

CC CŒUR ET COTEAUX DE COMMINGES  
POINTIS-INARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes  
TEP**

05 61 99 82 08  
06 82 05 00 64

vzerbib1@gmail.com

ÉLABORATION

Arrêté le:

Approuvé le:

Exécutoire le:

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Débat du .....*

2

---

## QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME?

### **Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.***

*2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,** retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** »*

# PRÉAMBULE

---

## LE POINT DE DEPART

Grâce à la proximité de Saint-Gaudens, POINTIS-INARD connaît depuis une quarantaine d'années une dynamique démographique régulière et soutenue basée quasi exclusivement sur un fort développement résidentiel.

### ► Ce développement présente des avantages ...

- ✓ Changement d'échelle démographique entraînant un gonflement du budget permettant l'amélioration du niveau d'équipement communal
- ✓ Aménagement du village
- ✓ Confortation des services publics et des commerces locaux
- ✓ Développement de la diversité de l'habitat pour une meilleure mixité sociale
- ✓ Développement et pérennisation de la vie associative
- ✓ Reprise et réhabilitation du patrimoine bâti
- ✓ Impacts positifs de la croissance, notamment sur les entreprises BTP locales
- ✓ ...

### ► ... mais également des inconvénients

- ✓ Mutation en commune-dortoir, déséquilibre actifs/emplois, mono-vocation habitat
- ✓ Consommation de terres agricoles
- ✓ Etirements de constructions le long des axes, banalisation des paysages, atteintes à l'environnement
- ✓ Perte de lisibilité/identité du bourg et des hameaux
- ✓ Multiplication des déplacements routiers (émission GES, sécurité routière)
- ✓ ...

Le bilan est à peu près équilibré notamment grâce à la très forte présence du bourg-centre de POINTIS-INARD (forme et niveau d'équipement à forte connotation urbaine). Grâce à cela, POINTIS-INARD est aujourd'hui un peu plus qu'une simple commune-dortoir, même si l'accueil résidentiel est quasiment la seule vocation de la commune. L'enjeu du PADD n'est pas de rétablir une vraie mixité d'usages qui ne pourrait se faire que par un fort et chimérique développement économique. L'enjeu du PADD est de faire en sorte que le développement périurbain de POINTIS-INARD soit plus satisfaisant et plus respectueux du territoire et de l'identité communale. Pour cela, le PADD s'appuie très fortement sur le bourg-centre pour créer les conditions d'un développement durable mieux adapté à l'identité rurale du territoire.

# LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

---

« RÉUSSIR SA PÉRIURBANITÉ »

## MIEUX PRÉSERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

Le territoire de Pointis-Inard s'inscrit dans des méandres de la Garonne et porte la confluence de la Garonne et du Ger. Les secteurs de coteaux animent et structurent les paysages. De ce fait, la commune :

### ➤ **Connaît des risques naturels - *Enjeu : la protection des biens et des personnes***

- Les terrains directement concernés par les zones inondables de la Garonne et du Ger sont inconstructibles
- Les champs d'expansion des crues sont respectés
- La végétation présentant un intérêt pour la diminution des impacts des inondations est protégée (ripisylves, haies...)
- Les périmètres de protection immédiat et rapproché du point de captage d'eau potable sont pris en compte
- Les règles de construction imposées dans les secteurs concernés par l'aléa retrait et gonflement d'argiles sont rappelées
- La stratégie d'urbanisation prend en compte le risque d'incendie de forêt

### ➤ **Bénéficie de terres alluviales fertiles qui ont permis un fort développement de l'agriculture, en particulier dans la plaine - *Enjeu : la préservation des terres agricoles***

- Un objectif ambitieux de modération de la consommation des terres agricoles (réduire de moitié les surfaces consommées par logement créé)
- Une forte restitution de terres à l'agriculture
- Les secteurs bocagers de la plaine du Ger et de la Garonne, fragiles voire dégradés, sont protégés
- L'urbanisation est recentrée autour du bourg-centre; les étirements de constructions et le développement des hameaux, réduisant la perméabilité de l'espace agricole, sont fortement maîtrisés
- Aucune nouvelle poche d'habitat disjointe ne peut se développer

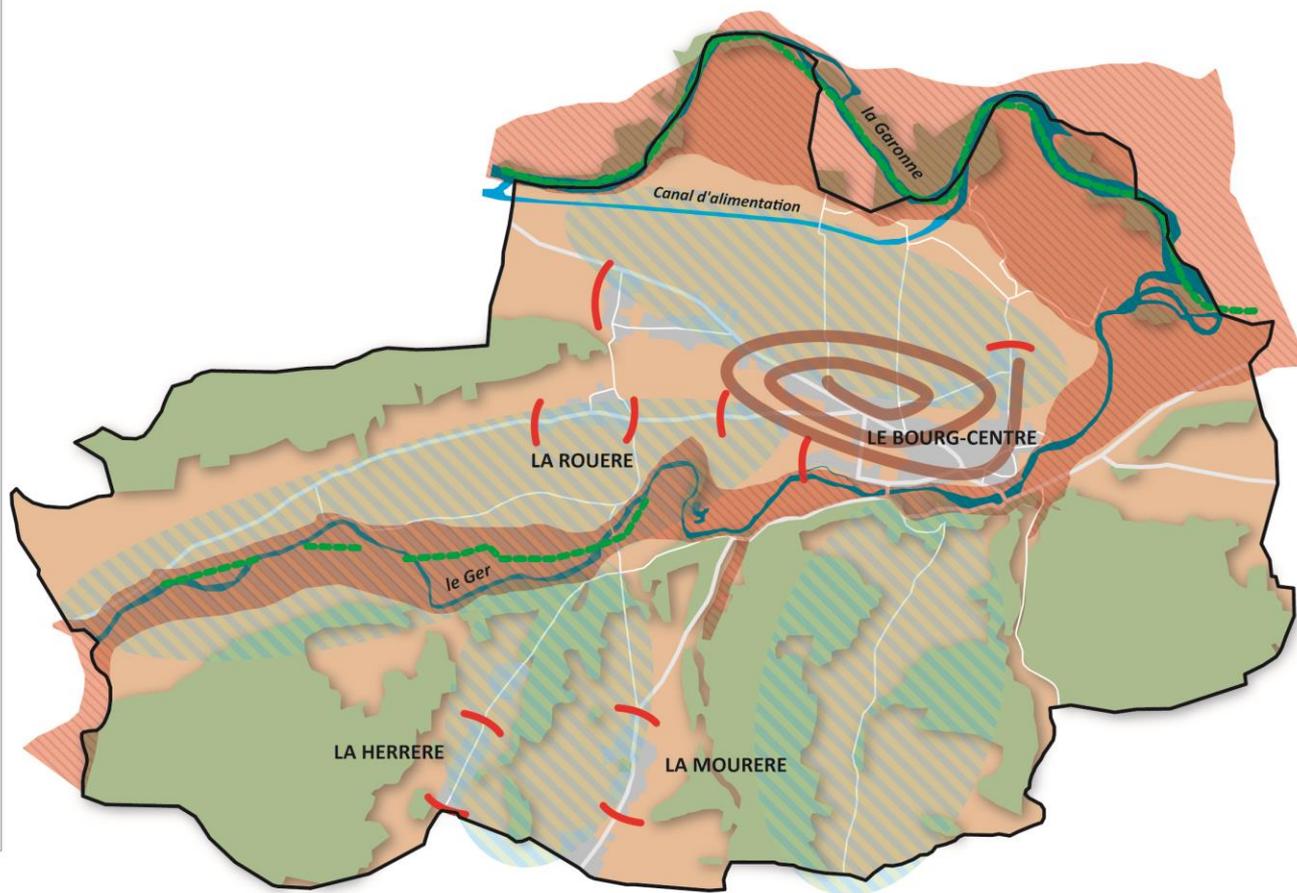
# MIEUX PRÉSERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

## LA PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES

-  Prendre en compte les zones inondables liées à la Garonne et le Ger
-  Préserver voire remettre en état les ripisylves
-  Prendre en compte les risques d'incendie de forêt

## LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES

-  Modérer la consommation des terres agricoles, voire restituer des secteurs anciennement constructibles à l'activité agricole
-  Protéger les secteurs bocagers de la plaine du Ger et de la Garonne
-  Recentrer l'urbanisation autour du bourg-centre
-  Stopper les étirements de constructions et ne pas permettre l'extension des hameaux identifiés



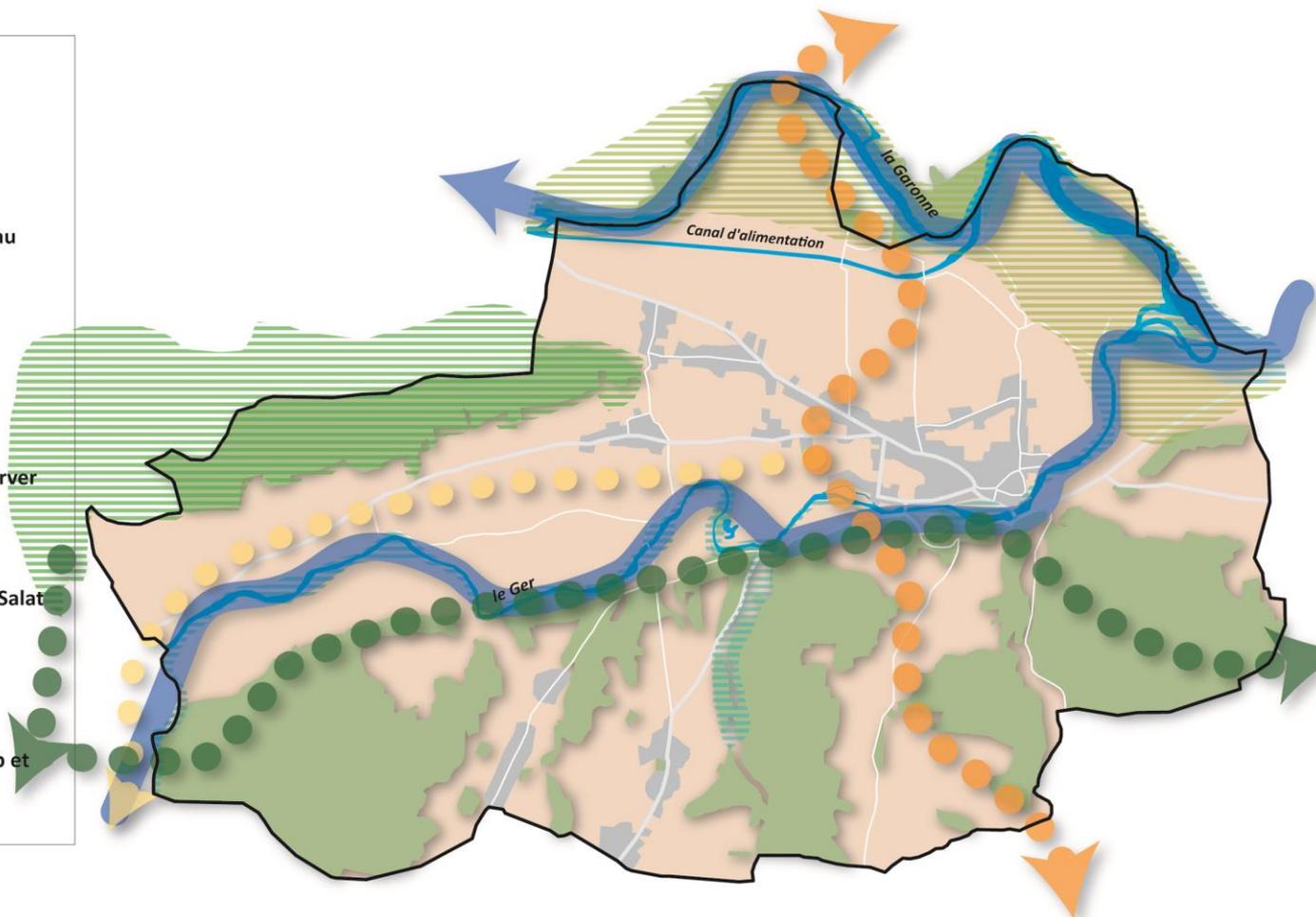
## MIEUX PRÉSERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

- **Présente des milieux naturels riches et variés, rares et fragiles dans la plaine (ripisylves et prairies humides de bord de Garonne), plus abondants et moins menacés dans les coteaux (forte couverture boisée) - Enjeu : la préservation des milieux naturels**
  - Les espaces concernés par les protections réglementaires nationales ou internationales (ZSC, arrêté de protection biotope, réservoir écologique...)
  - Les inventaires environnementaux (inventaire départemental des zones humides, ZNIEFF)
  - Les boisements les plus structurants (bois, alignements, ripisylves...)
  - Les cours d'eau et les zones humides qui les accompagnent
  - La « nature en ville »
  
- **Offre des paysages naturels et bâtis de grande qualité mais fragilisés par le développement de l'urbanisation - Enjeu : stopper la banalisation des paysages**
  - Les paysages les plus emblématiques et les plus fragiles sont protégés (site inscrit sur le bord du Ger, chapelles Saint Sernin et de Brouls, le château d'en bas, les vues sur les Pyrénées et les plus beaux paysages agricoles... )
  - Le bourg-centre est valorisé
  - L'identité des hameaux traditionnels est mieux respectée
  - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont garantes du respect de l'identité urbaine
  - Les plus beaux bâtiments traditionnels isolés sont identifiés afin de pouvoir, le cas échéant, faire l'objet de changement de destination
  - Les éléments naturels présentant un intérêt paysager fort sont identifiés et protégés, de même que les parcs et jardins, les arbres de l'esplanade, les clos et potagers des anciennes fermes
  - La stratégie d'urbanisation est plus respectueuse des paysages communaux

# MIEUX PRÉSERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

## LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS

-  Trame bleue à protéger
-  Continuité écologique identifiée au SRCE à préserver
-  Continuité écologique entre les milieux boisés à préserver
-  Milieux ouverts de plaine à préserver (échelle communale)
-  ABP Garonne, Ariège, Hers Vif et Salat
-  ZNIEFF A Massif forestier du Mont-Jammes
-  ZNIEFF I Aval des ruisseaux du Job et du Ger



---

# MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

## ➤ **Maintenir la dynamique démographique**

- Fixer un objectif démographique ambitieux, mais similaire au rythme enregistré entre 2014 et 2019 (*croissance de 1,6% par an en moyenne*) : soit 190 habitants supplémentaires pour une population de l'ordre de 1170 habitants en 2032.
- Permettre la réalisation d'environ 100 nouveaux logements.

## ➤ **Mettre en place une stratégie d'urbanisation favorisant le resserrement autour du bourg-centre**

- Privilégier un développement cohérent au plus près du bourg, en densification vers l'ouest, et en épaissement vers le nord, dans la continuité immédiate des constructions et équipements existants (école) ou à créer
- Préserver la ruralité communale et les paysages en maintenant des coupures d'urbanisation entre les étirements d'habitats
- Parachever l'urbanisation des hameaux résidentiels en privilégiant le comblement et la valorisation d'une réserve foncière communale.
- Travailler les relations entre les nouvelles zones à urbaniser et leur environnement immédiat qu'il soit bâti, agricole ou naturel (perméabilité, espaces communs, clôtures ...)
- Permettre le changement de destination des bâtiments isolés les plus intéressants
- Encadrer les extensions et annexes des constructions isolées

---

## RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

### ➤ **Maintenir la mixité de l'habitat**

- Favoriser le renouvellement de la population et le maintien des équipements, notamment scolaires, en prolongeant la diversification en cours des formes urbaines pour une adaptation à la demande (accession à la propriété, location privée/publique), un maintien de la mixité (jeunes ménages/jeunes actifs, familles avec enfants, personnes âgées) et une gestion économe du sol (maisons jumelées, petits collectifs...)
- Diversifier l'offre en logement en facilitant la réhabilitation d'anciennes fermes ou de bâtiments isolés en alternative à la construction neuve

### ➤ **Anticiper les besoins en matière d'équipements publics**

- Réserver un secteur pouvant accueillir de nouveaux équipements publics
- Prioriser l'urbanisation sur les secteurs desservis par les réseaux d'information et de communication
- Améliorer le potentiel de stationnement dans le centre-bourg

# MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

## LE RESSERREMENT AUTOUR DU BOURG-CENTRE

- ▲ Permettre une extension vers le nord du bourg-centre
- 🌀 Favoriser la densification sur le secteur ouest du bourg-centre
- 🌀 Parachever l'urbanisation des hameaux résidentiels
- Encadrer les extensions et annexes des constructions isolées



---

## FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES FORCES ÉCONOMIQUES

### ➤ Assurer le maintien et le développement des activités agricoles

- Un objectif ambitieux de modération de la consommation des terres agricoles (réduire de moitié la surface consommée par logement)
- Une forte restitution de terres à l'agriculture
- Le respect des périmètres d'isolement autour des sièges et bâtiments d'exploitation et la création de périmètres de précaution plus importants
- L'urbanisation recentrée autour du bourg-centre, les étirements de constructions et l'extension des hameaux réduisant la perméabilité de l'espace agricole et multipliant les risques de conflits, fermement encadrés

### ➤ Maintenir une capacité d'accueil d'activités commerciales et artisanales cohérente avec la vocation de la commune

- Permettre l'accueil ponctuel d'activités non nuisantes au sein des zones constructibles ou dans le cadre de changement de destination

### ➤ Renforcer la qualité de vie et l'attractivité touristique

- Favoriser la multiplication de l'offre en hébergements touristiques notamment au travers des changements de destination
- Valoriser les déplacements doux en s'appuyant sur les voiries secondaires et sentiers existants
- Valoriser les bords du Ger et de la Garonne
- Prolonger les efforts d'aménagement et d'embellissement du centre-bourg
- Préserver et valoriser les marqueurs de l'identité communale (parcs et jardins, esplanade, chapelles...)

---

## AMÉLIORER LES MOBILITÉS

### ➤ Améliorer les conditions de circulation

- Prévoir la création d'une voie structurante permettant d'alléger la circulation du centre-bourg

### ➤ Favoriser les modes de transport alternatif

- Privilégier les projets de logements et d'équipements à proximité de la ligne de bus menant à Saint-Gaudens

### ➤ Améliorer l'offre en stationnement et la sécurité routière

- Anticiper les besoins des résidents au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble
- Conforter voire aménager des aires collectives de stationnements publics sur les secteurs stratégiques du bourg, notamment à proximité des équipements structurants
- Prolonger les aménagements de la voirie pour sécuriser la circulation, notamment à proximité des équipements publics

### ➤ Favoriser les déplacements doux

- Adapter les gabarits de voirie des futures opérations d'aménagement (emprise de la voie plus réduite, sens unique...) et prévoir des circulations douces pour sécuriser les déplacements des piétons et leur laisser une plus large place.

# AMÉLIORER LES MOBILITÉS

## LE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ



Prolonger les efforts d'embellissement du bourg-centre



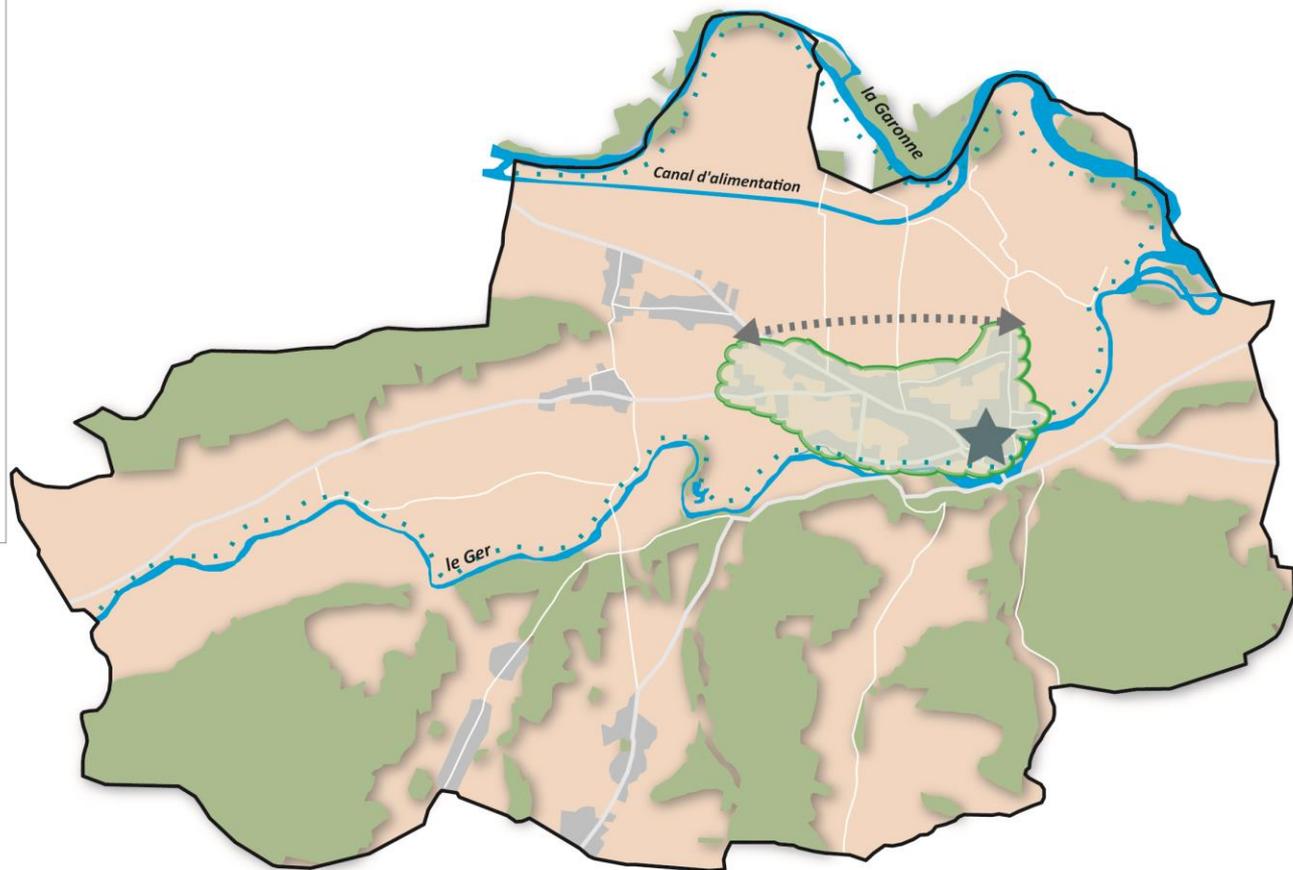
Valoriser les bords du Ger et de la Garonne



Préserver les marqueurs de l'identité communale



Anticiper la réalisation d'une voie structurante permettant d'alléger la circulation du centre-bourg



**LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA  
CONSOMMATION D'ESPACES  
ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

---

## LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

---

- ▶ Au cours des années 2009/2019, **11,12 hectares ont été consommés** pour la construction de **46 logements**, soit une moyenne de l'ordre de **2417 m<sup>2</sup> par logement créé**. Cela correspond à une densité de 4 logements à l'hectare sur l'ensemble de la commune.
- ▶ Le PADD s'appuie sur la volonté de ramener cette consommation à une **moyenne maximum de 1100 m<sup>2</sup> par nouveau logement** (*hors équipements, rétention foncière et mixité fonctionnelle*), soit une densité de l'ordre de 9 logements à l'hectare. Pour ce faire l'enveloppe foncière brute nécessaire est de l'ordre d'une quinzaine d'hectares.
- ▶ Le PADD prévoit ainsi un **objectif minimum de modération de la consommation d'espaces de l'ordre de 40%**.

## LES OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

---

- ▶ Le **POS** caduc présentait **130 hectares de zones urbanisées ou urbanisables** (*toutes vocations confondues*).
- ▶ Le PADD prévoit de **ramener ces surfaces à environ 90 hectares**.
- ▶ Le resserrement des zones constructibles prévu par le PADD génère donc une **diminution de l'étalement urbain potentiel de l'ordre de 30%**.