

**COMMUNE DE VALCABRERE**  
**(HAUTE-GARONNE)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**Note de présentation**

Projet de P.L.U. arrêté le 01/08/2019

Enquête publique du ..... au .....

## 1. OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Valcabrère est dotée d'un PLAN d'OCCUPATION DES SOLS depuis 1988, modifié à plusieurs reprises, et devenu caduque le 27 mars 2017. Ce document ancien ne permettait plus de répondre aux objectifs de développement du village et notamment de prendre en compte les derniers documents patrimoniaux réglementaires (AVAP et cahier de gestion du site classé).

Par délibération en date du 12/10/2010 puis du 17/12/2015, le Conseil Municipal a donc décidé de procéder à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme qui permet de mettre en œuvre un projet avec une vision d'ensemble plus cohérente et de traduire concrètement l'AVAP dans le document de planification opérationnelle.

## 2. LES ETAPES D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 17/12/2010 puis le 17/12/2015 (compléments) ;
- Elaboration du diagnostic territorial de la commune et rédaction du projet de ville à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont le dernier débat en Conseil Municipal a eu lieu le 14/12/2017 ;
- Elaboration des pièces réglementaires du PLU : zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ;
- Bilan de la concertation et arrêt du projet en Conseil Municipal le 01/08/2019 ;
- La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) pendant 3 mois ;
- Organisation d'une Enquête Publique ;
- Analyse par la mairie des observations des Personnes Publiques Associées (P.P.A.), du public et du commissaire enquêteur ;
- Approbation du P.L.U. par le Conseil Municipal (le P.L.U. sera exécutoire un mois après son approbation)

Conformément au code de l'Urbanisme, la concertation a été mise en œuvre tout au long de la procédure :

- Articles dans le bulletin municipal.
- Mise à disposition en mairie d'un dossier explicatif composé de 12 affiches A3.
- Organisation de 2 réunions publiques le 01/04/2019 et le 14/05/2019, annoncées par affichage ; une quinzaine de personnes sont présentes à chaque réunion.
- Mise en place d'un cahier de concertation en mairie tout au long de la procédure (bilan dans la délibération d'arrêt du PLU).

### 3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

---

#### 3.1. CONTEXTE LOCAL ET SUPRA-COMMUNAL

La commune de Valcabrère est située en Pays Comminges-Pyrénées, au sud du département de la Haute-Garonne, en secteur de piémont montagnard, limitrophe au département des Hautes-Pyrénées.

Située en rive gauche de la Garonne qui marque sa limite communale avec la commune de Labroquère, le territoire communal est constitué d'une plaine agricole d'une altitude moyenne de 460 mètres et d'un village-rue organisé de part et d'autre de la RD26, d'un hameau à l'est et de quelques constructions isolées.

D'un point de vue administratif, elle appartient au canton de Bagnères de Luchon et à l'arrondissement de Saint-Gaudens. Sa superficie est de 1.61 km<sup>2</sup>.

#### 3.2. LES HABITANTS

D'une manière générale, on constate une croissance moyenne de 0.3 % en 17 ans (1999-2016) avec les fluctuations suivantes :

- Baisse de la population de 1968 à 1975
- Augmentation régulière de la population de 1975 à 2006 pour atteindre 156 habitants
- Puis nouvelle baisse de la population depuis 2006 pour atteindre 144 habitants en 2016.

On constate néanmoins que sur la période la plus récente (2011 - 2016), le solde migratoire est redevenu positif (+0.7) mais ne parvient toujours pas à compenser le solde naturel largement négatif (-1.0). Cela démontre une certaine attractivité de la commune.

#### 3.3. ECONOMIE ET ACTIVITES

Historiquement, le développement économique des communes de Saint Bertrand de Comminges et Valcabrère est lié au tourisme et à l'aspect remarquable du secteur. D'ailleurs, on retrouve sur la commune de Saint Bertrand de Comminges un camping et un restaurant ainsi que plusieurs commerces d'art dans le centre historique. La commune de Valcabrère ne dispose quant à elle pas d'hébergement touristique ni de commerce. Plusieurs gîtes touristiques existent sur le territoire. Enfin, la commune de Valcabrère dispose, en bordure de la Garonne, d'une base de kanoë-kayak.

L'agriculture est également une activité majeure pour le territoire. Les terrains agricoles de la plaine de la Garonne sont cultivés (prairies majoritairement) et plusieurs jeunes agriculteurs exploitent les territoires des deux communes tout en devant se référer aux règles de l'AVAP mises en place (et notamment l'interdiction de construction de bâtiments agricoles sur certains secteurs).

Enfin, les communes ne disposent pas de zone d'activités sur leurs territoires.

#### 3.4. AGRICULTURE

Quels enjeux pour l'agriculture dans les deux communes ?

Des enjeux liés à l'existant :

- Maintenir un outil de production adapté : amélioration et entretien de la voirie, autorisation d'implantations de bâtiments agricoles, renforcement de bâtiments agricoles...

- Travailler les liaisons entre les espaces agricoles à fort enjeu gestion de l'eau + production agricole et le reste du territoire, désenclaver ces secteurs à potentiel important pour l'avenir
- Réfléchir à une amélioration de la gestion des arbres et des haies le long des voiries
- Travailler certains secteurs de voirie inadaptée aux gros gabarits
- Travailler les zones de conflit potentiel entre les exploitants et les autres habitants (pratiques agricoles générales, déplacements etc.)
- Problématique du gibier

Des enjeux pour le fonctionnement général :

- Des articulations avec le cahier de gestion du site classé
- Étoffer les modes d'exploitation et réfléchir à la place de l'espace collectif
- Réfléchir à la notion de projet commun ou de dynamique commune : nécessité ou non ?
- Un territoire nourricier : quoi, qui, comment, où ? Une thématique spécifique ? Des projets dispersés ? Une liaison avec d'autres territoires ?
- Des projets liés à la seule fonction de production ?
- Quelle taille des projets ?
- Attention à la place du sol et de ses potentialités dans les décisions futures

### 3.5. SERVICES

La commune dispose de tous les services de proximité nécessaires aux habitants. A noter qu'elle se trouve à proximité de Montréjeau et Saint-Gaudens, disposant de toutes les grandes infrastructures nécessaires : équipements scolaires, sous-préfecture, supermarchés, ...

A noter que la commune de Saint-Bertrand de Comminges dispose d'une école.

### 3.6. ANALYSE URBAINE ET HABITAT

Les communes de Saint-Bertrand de Comminges et Valcabrère ont depuis plusieurs années travaillées conjointement pour élaborer une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine 5AVAP) commune aux deux territoires.

Cette étude très complète dispose d'un solide diagnostic urbain et paysager qui se substitue ainsi au diagnostic du PLU. L'AVAP est donc disponible en annexe du PLU.

### 3.7. PATRIMOINE HISTORIQUE RECONNU

Les territoires de Saint Bertrand de Comminges et de Valcabrère font l'objet d'une superposition de protections mais aussi de classements et labellisations diverses :

- Classements : Patrimoine mondial de l'UNESCO au titre du bien culturel en série « Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle en France ».
- Protections :
  - Site inscrit - depuis 1979

Comprend l'ensemble des territoires communaux de Saint-Bertrand-de-Comminges et Valcabrère. Les secteurs de ces communes non inclus dans le Site classé ou l'AVAP (par lesquels une protection supérieure s'impose) restent soumis aux exigences du site inscrit.

- Site classé - depuis 2010

Le site classé couvre une superficie de 539 hectares sur 3 communes : 335 hectares à Saint-Bertrand-de-Comminges, 139 ha à Valcabrère et 65 ha à Sarp.

- Monuments historiques classés :

- Ancienne cathédrale Notre-Dame (et son cloître) - classée en 1840 et 1889 - et construite entre les 11ème et 16ème siècle.

- Basilique Saint-Just de Valcabrère - classée en 1840 - construite entre les 11 -ème et 12 -ème siècles.

- Ruines antiques (comprenant thermes, temple et théâtre antique) - classées en 1946 - époque gallo-romaine

- Monuments historiques inscrits :

- Portail du cimetière de Valcabrère - inscrit en 1926 - en date du 13ème siècle.

- Tourelle (ville Haute de Saint Bertrand) -inscrite en 1927 - en date du 15ème siècle.

- Porte de ville (dite Porte Majoue, entrée de la ville Haute de Saint Bertrand) - inscrite en 1927

- Anciens remparts gallo-romains (autour de la ville haute de Saint-Bertrand) - inscrits en 1956

- Camps militaire romain de Saint-Bertrand-de-Comminges - inscrit en 1996 et 2012

- Camps militaire romain de Saint-Bertrand-de-Comminges (et son enceinte maçonnée) inscrit en 1996 et 2012

- Tour dite « Castet Bert » à Valcabrère - inscrit en 1997 - construite au 11ème siècle.

- AVAP – Aire de Mise en Valeur du Patrimoine :

L'ensemble des zones urbanisées de Saint-Bertrand de Comminges et de Valcabrère sont concernées par cette protection. L'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) créée en 2013 succédait elle-même à une ZPPAUP (Zone de préservation du Patrimoine Urbain Architectural et Paysager).

- Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) :

Son emprise concerne la plaine entre Saint Bertrand et Valcabrère, villages compris.

- Labellisation :

- rand Site Midi Pyrénées - depuis 2009 et Grand Site Occitanie - depuis 2018 : Le territoire est labellisé grand site Midi-Pyrénées depuis 2009.

- Saint Bertrand de Comminges – Plus beau village de France depuis 1982

### 3.8. LE LOGEMENT

En relation avec l'évolution démographique vue précédemment, le nombre de logements en résidences principales est globalement en hausse jusqu'en 2011 puis à tendance à se stabiliser au profit des résidences secondaires ou occasionnelles. Enfin, on remarque une baisse des logements vacants,

phénomène qui tend néanmoins à perdurer essentiellement dû à des volontés familiales (maisons vides suite aux décès de l'habitant, pas de volonté de louer ou de vendre de la part des héritiers).

Le logement se caractérise par une dominance des logements individuels (maisons) qui concernent plus de 97.1 % d'entre eux, la commune ne recensant que 3 appartements en 2011 et 2016. Les logements sont grands (plus de 80 % des logements sont composés de 4 pièces et plus) donc adaptés en majorité pour des familles. Enfin, 64.5 % des logements sont occupés par leurs propriétaires contre 32.9 % par des locataires.

Le statut d'occupation évolue peu entre 2009 et 2014 avec 70.8 % de propriétaires et 25.9 % de locataires pour les résidences principales.

Enfin, le parc est relativement ancien avec près de 40 % du parc datant d'avant 1970. Ce phénomène est aussi à mettre en relation avec la présence d'une AVAP réglementant strictement la construction en bordure du village.

Au cours de la période 2008-2018, la base de données Sit@del2 indique que 12 permis de construire<sup>1</sup> (tout usage confondus) et 4 déclarations préalables<sup>2</sup> ont été accordés.

De façon plus précise, la mairie indique que :

- Il s'agit principalement de rénovation (résidences principales ou secondaires)
- 44 nouvelles constructions ont été construites depuis 10 ans essentiellement à l'est du village
- Pour une consommation foncière de près de 10 400 m<sup>2</sup> soit 2600 m<sup>2</sup> en moyenne par logement.

### 3.9. EQUIPEMENTS PUBLICS ET RESEAUX

La desserte de la commune en eau potable est gérée en régie directe par la collectivité qui achète l'eau au Syndicat des eaux de la Barousse – Comminges – Saves.

La défense incendie est assurée à partir du réseau AEP, avec plusieurs poteaux incendie répartis sur la commune.

La gestion de l'assainissement sur les communes de Saint-Bertrand de Comminges et Valcabrère se font par le Syndicat Mixte Eau Assainissement Haute Garonne (SMEA) à travers deux stations d'épuration. Un schéma directeur est en cours d'élaboration actuellement concerne la remise aux normes de la station située du Valcabrère. Seul une partie de la commune de Saint Bertrand de Comminges est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le réseau électrique est géré par le Syndicat d'Energie de la Haute-Garonne (SDEHG).

L'ensemble des zones urbanisées de la commune est raccordé au réseau électrique.

L'ensemble des zones urbanisées est raccordé au réseau téléphonique fixe.

La Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises organise la collecte des déchets ménagers résiduels sur des points de regroupement et a mis en place pour cela des bacs roulants collectifs de 660 litres.

Les communes de Valcabrère et de Saint Bertrand de Comminges ne sont pas desservies par le réseau de gaz naturel.

---

<sup>1</sup> Le permis de construire concerne les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes

<sup>2</sup> La déclaration préalable permet de déclarer des constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à autorisation, qu'ils comprennent ou non des démolitions

### 3.10. DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

Le réseau viaire du territoire se compose de deux voies départementales majeures :

- La RD825 qui relie Saint-Gaudens à Luchon et qui dessert indirectement le territoire ;
- Les RD26 et 26a qui relient la commune de Valcabrère à Saint Bertrand de Comminges. Ces voies permettent un bouclage depuis la RD825 via Sarp à l'Est et vers la vallée d'Aure vers l'Ouest.

Ensuite, le territoire est desservi par des voies communales et des chemins ruraux qui mènent notamment aux différents hameaux.

Les déplacements piétons sont fréquents, notamment pour un usage touristique et de loisirs. Il n'existe que peu d'itinéraires dédiés mais un schéma d'aménagement touristique est en cours pour aménager de façon sécurisée de nouveaux itinéraires notamment entre les villages de Valcabrère et Saint Bertrand de Comminges via la basilique Saint-Just.

Les équipements publics sont globalement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les possibilités de stationnement sur la commune sont les suivantes :

- Mairie : 10 places
- Salles des fêtes : 15 places
- Saint-Just : 20 places
- Et plusieurs stationnements non matérialisés dans le village.

### 3.11. SERVITUDES ET CONTRAINTES

Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) sont des servitudes administratives qui établissent des limites au droit de propriété et d'usage du sol. C'est la raison pour laquelle le Code de l'Urbanisme prévoit leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme au titre d'annexes (articles L126-1 et R126-1).

## 4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

### 4.1. CONTEXTE GEOLOGIQUE ET GEOMORPHOLOGIQUE

Le territoire se situe dans la partie méridionale du Bassin d'Aquitaine, sur la bordure septentrionale de la chaîne des Pyrénées ; il intéresse les départements de la Haute-Garonne et des Hautes-Pyrénées.

### 4.2. CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE ET MILIEUX AQUATIQUES

Le réseau hydrographique est constitué de la rivière de La Garonne et de son affluent le ruisseau de Rioumort.

### 4.3. ANALYSE PAYSAGERE

Le PLU n'a pas vocation à faire une nouvelle analyse paysagère ; en effet, le paysage a déjà largement été étudié lors de l'AVAP et du schéma directeur d'aménagement touristique réalisés sur le territoire. De cette manière, ces études sont annexées au PLU.

#### 4.4. MILIEUX NATURELS – TRAME VERTE ET BLEUE

La commune est directement concernée par une zone de protection réglementaire de type Natura 2000 : le site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (FR7301822) – ZCS

La commune est concernée par une ZNIEFF de type 2 : ZNIEFF 2 « Garonne amont, Pique et Neste » (FR730011042)

#### 4.5. RISQUES

Dans le DDRM, la commune est concernée par :

- Une Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI – PSS) lié à la Garonne  
Pas de PPRn en cours.
- Un risque sismique (3)  
Le code de l'Environnement fixe pour les zones 2 à 5 les règles applicables en fonction de la nature des constructions : choix de l'implantation (prise en compte de la nature du sol), conception générale de l'ouvrage et qualité de l'exécution (matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre).
- Un risque de rupture de barrage



## 5. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

### 5.1. PROJET COMMUNAL

Le P.A.D.D. s'appuie sur les enjeux communaux et les objectifs décrits précédemment. Il prend en compte les objectifs assignés aux documents d'urbanisme issus du cadre législatif et réglementaire (et notamment lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » et « Urbanisme et habitat », loi « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement », loi portant « Engagement National pour l'Environnement », loi pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) »).

Le PADD s'organise en 4 axes :

Axe 1 : Vivre le Paysage

Axe 2 : Vivre le Patrimoine bâti

Axe 3 : Par et Pour les Hommes

*Nota : Les communes de Saint-Bertrand de Comminges et Valcabrière ont depuis plusieurs années décidées d'élaborer leurs projets de territoire en commun étant donné les fortes interactions existantes entre les deux communes. C'est ainsi que l'AVAP a été mise en place sur le territoire des deux communes et que les deux PLU ont été réfléchis conjointement. A ce titre, les deux PADD ont été co-construits afin de prendre en compte l'entité paysagère et patrimoniale et les logiques de co-visibilité existantes entre les deux communes.*

#### AXE 1 – VIVRE LE PAYSAGE

##### **Orientation 1.1 : Préserver la Nature (Trame Verte et Bleue)**

Traduction dans les zonages : l'ensemble des espaces boisés sont classés en zone naturel tout comme les abords de la Garonne. La plaine agricole est préservée et les espaces constructibles prévus en stricte continuité de l'existant et de manière modérée.

##### **Orientation 1.2 : Prendre soin du cadre de vie**

Traduction règlementaire :

|        |   |
|--------|---|
| Zonage | Identification des secteurs à urbaniser, conformément à l'AVAP, en stricte continuité de l'existant, de manière modérée et en conservant les coupures urbaines entre les hameaux (notamment entre le village de Valcabrière et le hameau de Ampau). |
| OAP    | Traduire les principes de haies à créer ou à conserver, notamment en « liaison » entre les espaces urbanisés et les espaces naturels / agricoles.   |

##### **Orientation 1.3 : Accompagner la dynamique agricole (foncier, construction, renouvellement)**

Traduction règlementaire : Il faut noter que l'AVAP règlemente fortement les installations de bâtiments agricoles en bordure des deux villages et dans la plaine agricole. Dans cette logique et dans les secteurs autorisés par l'AVAP et hors périmètre AVAP (vallée du Rieutord), le règlement des PLU autorise les bâtiments agricoles et le changement de destination des bâtiments identifiés.

## AXE 2 – VIVRE LE PATRIMOINE BATI

### Orientation 2.1 : Affirmer la place des monuments dans le paysage

Traduction réglementaire :

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Zonage et règlement écrit | Zonage et règlement écrit établis sur la base de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) |
|---------------------------|---|

### Orientation 2.2 : Préserver la cohérence des ensembles

Traduction réglementaire :

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Zonage et règlement écrit | Zonage et règlement écrit établis sur la base de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) et du cahier de gestion du site classé pour prendre en compte l'ensemble des éléments patrimoniaux (bâtis et paysages) du territoire. |
|---------------------------|---|

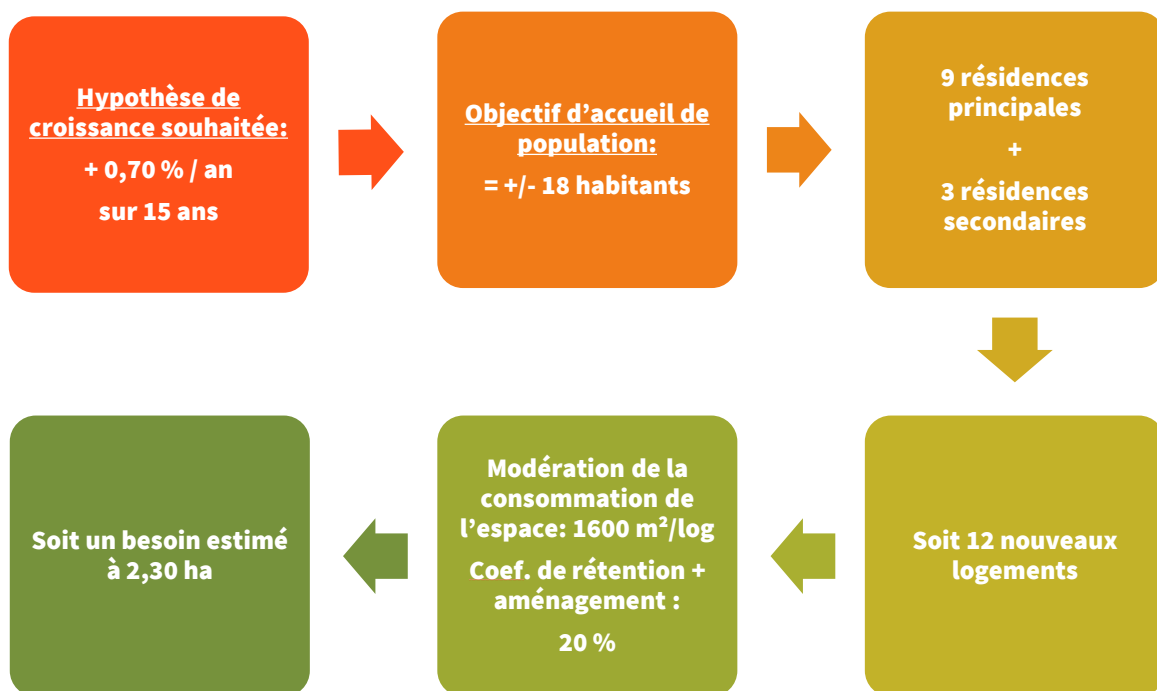
### Orientation 2.3 : Pérenniser l'occupation des logements existants

Traduction réglementaire :

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Zonage et règlement écrit | Zonage et règlement écrit établis sur la base de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) et du cahier de gestion du site classé pour prendre en compte l'ensemble des éléments patrimoniaux (bâtis et paysages) du territoire. |
| OAP                       | Insertion d'obligation de traitement des franges urbaines avec le tissu agricole et naturel pour certaines parcelles.   |

### AXE 3 – PAR ET POUR LES HOMMES

#### Orientation 3.1 : Accueillir de nouveaux habitants pour assurer une croissance maîtrisée et équilibrée



#### Orientation 3.2 : Accompagner le développement économique

Objectif : Favoriser l'installation et le développement du commerce de proximité, de l'artisanat et de toutes les autres activités compatibles avec le voisinage d'habitation.

Traduction dans le PLU :

- Développer le tissu économique au sein des village et des hameaux à condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage et soutenir le commerce de proximité / autorisé dans toutes les zones U et 1AU du PLU.
- Privilégier l'installation des activités non compatibles avec l'habitat dans les zones artisanales existantes ou à venir du territoire communautaire / Pas de zone d'activité prévue sur le territoire.

Objectif : Soutenir les activités économiques agricoles

Traduction dans le PLU :

- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole en limitant le développement des zones d'habitat à proximité des bâtiments d'exploitation (conflits d'usage potentiels).
- Maintenir le potentiel agricole dans la plaine et sur le piémont pour le maintien d'une agriculture de montagne : protection stricte des grandes unités agricoles, des sols à bonne valeur agronomique et des secteurs intermédiaires de montagne.
- Faciliter l'installation des nouveaux agriculteurs dans les secteurs dédiés.
- Permettre le développement d'activités complémentaires (agrotourisme, vente directe, gîtes et campings à la ferme, atelier de transformation, ...).

Objectif : Permettre le développement des activités en lien avec le tourisme.

Traduction dans le PLU :

- Accompagner la rénovation des logements vacants /vétustes, notamment pour la création de résidences secondaires ou de site d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes, gîtes d'étape, ...). Cette volonté s'accompagne de l'autorisation de changement de destination de certains bâtiments agricoles.
- Pérenniser l'activité « camping » existant en permettant son évolution dans le cadre du périmètre actuel et en accompagnant son intégration paysagère.
- Encourager la mise en place d'itinéraires piétons et/ou vélo en lien avec les initiatives plus larges : sentier Via-Garonna, sentier du Comminges, ...
- Identifier et permettre des aménagements sur les sites archéologiques. (Constructions d'accueil, pédagogie, ...)
- Mettre en valeur l'environnement naturel et le patrimoine architectural et historique remarquable (en lien avec les axes s 1 et 2)
- Pérenniser une rencontre économique annuelle entre décideurs et acteurs économique locaux avec un objectif d'échanges et de propositions concrètes autour de l'économie solidaire, durable et connectée. Cet axe implique une réflexion sur la construction de lieux de séminaires et salles de rencontres.

**Orientation 3.3 : Instituer le « Vivre Ensemble » : services et équipements collectifs, lieux de culte, lieux de rencontre, lieux d'expression, liaisons douces**

Objectifs :

- Identifier l'ensemble des espaces collectifs et d'intérêt du territoire
- Permettre de les relier entre eux facilement, idéalement par des liaisons douces
- Repérer les secteurs qui seraient favorables pour la création de nouveaux espaces publics si besoin, et notamment réfléchir à la création de nouveaux espaces de stationnement

Avec 2 optiques :

- Le « vivre ensemble » pour les habitants permanents (et notamment se déplacer vers les mairies, écoles, arrêts de bus, ...)
- Le « vivre ensemble » pour les personnes de passage (et notamment se déplacer vers les sites d'intérêts)

**Orientation 3.4 : Maitriser l'extension des réseaux et voiries en s'appuyant sur les trames existantes et permettre aux habitants d'accéder à une desserte numérique de qualité**

Objectifs :

- Mettre en œuvre un développement urbain en adéquation avec la capacité des équipements et réseaux : voiries, réseaux d'eau et d'électricité ; En outre, toutes les extensions urbaines de Valcabrière et, dans une moindre mesure, du centre de St Bertrand de Comminges, devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les extensions dans les hameaux de Saint-Bertrand de Comminges pourront quant à elles avoir recours à un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.



d'autres faisant entrer en jeu les caractéristiques urbaines et architecturales des quartiers ou la capacité des réseaux et/ou voiries.

Ils se sont appuyés sur les orientations définies par le PADD, et notamment l'identification :

- De zones urbaines à vocation dominante d'habitat (principales, secondaires et touristiques) et de commerces de proximité, correspondant au centre-bourg, aux extensions modernes et aux hameaux existants.
- De zones à urbaniser à court et moyen termes à vocation dominante d'habitat (principales, secondaires et touristiques) et de commerces de proximité où des extensions de réseaux peuvent être nécessaires.
- De zones agricoles :
  - À vocation d'activités agricoles.
  - À vocation agricoles mais préservées pour des raisons patrimoniales et paysagères.
- De zones naturelles
  - Pour les secteurs boisés.
  - Pour les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).

### 5.3.1. LES DIFFERENTS TYPES DE ZONES

Le règlement s'organise avec la définition des zones suivantes (cf carte ci-dessous) :

#### **Zones urbaines :**

- La zone UA correspond au noyau urbain historique.
- La zone UC correspond à des constructions contemporaines situées dans une zone à fort impact paysagé et concernées par les mêmes règles que la zone UA.  
Les zones UA et UC sont identifiées par l'Aire de mise de Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et doivent donc être conformes au règlement de ce dernier. L'ensemble des zones est concerné par les règles de la zone AUH de l'AVAP.  
D'une manière générale, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ces zones. Seules les évolutions du bâti existants sont autorisées sous conditions.
- La zone UB correspond aux zones d'extensions urbaines. Les nouvelles constructions sont autorisées dans les dents creuses sous conditions.  
  
Les constructions et installations envisagées dans un secteur identifié par l'Aire de mise de Valeur de l'Architecture et du Patrimoine doivent donc être conformes au règlement de ce dernier. L'ensemble de la zone est concerné par les règles de la zone AEU de l'AVAP. Ces règles sont reprises à titre informatif dans le présent règlement en encart coloré.
- La zone UH correspond aux secteurs agglomérés des hameaux, hors périmètre AVAP mais concerné par le site classé. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat mais

les activités compatibles avec celui-ci pourront y être autorisées. Le règlement est un peu plus souple que dans les zones UB.

### **Zones à urbaniser :**

La zone 1AU est une zone correspondant par définition aux secteurs ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme. Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités nécessaires ou liées à l'habitat et non constitutives de nuisances pour celui-ci.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone mais des travaux peuvent être nécessaires pour aménager de manière cohérente la zone concernée.

Les constructions u sont autorisées :

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;

Dans tous les cas, l'aménagement cohérent de la zone est celui prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour l'ensemble de cette zone, les règles de la zone Ub s'appliquent.

A noter que, pour les deux territoires, seule une zone 1AU est définie, au hameau de Ares, à Saint-Bertrand-de-Comminges. Les autres secteurs ouverts à l'urbanisations sont classés en UB ou UH car desservis par les réseaux.

### **Zones agricoles :**

Zones agricoles A correspondant à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, destinés à accueillir les constructions et installations à vocation agricole ; elles comprennent les sous-zones :

- La zone Aa correspondant aux espaces purement agricoles pouvant accueillir de nouveaux bâtiments sous réserve de respecter les distances de recul réglementaires (ICPE ou RSD) avec les habitations les plus proches, au-delà des espaces concernés par l'AVAP. Seuls deux secteurs dans le périmètre AVAP sont classés en Aa et Ab et permettent, sous conditions, l'installation de nouveaux bâtiments agricoles (notamment d'implantation pour la zone Ab).
- La zone Ap qui correspond aux espaces agricoles de la plaine, entre les villages de Saint-Bertrand-de-Comminges et Valcabrère, concernée par l'AVAP.

### **Zones naturelles :**

Zones N à vocation principale d'exploitation forestière et de protection des espaces naturels ; elles correspondent aux principaux espaces boisés ; elles comprennent des sous-zones :

- La zone N correspondant aux espaces boisés, notamment sur les versants.
- La zone Ne pour la mise en application du schéma de développement touristique.
- Les zones Nh1, Nh2 et Nt3 correspondant respectivement à la base de canoë kayak existante de Valcabrère, au camping existant de Saint-Bertrand-de-

Comminges et à un projet de « cabanes dans les arbres » à Saint-Bertrand-de-Comminges (STECAL – Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limitée).

Conformément aux dispositions du code de l’urbanisme dans sa rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, le règlement écrit comporte 5 parties :

- La première relative aux dispositions générales qui précisent le contexte d’application du règlement et indiquent les règles qui s’appliquent à l’ensemble du territoire ;
- Les 4 suivantes à chacun des grands types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) et subdivisée par rapport aux différentes zones décrites ci-après.

Pour chaque zone, il s’organise en 3 chapitres :

- Usages des sols et destination des constructions ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipements et réseaux.

Le tableau suivant récapitule les surfaces pour chacun des types de zone pour la commune de Valcabrère :

| Zones Urbaines         |   | Surface (ha) | Surfaces (ha) |
|------------------------|---|--------------|---------------|
| Ua                     | Centre ancien historique                    | 5,85         |               |
| Ub                     | Zone d’extensions modernes                  | 9,82         |               |
| Uc                     | Secteur moderne à fort impact paysager      | 1,21         |               |
| Total Zones Urbaines   |   |              | 16,88         |
| Zones Agricoles        |   |              |               |
| Aa                     | Zone agricole constructible sous conditions | 5,99         |               |
| Ab                     | Zone agricole constructible sous conditions | 6,15         |               |
| Ap                     | Zone agricole protégée                      | 127,68       |               |
| Total Zones Agricoles  |   |              | 139,82        |
| Zones Naturelles       |   |              |               |
| N                      | Zone naturelle                              | 5,39         |               |
| Nt1                    | STECAL - Base de Canoë                      | 0,91         |               |
| Total Zones Naturelles |   |              | 6,30          |

Il n’y a pas de zones 1AU (A Urbaniser) dans le PLU de Valcabrère.



## 6. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU P.L.U. ET INCIDENCES NATURA 2000 - MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

---

### 6.1. CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Au cours de la période 2008-2018, la base de données Sit@del2 indique que 12 permis de construire<sup>3</sup> (tout usage confondus) et 4 déclarations préalables<sup>4</sup> ont été accordés.

De façon plus précise, la mairie indique que :

- Il s'agit principalement de rénovation (résidences principales ou secondaires)
- 44 nouvelles constructions ont été construites depuis 10 ans essentiellement à l'est du village
- **Pour une consommation foncière de près de 10 400 m<sup>2</sup> soit 2600 m<sup>2</sup> en moyenne par logement.**

### 6.2. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT - MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Les enjeux environnementaux identifiés sont liés à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées susceptible d'impacter la qualité des différents cours d'eau, ainsi qu'à toutes les actions susceptibles de porter atteinte à ses rives (risques d'anthropisation, proximité des zones urbaines).

L'analyse du zonage, du règlement et de l'évaluation environnementale du P.L.U. présentée précédemment permet de synthétiser les incidences attendues sur le site Natura 2000.

Urbanisation

Incidence faible

Le site Natura 2000 n'est pas impacté par le P.L.U. dans la mesure où :

- Aucune construction n'est comprise dans les limites du site Natura 2000.
- il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation dans cette zone.
- L'ensemble du site Natura 2000 est classé en zone « naturelle » ou « agricole » dans le PLU.
- Les zones ouvertes à l'urbanisation en bordure d'affluents de la Garonne sont très réduites et, pour Valcabrière, desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Pour rappel, à l'intérieur des sites NATURA 2000, les projets qui sont susceptibles d'affecter de façon notable les habitats ou espèces d'intérêt communautaire présents doivent faire l'objet d'une « évaluation des incidences ».

---

<sup>3</sup> Le permis de construire concerne les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes

<sup>4</sup> La déclaration préalable permet de déclarer des constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à autorisation, qu'ils comprennent ou non des démolitions

Le P.L.U. en lui-même ne conduit donc pas à une aggravation des incidences potentielles par rapport à la situation actuelle.

Fréquentation par le public

Incidence faible

Aujourd'hui, les sentiers de randonnées dans le site Natura 2000 (bords de Garonne) existent déjà et le PLU n'aggrave pas les nuisances déjà existantes. Le PLU souhaite créer de nouveaux cheminements piétons mais en dehors du site Natura 2000 (dans la plaine agricole notamment pour relier les différents sites d'intérêts patrimoniaux).

Biodiversité et éléments paysagers

Incidence faible

Il n'y a pas de zone U ou 1AU à proximité du site Natura 2000.

Risques de pollution des eaux superficielles

Risques de pollution des eaux superficielles : assainissement des eaux usées

Incidence faible

Les quartiers urbains et les zones qui y seront ouvertes à l'urbanisation (en UB) seront raccordés au réseau collectif d'assainissement et les eaux usées sont traitées par la station d'épuration qui peut traiter les volumes supplémentaires. En conséquence, sauf accident, les risques de pollution par les eaux usées sont négligeables.

On peut estimer que les incidences sont faibles, sauf en cas de dysfonctionnement d'un dispositif relié à des installations particulières.

Risques de pollution des eaux superficielles : eaux pluviales

Incidence faible

Le P.L.U. prévoit de limiter les phénomènes de ruissellement et de réduire les flux vers le réseau hydraulique superficiel :

- En recommandant l'installation de dispositifs de rétention des eaux pluviales avant leur rejet dans le réseau pluvial ou le milieu hydrographique superficiel ;
- En encourageant la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Au regard des dispositions prises dans l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme, il n'apparaît pas que sa mise en œuvre soit susceptible d'affecter de façon notable le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste - FR7301822 ».

## 7. METHODE APPLIQUEE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

La démarche d'évaluation environnementale a accompagné l'élaboration du P.L.U. tout au long de la procédure :

- Au stade du diagnostic, elle a permis de rendre compte d'un état initial de l'environnement précis et complet puis de définir des enjeux de territoire ;
- Au stade du zonage et du règlement, elle a permis d'identifier des enjeux particuliers et de formuler des prescriptions permettant de répondre aux objectifs environnementaux du P.L.U. et a déterminé des mesures compensatoires à mettre en œuvre pour limiter ces impacts ; en particulier, des relevés précis ont été réalisés en juillet - septembre 2015 ;
- Enfin, l'évaluation environnementale a également fourni un certain nombre d'indicateurs permettant de suivre ces impacts tout au long des années à venir, et de procéder à l'évaluation décennale prévue par la Loi.

La procédure d'évaluation environnementale a été itérative ; elle a nourri le contenu du P.L.U. et a guidé certaines orientations pour mieux répondre aux enjeux environnementaux identifiés tout au long du diagnostic. Elle a conclu du faible impact prévisible du projet sur l'environnement.