(e)s.

A travers la réflexion de ces principes d'aménagement sur chacun des secteurs d'OAP, la volonté est de maîtriser leur urbanisation future en créant de véritables « coupures urbaines » entre les centres bourgs / villages / hameaux et les nouveaux quartiers. L'aménagement de ces secteurs cherche à favoriser une intégration des futurs projets dans leur environnement existant.

La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logements sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.
Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis par des orientations d'aménagement.
Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif répondant aux orientations et objectifs recherchés par la communauté de communes Aure et Louron dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

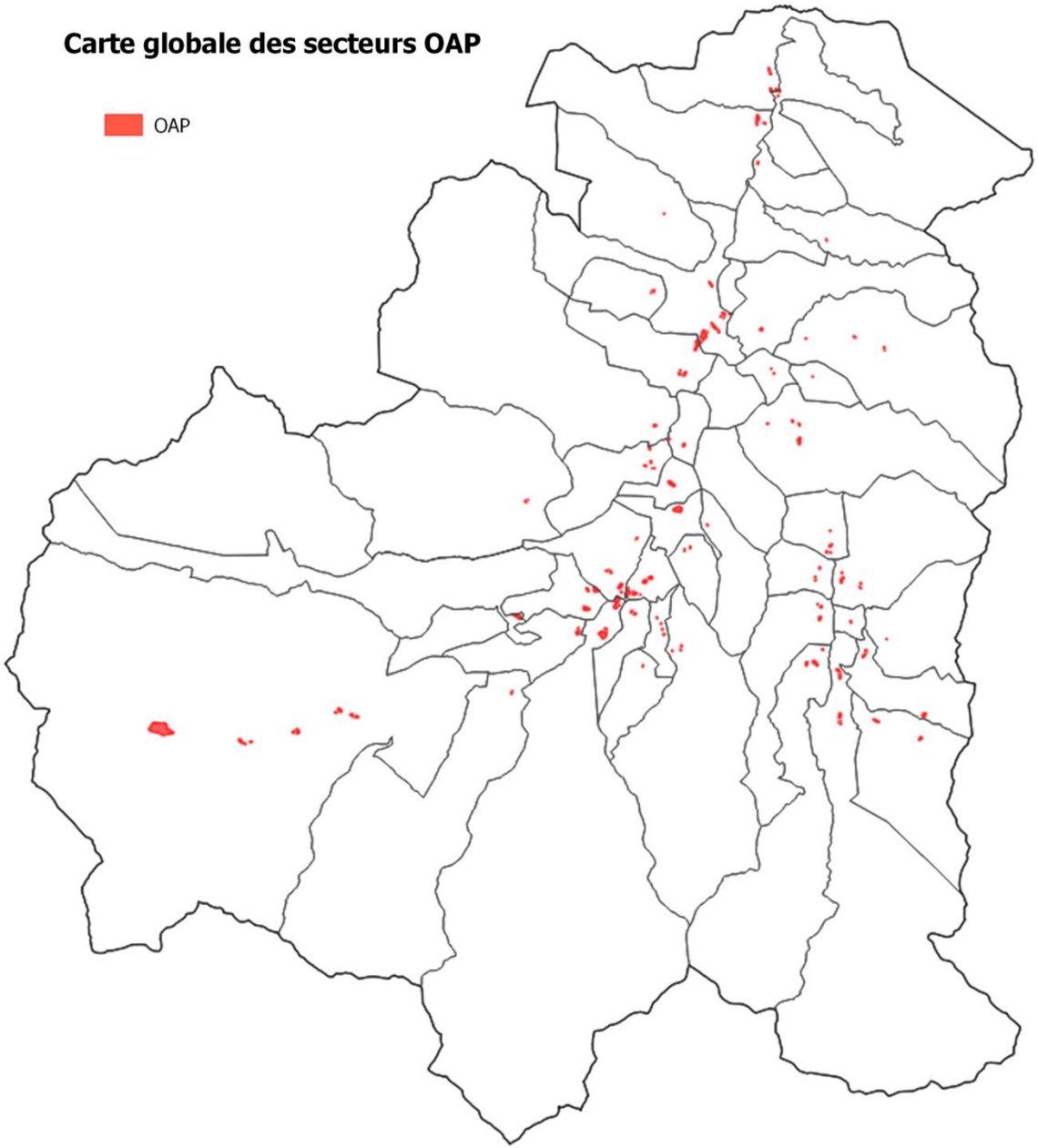


Schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement des OAP sectorielles a pour rôle d'illustrer le parti d'aménager souhaité par la collectivité sur les secteurs de développement. Ainsi, ces schémas mettent en image les grands principes que l'aménageur devra respecter lors de l'aménagement de la zone.

Ces schémas ne sont pas prescriptifs, leur objectif est de préciser la règle écrite par une représentation graphique. Il conviendra donc de respecter les orientations générales inscrites sur les schémas (accès, espaces végétalisé, densité…) mais l'organisation interne des voiries, l'implantation du bâti, le tracé des cheminements doux, les espaces publics, le stationnement, etc. seront laissés libre à l'aménageur.

Ces représentations graphiques viennent notamment démontrer la faisabilité d'un projet qui respecte les principes fondateurs exprimés dans le PADD tout en conservant une qualité paysagère et un environnement agréable pour les futurs populations.

Le principe de ces schémas est du même ordre pour les OAP économiques ou touristiques.

Déclinaison des principes d'aménagement

La déclinaison des principes d'aménagement identifiées dans le cadre des OAP a été calquée sur le règlement des zones urbaines, du fait notamment que ces zones sont destinées à devenir des zones U à terme.

Afin d'éviter les incohérences qui pourraient exister entre la définition du règlement et ce qui est écrit et dessiné dans le cadre des OAP, le choix a été fait de proposer des OAP à valeur réglementaire. La forme de la traduction écrite des attendus réglementaires est donc un peu différente (notamment sur les têtes de chapitre), afin de proposer un déclinaison conforme aux dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme qui précise :

> « *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :*
> *1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
> *2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
> *3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
> *4° Les besoins en matière de stationnement ;*
> *5° La desserte par les transports en commun ;*
> *6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*
> *Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.* »

L'organisation des chapitres a tenu compte des attendus du Code de l'Urbanisme, en cherchant une cohérence par rapport à l'écriture du règlement des zones urbaines. Le volet écrit des OAP commence donc par le chapitre « mixité fonctionnelle et sociale ».

Les OAP ont été travaillées avec les élus dans le cadre de nombreux ateliers et soumises à la concertation pour en vérifier la pertinence. Elles ont été reprises à la marge en lien avec ces échanges et permettent de garantir un aménagement qualitatif des sites d'extension urbaine envisagés.

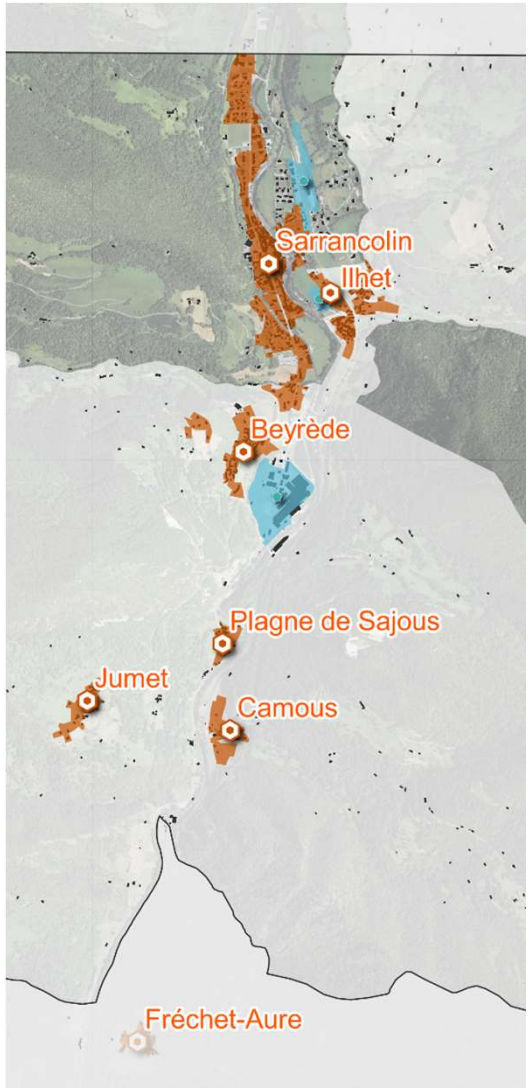
Les OAP thématiques

Les OAP thématiques sont destinées à préciser les grandes lignes de l'aménagement de l'espace envisagées par la collectivité sur son territoire. Elles sont principalement en lien avec les orientations du volet Schéma de Cohérence Territoriales. Ces OAP thématiques sont intégrées dans un fascicule spécifique.

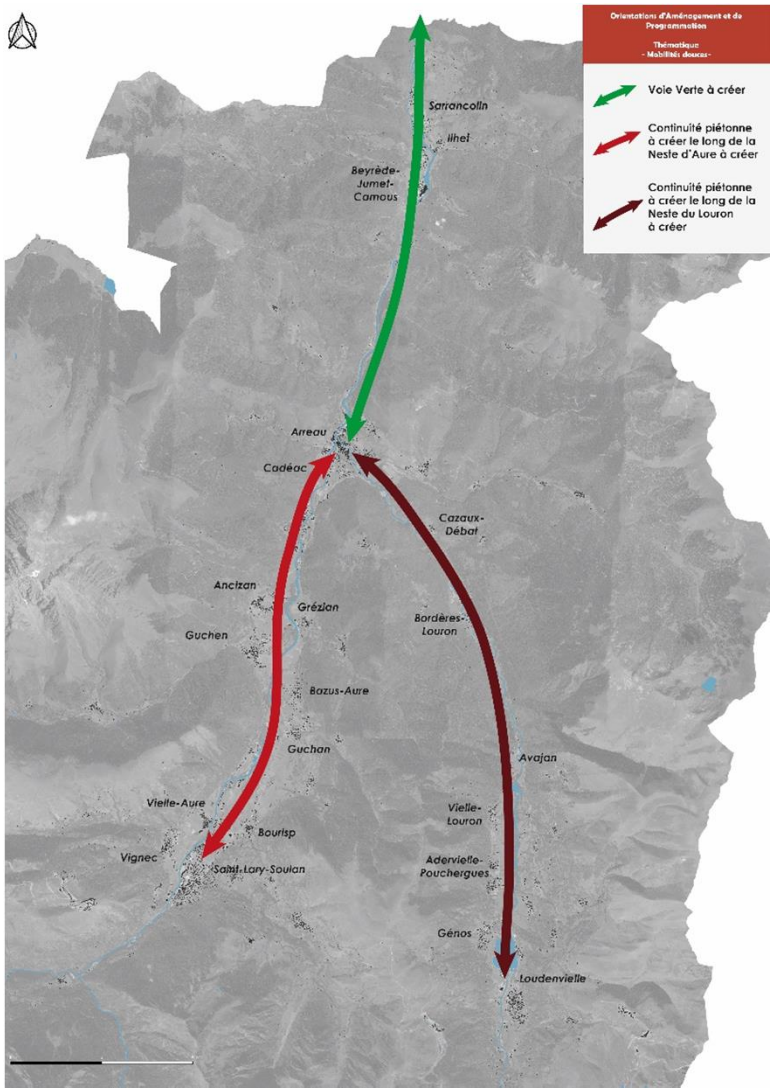
Ces OAP sont retranscrites dans les autres pièces de la traduction réglementaire mais elles sont parfois présentes uniquement par petites touches (dans un volet du règlement par exemple). Le fait de disposer de la stratégie globale permet de mieux appréhender le projet dans son ensemble.

Extraits d'OAP thématiques

OAP commerce



OAP mobilités



OAP TVB

4.2. Organisation générale des pièces du règlement

Le choix d' un règlement basé sur la simplification du nombre de zones, limité aux quatre principales zones U, AU, A et N vise à une meilleure lisibilité du document. S'ajoute ensuite la présence de règles graphiques, selon différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain (centre bourg ancien, hameaux, centre-ville, extension continue ou diffuse, …). Cette nouvelle méthode permet une plus grande souplesse du règlement et une meilleure adaptabilité aux contextes locaux.

Mode d'emploi du règlement :

Le règlement du PLUi valant SCoT d'Aure et Louron décompose le territoire intercommunal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N) au travers d'un document graphique.

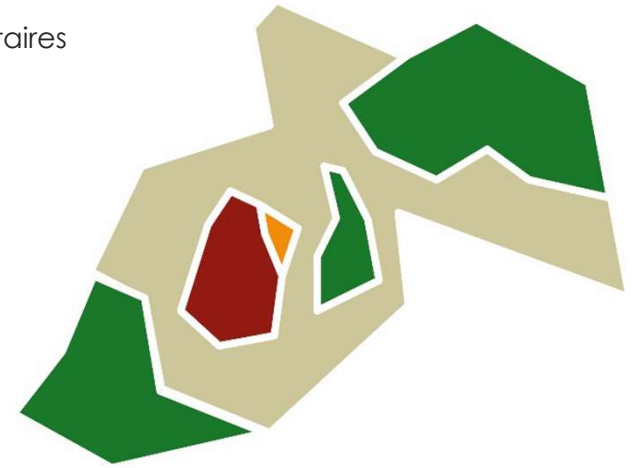
Le plan de zonage règlementaire applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal

Ce premier atlas se compose des plans présentant les 4 zones règlementaires définies au PLUi valant SCoT…

EXEMPLE SCHÉMATIQUE D'UN PLAN DÉFINISSANT LES 4 ZONES RÈGLEMENTAIRES*

- Zone urbaine (U)
- Zone agricole (A)
- Zone à urbaniser (AU)
- Zone naturelle (N)

** Schéma Pédagogique Sans Portée Règlementaire*

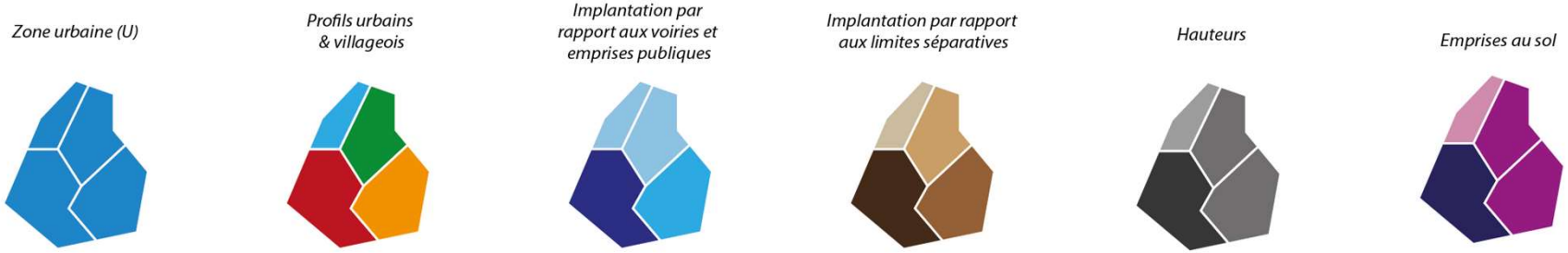


… auxquelles vont se superposer l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes, ...

Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions règlementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous-destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions, …) en s'appuyant sur la définition de règles graphiques s'appuyant sur les caractéristiques urbaines et villageoises.
Un atlas de ces différentes règles graphiques est proposé sur chaque centre-ville, village, hameau ou secteur concerné par une zone urbaine U.

EXEMPLE SCHÉMATIQUE D'UN PLAN
DÉFINISSANT LES REGLES GRAPHIQUES AU SEIN DE LA ZONE URBAINE *



** Schéma Pédagogique Sans Portée Règlementaire*

Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.

Les règles graphiques applicables au sein de la zone agricole (A) et naturelle (N)

La zone A et la zone N font également l'objet d'un redécoupage, en sous-secteur, identifiant des règles différenciées au sein de l'espace agricole et naturel. Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles au sein de chaque article concerné.

Parmi ces règles agricoles et naturelles, certains constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Le document écrit fixe donc les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
2. **Mixité fonctionnelle et sociale**

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et

3. **Volumétrie et implantation des constructions**
4. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
5. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
6. **Stationnement**

III. Equipements et réseaux

7. **Desserte par les voies publiques ou privées**
8. **Desserte par les réseaux**

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan règlementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, …) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Les principes de base proposés pour la trame verte et bleue (tvb), les éléments de patrimoine et les risques

TRAME VERTE ET BLEUE & PATRIMOINE NATUREL

- **Réservoirs de biodiversité d'importance régionale et suprarégionale :** Zone N et N indicé
- **Réservoirs de biodiversité d'importance locale** : Zone Ae
- Zone de vigilance : repérées dans l'OAP thématique TVB;
- **Parcs, jardin et boisements à protéger :** trame surfacique au titre de l'article L151-23 du CU
- **Espaces boisés classés** (L113-1 et 2 du CU)
- **Zones humides :** trame surfacique au titre de l'article L151-23 du CU

PATRIMOINE BÂTI

- **Patrimoine bâti à protéger :** trame surfacique ou ponctuelle au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- **Bâtiments éligibles au changement de destination** (L151-11 du CU)

RISQUES

- **Trame particulière au titre de l'article R151-34-1** (cette trame figure dans le format SIG, qui sera téléversé au format CNIG sur le géoportail de l'urbanisme mais ne figure pas sur les plans imprimés pour garantir à la fois une bonne lisibilité des plans. Les zones rouges des Plans de Prévention des Risques en vigueur ont été zonées en N, de nombreux PPRN sont en cours et seront intégrés en servitude une fois approuvés (SUP)).

4.3. Justifications des dispositions applicables aux zones

Zonage général de la zone urbaine (U)

Les zones urbaines, dites zone « U », peuvent être classées en zone urbaine, si les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme). Le classement en zone urbaine n'accorde pas nécessairement un droit à construire. Dans le PLUi valant SCoT d'Aure et Louron, la zone urbaine peut se voir superposer un certain nombres de contraintes règlementaires (issues des différents plans graphiques) entrainant ainsi une contre-indication à la construction nouvelle.

Dans une logique de réduction des impacts du développement urbain sur l'environnement, les droits à construire sont aujourd'hui soumis à des contraintes de plus en plus importantes. Les lois cadres, tels que la loi Montagne, règlementent également la définition des zones urbaines. Celles-ci sont donc de plus en plus resserrées aux centres-bourgs et au tissu existant afin de limiter l'étalement urbain. Les hameaux et l'habitat diffus n'ont plus vocation à venir se renforcer en dehors des limites déjà bâties. L'ensemble de ces préconisations démontre la volonté des collectivités de privilégier, en priorité, les ressources foncières identifiées en dents creuses ou sous forme de divisions parcellaires.

- **CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

Le premier chapitre constitue le socle de ce qui est autorisé ou non au sein de la zone urbaine. Il liste l'ensemble des usages et affectations des sols, constructions et activités qui sont autorisées et qui sont interdites. Ces règles sont associées à une analyse morphologique réalisée sur le territoire. Ainsi les usages et affectations sont différents suivant la localisation de la zone urbaine (centre-ville, bourgs et hameaux, quartiers résidentiels, secteur à dominante d'activités économiques et commerciales,…). Cette différenciation permet une meilleure adaptabilité de la règle et limite notamment les conflits d'usages en respectant la morphologie dominante.

- **Le fonctionnement des règles graphiques :**

Associé à ce règlement écrit qui vient préciser la règle, un atlas graphique vient illustrer l'ensemble des règles du chapitre à l'échelle parcellaire. Chaque propriétaire peut donc être informé de la règlementation réellement associée à sa parcelle en lien avec les dispositions intégrées au règlement écrit.

Le chapitre 1 intègre les planches graphiques suivantes :

- **Un plan illustrant les limites de zones (Urbaine, A Urbaniser, Agricole, Naturelle) ainsi que les prescriptions (EBC, emplacements réservés, ...),**
- **Une planche, zoomée sur les zones urbaines, qui intègre les fonctions urbaines.**

Le projet envisage une réduction drastique de la constructibilité en lien avec les orientations du Code de l'Urbanisme.

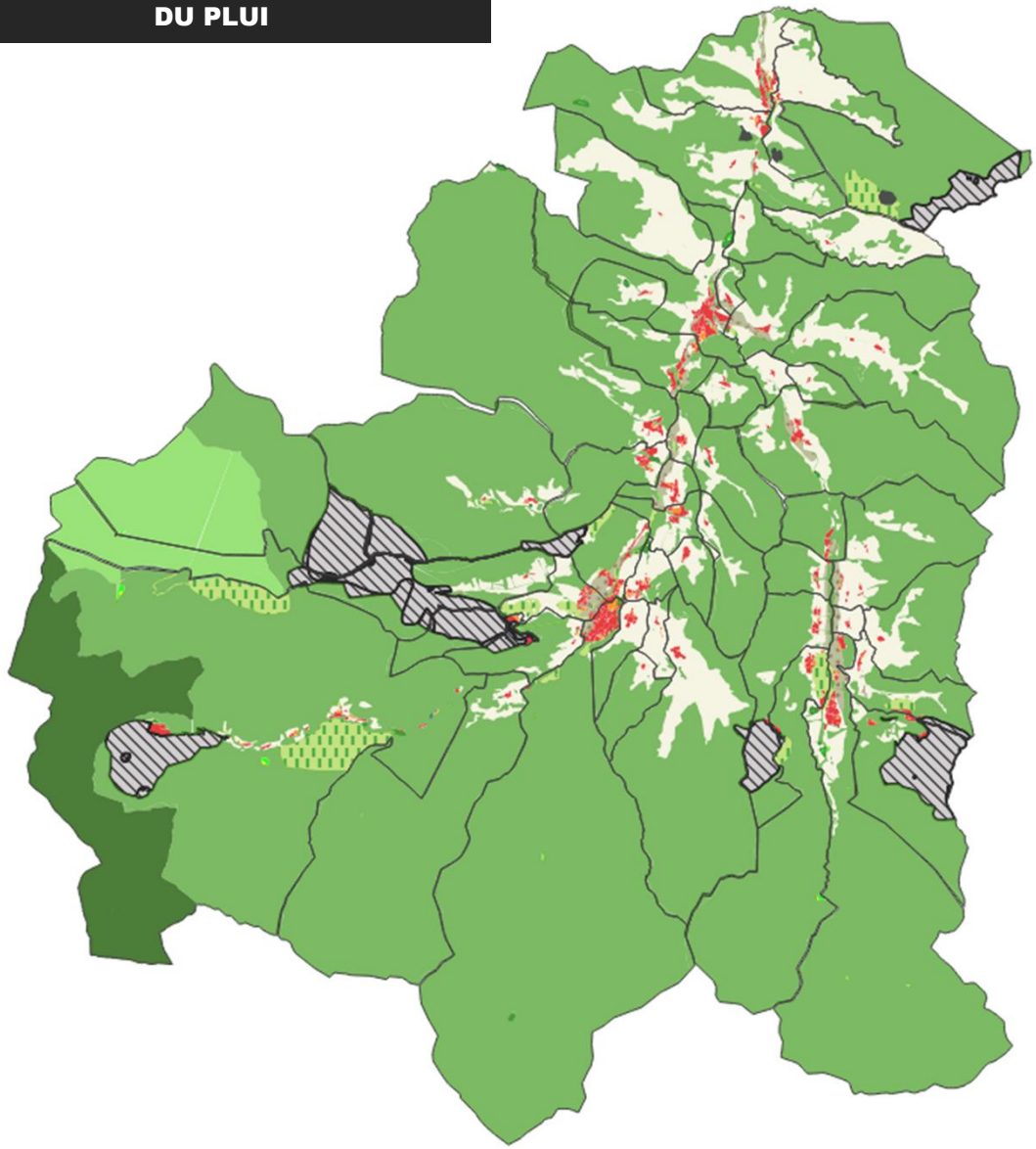
Les zones urbaines ont été recentrées uniquement sur les villages et espaces urbains denses.

Les zones A Urbaniser (AU) sont, quant à elles, réduites fortement et leur développement est encadré par des OAP valant règlement. Ces zones de développement sont très majoritairement situées en continuité des villages constitués et des principaux hameaux, dans le respect des dispositions de la Loi Montagne.

La place des zones naturelles et agricoles a été très largement revue, notamment pour laisser un maximum d'espaces exploitables (les zones intermédiaires ont été classées en zone A ou Ae notamment).
Les contraintes que peuvent représenter les Espaces Boisés Classés par exemple, pour l'exploitation des forêts de production, ont été très largement réduites sans pour autant que les zones sensibles, notamment les espaces où la présence d'habitats est avérée, ne soit altérées (mise en place de la trame L.151-23 du CU).

Il est important de bien comprendre, en synthèse, que le PLUi a restitué, par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur plus de 245 ha de zones urbaines ou à urbaniser à l'espace agricole et naturel.

CARTE DE SYNTHÈSE DU ZONAGE DU PLUI



BILAN DES SURFACES PAR COMMUNE ET PAR TYPE DE ZONE

	A		N											AU				TOTAL
	A	Ae	Ner	Ne	Nn	Ntc	N	Nc	Nl	Np	Ns	Nst	Nt	AUi	AU	AUe	AU0	
ADERVIELLE-POUCHERGUES	74,46	11,34					642,45		1,24		178,67	0,96			1,78			910,91
ANCIZAN	150,67	0,49		0,30			3 883,41						2,51		0,74		1,15	4 039,27
ARAGNOUET	77,51		17,17	6,25	115,76	1,20	6 439,87		507,96	3 122,58	452,08	0,61	3,01		6,66			10 750,65
ARDENGOST	392,52			0,08			187,67		3,65		0,24				0,17			584,34
ARREAU	141,22	21,47	1,38	3,35			859,81						9,10	1,02	2,43	3,88		1 043,66
ASPIN AURE	568,64			0,12			645,28								0,05			1 214,09
AULON	102,83		0,35	0,92			2 629,54		2,86		159,16	0,00	0,26		0,43		0,16	2 896,53
AVAJAN	12,76	8,68	0,09	0,04			296,82		0,19						1,29			319,87
AZET	452,35						2 209,01				14,74	0,99			0,61			2 677,70
BAREILLES	318,81			0,18			1 753,13						1,22		0,62			2 073,95
BARRANCOUEU	71,17					1,37	302,65								0,47			375,66
BAZUS AURE	53,52	36,96	2,11				83,11		0,04						1,76			177,51
BEYREDE-JUMET-CAMOUS	439,85	2,70	0,00	1,99			1 436,37	10,18	7,12				4,37	0,36	2,74			1 905,68
BORDERES LOURON	207,24	24,66	0,01	0,52			1 499,82						0,72		2,53			1 735,50
BOURISP	94,59		0,07	0,25		6,75	64,75		0,48					2,07	4,35		0,82	174,13
CADEAC	74,11	17,25	0,06	0,48			495,34		0,24				0,36	2,50	1,82		0,30	592,46
CADEILHAN-TRACHERE	78,44	0,30		3,23			352,74				30,51				1,48			466,71
CAMPARAN	77,46			0,13			150,41								0,43			228,44
CAZAUX DEBAT	95,35						49,41								0,16			144,93
CAZAUX FRECHET ANERAN CAMORS	248,21	20,47		0,04			961,32								2,05			1 232,08
ENS	52,62			0,11			298,67								0,19			351,59
ESTARVIELLE	62,69	13,15					3,12								0,38			79,34
ESTENSAN	127,91						22,82								0,66			151,39
FRECHET-AURE	82,67			0,05			250,46		0,30				0,30					333,79
GENOS	46,93	0,03	3,63	2,15		0,00	2 186,51		80,07		7,62			0,22	2,61			2 329,76
GERM	46,51	0,83	0,76				765,52				417,26	4,08			1,94		0,13	1 237,04
GOUAUX	62,23			0,14		2,60	541,23											606,20
GRAILHEN	77,35			0,05			537,78								0,28			615,46
GREZIAN	49,98	20,22		0,86			117,51		2,45					0,31	0,62		0,54	192,49
GUCHAN	89,58	0,08				0,03	145,21		7,01						3,99			245,90
GUCHEN	59,16	0,70	0,01	1,05		2,08	472,37		2,24		1,34				1,41		0,27	540,62
ILHET	470,13			0,98			322,42	9,38							0,49		0,01	803,42
JEZEAU	121,15	30,69		2,38		0,40	1 066,73		4,34						0,68			1 226,37
LANCON	68,27			0,45			205,62										0,48	274,82
LOUDENVIELLE	163,03	61,56	3,73			3,04	4 022,64		16,44				3,93		5,69			4 280,06
LOUDERVIELLE	118,29	8,01	0,66				336,84		27,32		27,79				2,54			521,45
MONT	171,85			0,28			664,37								0,05			836,55
PAILHAC	32,79	11,83		0,09		0,47	49,32						0,11					94,61
RIS	67,74			0,16			121,09								0,05			189,04
SAILHAN	106,83			0,20			142,88		0,47						1,02		0,54	251,94
SAINT-LARY-SOULAN	121,08	8,42	1,88	3,52	712,11	2,07	7 640,16		22,71	0,10	512,43	3,60	1,80		8,70	0,00	4,18	9 042,76
SARRANCOLIN	365,35	19,39		1,74			2 405,21	21,35	122,54		249,08	0,73		0,93	1,25		0,89	3 188,45
TRAMEZAIGUES	88,37		0,46	1,17		0,94	3 396,90		0,39									3 488,23
VIELLE-AURE	82,84	40,68	2,66	4,88	1 480,59	2,55	1 371,33		35,97		457,45	0,60	0,29	0,05	2,91		0,48	3 483,27
VIELLE-LOURON	37,98	8,56		0,13			231,70								1,09			279,45
VIGNEC	127,45	22,13		0,68			221,08		67,84		196,73			1,48	2,52	0,41	1,04	641,35
TOTAL	**6 632,49**	**390,60**	**35,04**	**38,93**	**2 308,46**	**23,49**	**52 482,39**	**40,92**	**913,85**	**3 122,67**	**2 705,12**	**11,56**	**28,00**	**8,94**	**71,64**	**4,29**	**11,01**	**68 829,40**

BILAN DES SURFACES PAR COMMUNE ET PAR TYPE DE ZONE

	U													
	Bourg et villages 1	Bourg et villages 2	Secteur à dominante d'habitat avec commerces et services	Hameau et groupes de constructions traditionnelles	Refuge de haute montagne	Secteur à dominante d'habitat *sans commerce	Station	Secteur à dominante d'activités économiques et artisanales	Secteur à dominante d'activités artisanales et industrielles	Secteur à dominante d'activités liées aux productions énergétiques	Secteur à dominante d'activités touristiques et hébergements hôteliers	Secteur à dominante d'activités touristiques et d'hébergements (PRL)	Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif	TOTAL
ADERVIELLE-POUCHERGUES		6,60	3,92				2,73	0,40			1,59		0,19	15,42
ANCIZAN	9,82					8,54		0,45					0,46	19,27
ARAGNOUET	9,60	2,32	1,05		0,03	9,41	19,12			0,55	0,91		1,24	44,23
ARDENGOST		1,95											0,08	2,02
ARREAU	19,83			0,16		35,57		7,59		0,96	2,19	1,61	6,29	74,20
ASPIN AURE		1,19		1,63										2,82
AULON		4,14		1,36									0,60	6,10
AVAJAN		3,70	6,50								1,39		0,25	11,83
AZET		10,05											0,13	10,18
BAREILLES		5,41											0,53	5,93
BARRANCOUEU		3,39											0,04	3,43
BAZUS AURE		17,37						0,06					0,60	18,03
BEYREDE-JUMET-CAMOUS		14,97							7,70	0,43			0,50	23,60
BORDERES LOURON		17,35									2,92		0,68	20,96
BOURISP	8,55		0,20			6,91		1,58			0,73		0,25	18,22
CADEAC		3,63	9,36			8,50					3,65		2,46	27,60
CADEILHAN-TRACHERE		2,13	0,61			0,07	0,25			0,72			0,04	3,82
CAMPARAN		7,34											0,05	7,40
CAZAUX DEBAT		2,06				0,64							0,08	2,78
CAZAUX FRECHET ANERAN CAMORS		5,70	1,98			1,87						1,35	0,39	11,28
ENS		1,64												1,64
ESTARVIELLE		2,22				0,95							0,35	3,52
ESTENSAN		2,63	0,90										0,09	3,63
FRECHET-AURE		1,57											0,03	1,60
GENOS		13,01					4,18	0,76			6,87		0,25	25,07
GERM		3,34					9,57						1,68	14,58
GOUAUX		6,49												6,49
GRAILHEN		1,91											0,19	2,09
GREZIAN		7,83						0,14	0,60				0,19	8,76
GUCHAN	14,78							0,13					0,59	15,50
GUCHEN	21,36								0,00		1,23		0,24	22,83
ILHET		5,79		0,66		0,03		0,03					0,16	6,67
JEZEAU		6,81				2,59							0,12	9,51
LANCON		5,17											0,04	5,21
LOUDENVIELLE	32,83	6,45						1,56			2,35		0,89	44,09
LOUDERVIELLE		5,48					0,93						5,58	11,99
MONT		2,88											0,05	2,93
PAILHAC		6,61				0,00						0,01		6,62
RIS		1,78											0,05	1,82
SAILHAN		12,11									0,17		0,08	12,36
SAINT-LARY-SOULAN	13,99	3,63				55,54	10,15	1,34		1,40	1,00		4,55	91,61
SARRANCOLIN	21,90	0,15				10,12		0,75	1,41		0,73		4,38	39,44
TRAMEZAIGUES		3,56											0,20	3,76
VIELLE-AURE	5,50	1,07	4,52			16,87		0,22			3,87	2,53	0,68	35,27
VIELLE-LOURON		3,87	2,20								1,34		0,47	7,88
VIGNEC	6,51	0,02				10,74		1,50			2,56	1,20	5,07	27,60
TOTAL	**164,68**	**215,30**	**31,25**	**3,81**	**0,03**	**168,37**	**46,91**	**16,51**	**9,71**	**4,06**	**33,49**	**6,69**	**40,80**	**741,61**

4.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

Les espaces boises classes (EBC)

Rappel de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

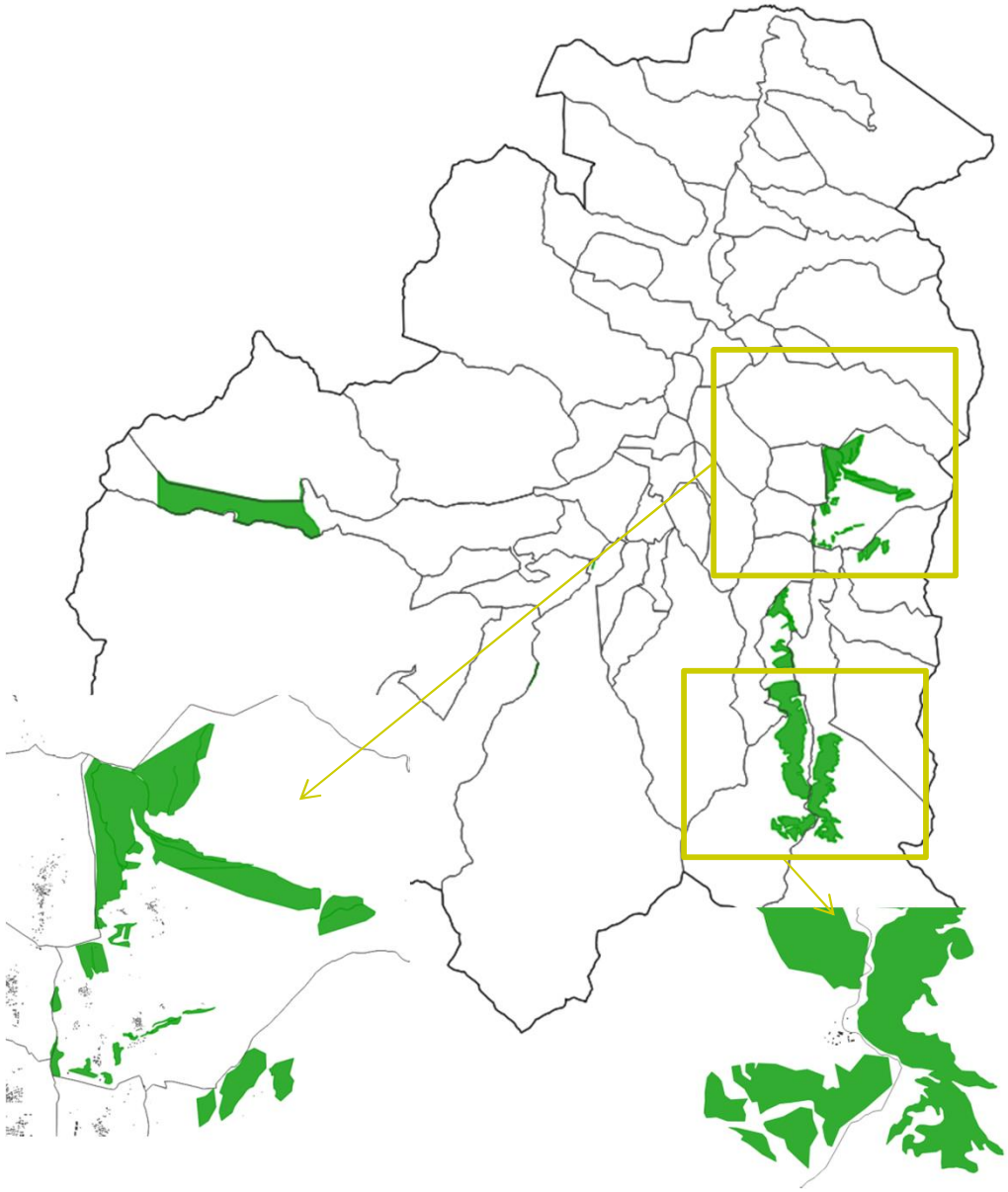
Justifications :

Les espaces boisés classés (EBC) contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes.

1 285,78 ha de surfaces boisées ont été classées en espaces boisés (EBC).

Le recours aux Espaces Boisés Classés n'a pas été systématique, pour permettre une nouvelle reconquête des friches boisées.
Ce sont surtout les boisements formant l'écrin paysager du fond de vallée d'Aure Louron qui ont été classés au titre des EBC.

Ont été exclues du classement pour permettre l'entretien de ces espaces, les portions où des lignes à haute tension ou des chemins de randonnée traversaient, ainsi que certains espaces aménagés en parcs ou espaces publics (notamment pour permettre la mise en place de mobilier comme des bancs, tables de pique-nique, etc.)



4.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

Les éléments identifiés au titre de l'article I.151-23 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

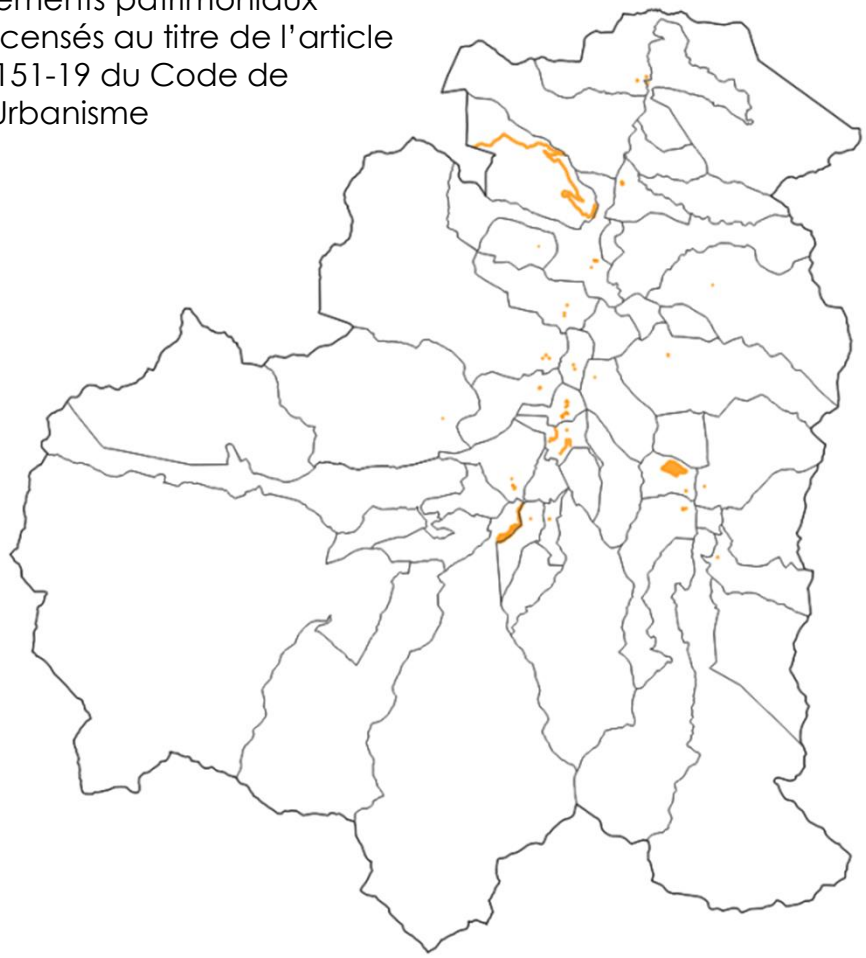
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Justifications :

67 secteurs ont été repérés au titre de l'art L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cet outil est plus souple que les EBC et permet notamment de classer des jardins intéressants, des vergers, etc. afin qu'ils soient conservés. Cet outil a été utilisé dans cet esprit, notamment pour conserver des jardins qualitatifs en cœur de village et favoriser les espaces de respiration au sein des espaces bâtis traditionnellement denses. Ces secteurs présentent souvent une végétation intéressante.

Éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



4.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

Les éléments identifiés au titre de l'article I.151-23 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

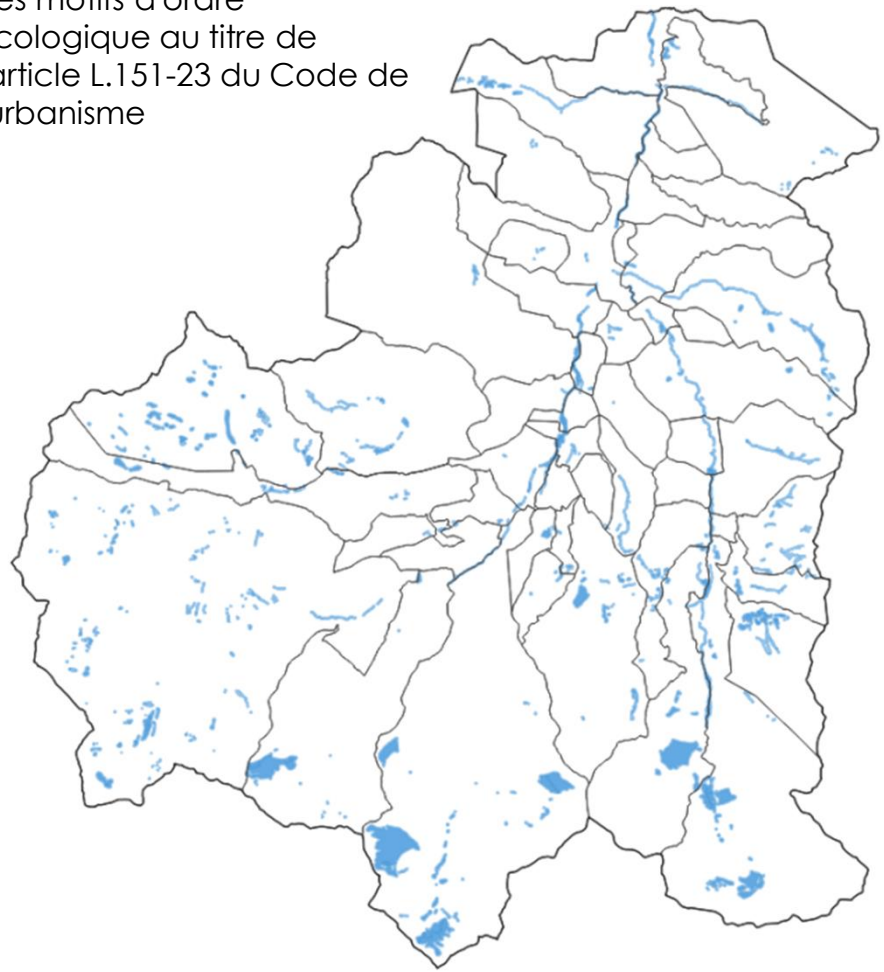
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Justifications :

876 zones humides ont été repérées au titre de l'art L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cet outil permet de repérer les secteurs de zone humide sur le règlement graphique et leur associe une règle qui interdit leur destruction pour garantir ainsi leur préservation.

Éléments de paysage, (zones humides) à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme



4.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

Les emplacements réservés

Les emplacements visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement des communes de l'intercommunalité, en matière d'équipement, de stationnement…

249 emplacements réservés ont été positionnés dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour certaines communes ayant eu un PLU auparavant, un toilettage en concertation avec les élus a été réalisé afin d'exclure les emplacements réservés qui n'avaient plus d'utilité.

Emplacements réservés

4.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

Les changements de destination

1 231 changements de destination ont été positionnés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant SCoT. Parmi eux, il y a :

- 1 118 changements de destination en « abri pyrénéen » ou « granges foraines »,
- 86 changements de destination à vocation résidentielle,
- 27 changements de destination à vocation économique (tourisme, restauration, artisanat…).

Il est important de préciser que parmi ces éléments bâtis identifiés, un grand nombre de ces bâtiments a déjà été réhabilité en logements, en dehors de tout cadre légal. Leur identification au sein du PLUi vise à « permettre une régularisation » reconnaître l'existant. Il s'agit, la plupart du temps, d'anciennes granges isolées qui sont aujourd'hui **occupées en résidences secondaires** et non en habitat permanent.

L'identification en « abri pyrénéen » permet d'envisager une procédure « grange foraine » avec une autorisation de réhabilitation donnée en 2 temps, à savoir l'autorisation « de principe » d'une réhabilitation puis le permis de construire. La procédure « grange foraine » est décrite dans les 2 pages suivantes par souci de transparence et de clarté.

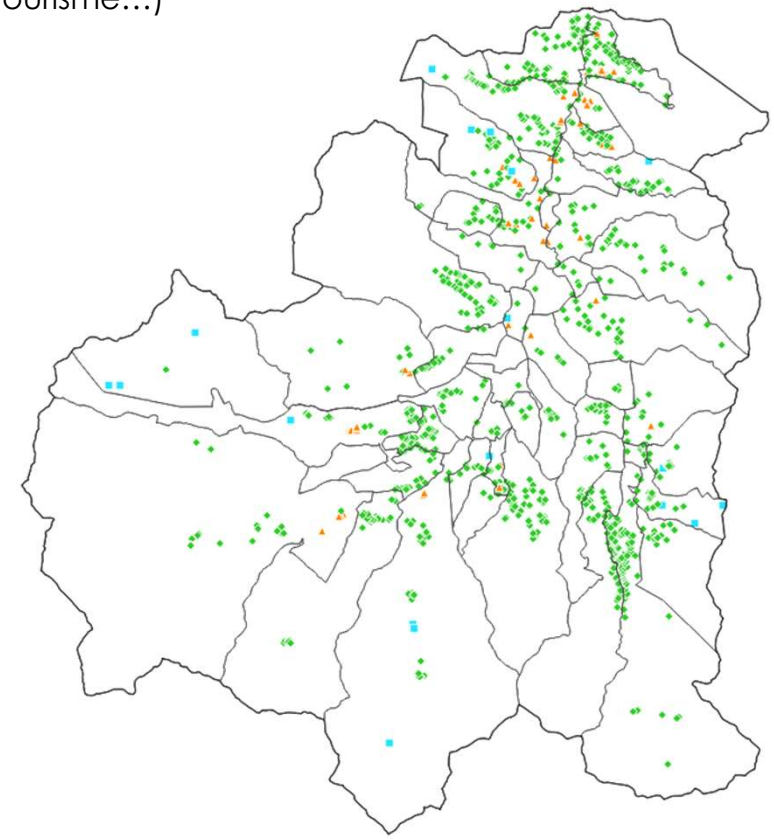
L'identification en « changement de destination à vocation résidentielle » relève des dispositions de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Ont été identifiées des constructions aisément raccordables aux réseaux sans engendrer de frais importants pour la collectivité. Les constructions identifiées sont peu nombreuses, l'une des conditions étant notamment qu'elles soient desservies « toute l'année » et que la voirie notamment soit déneigée ce qui n'a pas été le cas pour de nombreuses constructions reclassées par défaut en « abri pyrénéen ».

Les changements de destination à vocation économique relèvent du même article L151-11 du Code de l'Urbanisme, il s'agit le plus souvent de granges d'altitude, propriété des collectivités, sur lesquelles des accueils de randonneurs peuvent être envisagés (refuges,…).

Abris pyrénéens

Changement de destination

Changement de destination à vocation économique (restauration, tourisme…)

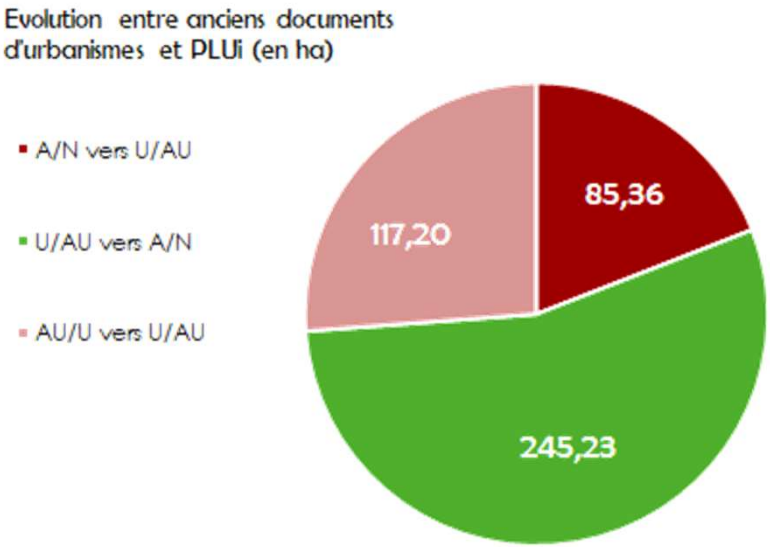
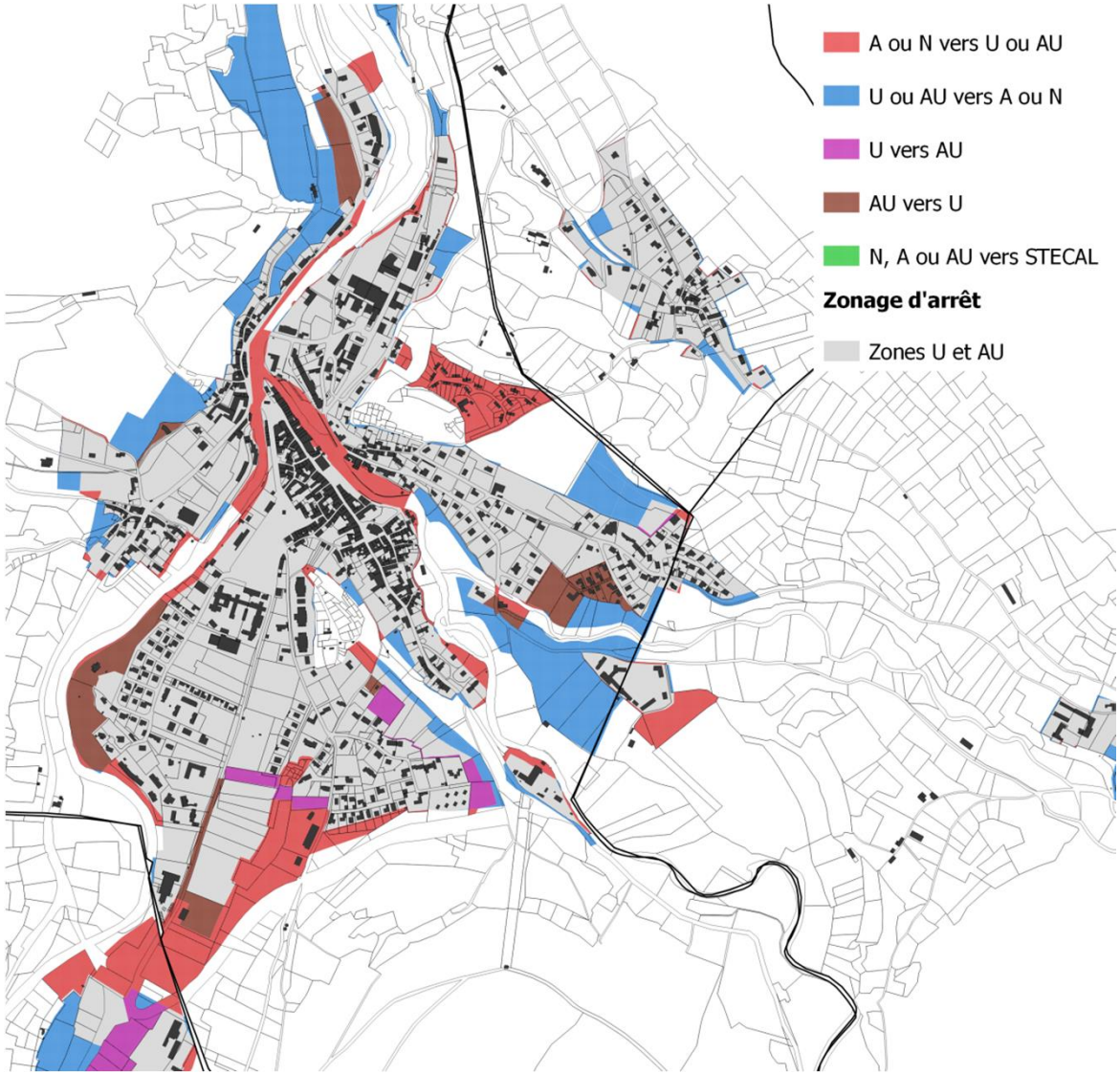


4.6. Justifications des évolutions entre anciens et nouveaux documents d'urbanisme

L'analyse réalisée pour mettre en évidence les évolutions entre les anciens documents d'urbanisme (POS, Cartes Communales, PLU) et le PLUi illustre le « chantier considérable » qu'a été le PLUi. La carte ci-contre montre, en bleu ce qui était initialement en zone U ou AU et qui est repassé en zone A ou N, en rouge ce qui était A ou N est qui est passé U. L'ensemble des planches pointant la différence entre les anciens et nouveaux documents, par secteur, sont imprimées en A0 et jointes en annexe du rapport de présentation.

Il est important de rappeler que seules 36 communes sont couvertes par un document d'urbanisme.

Il ressort de l'analyse les points suivants :



Analyse de l'évolution entre anciens et nouveau documents d'urbanisme – Extrait sur la commune d'Arreau