

HORIZON 2030

Demain, notre territoire

Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire :

CŒUR ET PLAINE DE GARONNE

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION **Pièce1B : Diagnostic**

PROJET DE PLUI ARRETE LE 14 MARS 2024 ET ARRETE LE 11 JUILLET 2024 (EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME)

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 17 MARS 2025

(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-21 ET L.153-22 DU CODE DE L'URBANISME)



PAYS&PAYSAGES



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SOMMAIRE

A. CONTEXTE GÉNÉRAL	12
1. LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES COEUR & COTEAUX COMMINGES	13
2. LES PLUI INFRACOMMUNAUTAIRES	14
3. LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR	17
3.1. Le SCoT Pays Comminges Pyrénées	17
3.2. Le Programme Local de l’Habitat (PLH)	18
B. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	19
1. DÉMOGRAPHIE ET HABITAT	20
1.1. Une dynamique démographique soutenue	20
1.1.1. UN TERRITOIRE ATTRACTIF	21
1.1.2. UNE ÉVOLUTION DIFFÉRENCIÉE SELON LES COMMUNES	22
1.1.3. UNE STRUCTURE DE LA POPULATION CONFORME AUX TERRITOIRES PERIURBAINS	24
1.1.3.1. Un nombre d’occupants par ménage qui ne cesse de baisser	24
1.1.4. LE SECTEUR AVEC LA PLUS FORTE REPRÉSENTATION DES MÉNAGES AU PROFIL FAMILIAL	25
1.1.4.1. Des ménages globalement moins âgés que sur le reste du territoire intercommunal	26
1.1.5. DES MÉNAGES COMPOSÉS D’ACTIFS DE CATÉGORIE SOCIO PROFESSIONNELLE MOYENNE	26

1.1.6. DES NIVEAUX DE REVENUS INÉGAUX SELON LES COMMUNES.....	27
1.2. Un parc de logements caractéristique des territoires ruraux.....	28
1.2.1. UN NOMBRE DE LOGEMENTS EN AUGMENTATION.....	30
1.2.2. UNE ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC EN LIEN AVEC LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE	31
1.2.2.1. La production récente axée sur l'individuel pur	31
1.2.2.2. Des dynamiques d'évolution du parc différentes selon les communes	31
1.2.2.3. Une augmentation du nombre de logements vacants	31
1.2.2.4. Un territoire résidentiel mais un part de résidences secondaires en progression	33
1.2.3. LA RÉSIDENCE PRINCIPALE, UN PARC MONOLITHE ET ANCIEN	34
1.2.4. UN PARC LOCATIF BIEN REPRÉSENTÉ	34
1.2.4.1. Un territoire plutôt bien doté en hébergement pour les personnes âgées	36
1.2.5. LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER	37
1.2.5.1. La demande en terrains à bâtir	37
1.2.5.2. Transactions immobilières	37
1.2.5.3. La demande/l'offre locative	37
1.3. Principaux enjeux	38
2. EQUIPEMENTS ET SERVICES	39
2.1. Niveau d'équipements et services (bassin de vie, organisation territoriale)	39
2.2. Offre scolaire, jeunesse et petite enfance	44
2.3. Offre en équipements sportifs	48
2.4. Offre en équipements socio-culturels et de loisirs.....	50
2.5. Offre en matière de santé et d'action sociale.....	51

2.6. Principaux ENJEUX	53
3. ECONOMIE	55
3.1. LE PROFIL ECONOMIQUE.....	55
3.1.1. UN TERRITOIRE POURVOYEUR D’EMPLOIS.....	55
3.1.2. REPARTITION ET CARACTERISTIQUES DES EMPLOIS	58
3.1.3. LES SECTEURS D’ACTIVITES	60
3.1.3.1. Les caractéristiques des entreprises	61
3.1.3.2. La création d’entreprises reste relativement stable sur le territoire, oscillant autour de 200 créations / an. Ainsi, en 2018, 212 entreprises ont été créées dans le secteur Cœur et Plaine de Garonne, soit 65 % des créations de la Communauté de communes, dont :	63
3.1.4. L’ÉCONOMIE COMMERCIALE	63
3.1.4.1. Le tissu artisanal.....	65
3.1.4.2. L’industrie	66
3.2. Les zones d’activités.....	67
3.2.1. LOCALISATION DES ZONES D’ACTIVITES	68
3.2.2. POTENTIEL ET CARACTERISATION DES ZONES D’ACTIVITES	69
3.3. Principaux ENJEUX	74
4. L’AGRICULTURE	75
4.1. OCCUPATION DES SOLS ET VALEUR AGRONOMIQUE DES TERRES	75
4.1.1. LA VALEUR AGRONOMIQUE DES TERRES	77
4.1.2. LA CONFIGURATION DES ÎLOTS AGRICOLES.....	79
4.1.3. LES TERRES IRRIGUÉES.....	81
4.1.4. LES TERRES AGRICOLES À ENJEUX	83
4.1.5. LES BÂTIMENTS AGRICOLES.....	83

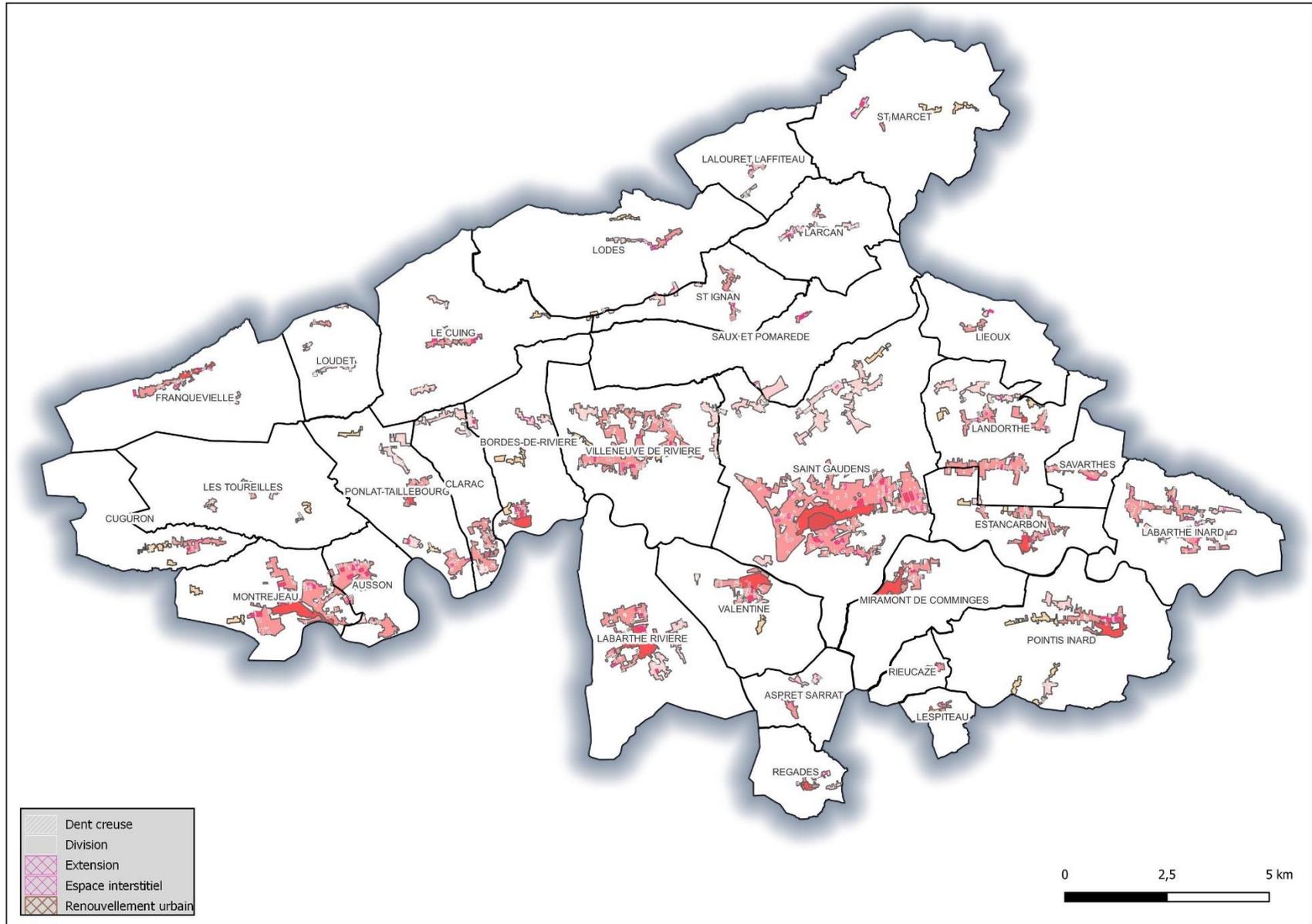
4.2.	LES PRINCIPALES FILIERES	85
4.2.1.	UN SYSTÈME DOMINANT : L'ÉLEVAGE DE BOVINS VIANDE.....	85
4.2.2.	LES PRINCIPALES CULTURES.....	86
4.2.3.	LE CHEPTEL DU TERRITOIRE	88
4.3.	CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS	89
4.3.1.	ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ET D'EXPLOITANTS	89
4.3.2.	ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	91
4.3.3.	LE RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS D'EXPLOITANTS AGRICOLES	91
4.3.4.	L'EMPLOI AGRICOLE	92
4.4.	LABELLISATION ET VALORISATION	94
4.4.1.	PRODUCTIONS SOUS LABEL.....	94
4.4.2.	LA TRANSFORMATION ET LA COMMERCIALISATION	95
4.4.3.	LA DIVERSIFICATION.....	95
4.5.	Principaux ENJEUX	96
5.	TOURISME.....	97
5.1.	DYNAMIQUE TOURISTIQUE.....	97
5.2.	LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES	99
5.3.	LES ACTIVITES PRESENTES SUR LE SECTEUR.....	104
5.3.1.	L'AGRITOURISME	104
5.3.2.	LE TOURISME CULTUREL.....	104
5.3.3.	UN TOURISME DE NATURE	105
5.4.	DES DYNAMIQUES COLLECTIVES A PLUS GRANDE ECHELLE	105

5.5. Principaux ENJEUX	106
6. LES MOBILITÉS.....	107
6.1. Situation et accessibilité	107
6.2. Les principales infrastructures routières	109
6.3. Les transports collectifs	111
6.3.1. LE TRANSPORT FERROVIAIRE.....	113
6.3.2. LE BUS.....	115
6.3.2.1. Une offre en transports interurbains et scolaires régionale.....	116
6.3.2.2. Une offre bus /navette à l'échelle intercommunale	118
6.4. Le co-voiturage	120
6.5. Les modes actifs.....	121
6.5.1. LES ITINÉRAIRES CYCLABLES	121
6.5.1.1. Le Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V)	121
6.5.1.2. Les itinéraires cyclables sur le territoire	122
6.5.2. LES ITINÉRAIRES PIÉTONS.....	125
6.5.2.1. Des cheminements de balades et randonnée destinés à la pratique de loisirs	125
6.5.2.2. Des aménagements piétonniers principalement présents sur les communes polarités et des opérations récentes dans certains villages 126	
6.6. Les usages sur le territoire	129
6.6.1. DES FLUX DOMICILE-TRAVAIL IMPORTANTS MAIS PRINCIPALEMENT INTERNES AU TERRITOIRE.....	129
6.6.2. DES PRATIQUES DE DÉPLACEMENTS DOMINÉES PAR LA VOITURE*	129
6.7. L'offre en stationnement	131
6.8. Les bornes de recharges électriques.....	132

6.9.	Les reseaux numériques.....	133
6.9.1.	LE RESEAU MOBILE.....	134
6.9.2.	RÉSEAU INTERNET.....	135
6.10.	Principaux ENJEUX.....	137
C.	STRUCTURE URBAINE ET PATRIMOINE BÂTI.....	139
1.	SPÉCIFICITÉS URBAINES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.....	140
2.	LES IMPLANTATIONS URBAINES SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.....	141
2.1.	L’implantation topographique des villages.....	142
2.1.1.	LE VILLAGE DE PLAINE (OU EN TERRASSE).....	142
2.1.2.	LE VILLAGE EN HAUTEUR.....	143
2.1.2.1.	Le village sur versant ou en promontoire.....	143
2.1.2.2.	Le village de crête.....	143
2.2.	LA MORPHOLOGIE urbaine.....	144
2.2.1.	LES BOURGS STRUCTURÉS.....	144
2.2.1.1.	La forme radioconcentrique ou orthogonale.....	144
2.2.1.2.	La forme linéaire ou le village rue.....	145
2.2.1.3.	La forme groupée.....	145
2.2.1.4.	Les Bastides.....	146
2.2.2.	LES BOURGS ÉPARS.....	146
2.3.	MONTREJEAU, BOURG CENTRE.....	148
2.4.	SAINT GAUDENS, PÔLE URBAIN.....	149
2.5.	Les évolutions urbaines.....	150

3. LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER	151
3.1. Les édifices protégés au titre des monuments historiques	153
3.1.1. LES MONUMENTS CLASSÉS.....	153
3.1.1.1. Le château de Valmirande à Montréjeau	153
3.1.1.2. L’Ancienne abbaye de Bonnefont à Saint Gaudens	154
3.1.1.3. La Collégiale Saint-Pierre de Saint Gaudens	155
3.1.1.4. La villa gallo-romaine à Valentine	156
3.1.1.5. Pile romaine de Labarthe Rivière	157
3.1.2. LES MONUMENTS INSCRITS.....	158
3.1.2.1. L’église saint Cyr à Labarthe-Inard.....	158
3.1.2.2. Croix de cimetière à Miramont de Comminges	158
3.1.2.3. Halle aux bestiaux de Montréjeau.....	158
3.1.2.4. Hôtel de Lassus à Montréjeau	160
3.1.2.5. Ancien Hôtel du parc à Montréjeau.....	161
3.1.2.6. Pont sur la Garonne à Montréjeau et Gourdan Polignan	161
3.1.2.7. Eglise Saint-Sernin de Pointis-Inard	162
3.1.2.8. Halle de Saint Gaudens	162
3.1.2.9. Monument aux morts de Saint Gaudens	163
3.1.2.10. Oratoire Notre-Dame-de-la-Caoue à saint Gaudens	164
3.2. Le Patrimoine paysager du secteur cœur et plaine de Garonne.....	164
3.2.1. LES SITES INSCRITS	164
3.3. Au-delà des protections, un petit patrimoine remarquable.....	165
3.4. Des spécificités architecturales marquées sur le territoire	166

3.4.1. LE BÂTI DES BOURGS ET DES CŒURS VILLAGEOIS.....	166
3.4.2. LA FERME COMMINGEOISE	167
3.4.3. LES MATÉRIAUX	168
3.4.4. L'ARCHITECTURE DE L'HABITAT CONTEMPORAIN	168
3.5. L'espace public.....	169
3.5.1. LA RUE	169
3.5.2. LES PLACES.....	169
3.6. Principaux ENJEUX	170
CONSOMMATION D'ESPACES ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTABILITÉ.....	171
4. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	172
4.1. Methodologie d'analyse de la consommation d'espace	172
4.2. Consommation foncière observée sur les 10 dernières années (2014-2023).....	173
5. BILAN DU POTENTIEL DE MUTABILITÉ ET DE DENSIFICATION.....	175
5.1. Méthodologie	175
5.1.1. DÉFINITION DE LA TACHE URBAINE	175
5.1.2. DÉFINITION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION/MUTABILITÉ	178
5.2. le potentiel EN TERMES d'habitat.....	179
5.3. Bilan chiffré et spatialisé.....	182



..... 185

5.4. le potentiel en terme d'activités économiques 186

5.4.1. BILAN CHIFFRÉ ET SPATIALISÉ..... 186

**ANNEXE 1 - TABLEAUX DETAILLES DES DONNEES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS, PAR THEMATIQUE
(ISSUES DE LA BPE 2018) 189**

A. CONTEXTE GENERAL

1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR & COTEAUX COMMINGES

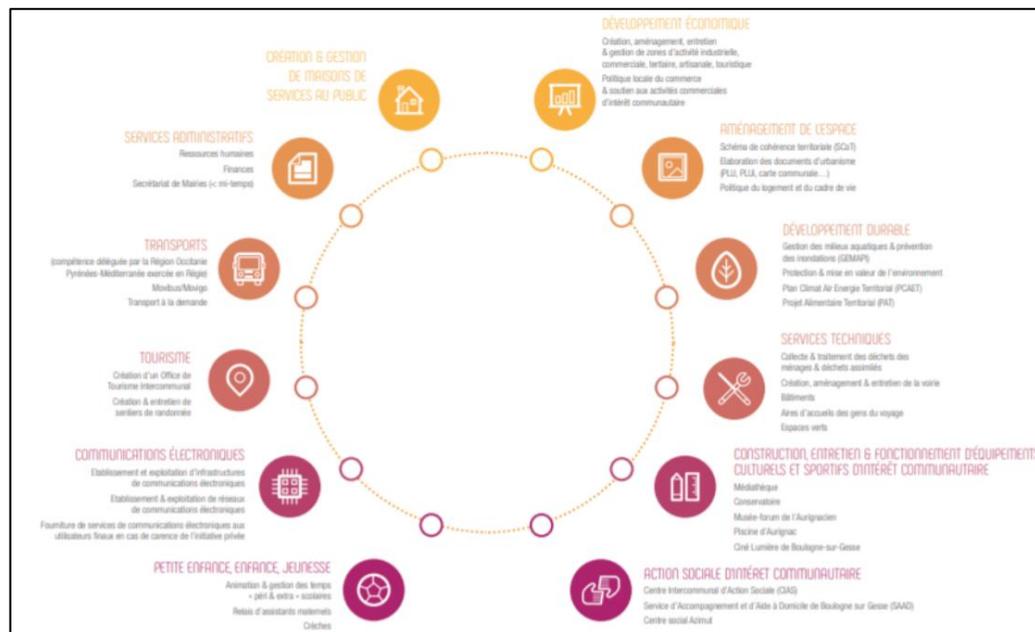
Situé dans le département de la Haute-Garonne en limite des départements du Gers et des Hautes-Pyrénées, la Communauté de Communes Cœur & Coteaux du Comminges, dont le territoire s'étend sur 985,48 km², est composée de 104 communes et accueille près de 45 000 habitants. Traversé par l'A64, le territoire se structure autour d'un pôle urbain principal situé dans la plaine de la Garonne et qui regroupe plus de 50% de la population et de quatre pôles dit « de bassin de vie » répartis sur l'ensemble du territoire à dominante rurale.

Créée le 1er janvier 2017, la communauté de communes est issue de la fusion de cinq intercommunalités :

- La Communauté de Communes du Saint-Gaudinois
- La Communauté de Communes du Boulonnais,
- La Communauté de Communes Nébouzan-Rivière-Verdun
- La Communauté de Communes des Portes du Comminges.
- La Communauté de Communes des Terres d'Aurignac,

Elle constitue la 5ème Communauté de Communes d'Occitanie de par son nombre d'habitants et le 1er EPCI de par son nombre de communes.

Les compétences et services de la Communauté de Communes sont les suivants :



2. LES PLUI INFRACOMMUNAUTAIRES

La Communauté de Communes est compétente en matière d'Urbanisme 2017. A ce titre, elle met en œuvre pour le compte des 73 communes dotées d'un document d'urbanisme (PLU / PLUi ou carte communale), sur les 104 qui la compose, les procédures d'élaboration et d'évolutions de ces documents.

Au regard de la disparité de situation en matière de documents d'urbanisme et l'ancienneté de la plupart des PLU et afin de mettre en œuvre un projet global à l'échelle du territoire, la Communauté de Communes a décidé de se doter de documents de planification intercommunaux permettant une couverture cohérente du territoire, en phase avec les dernières législations en matière d'urbanisme et compatible avec les documents de rang supérieur (SCoT, PLH, ...).

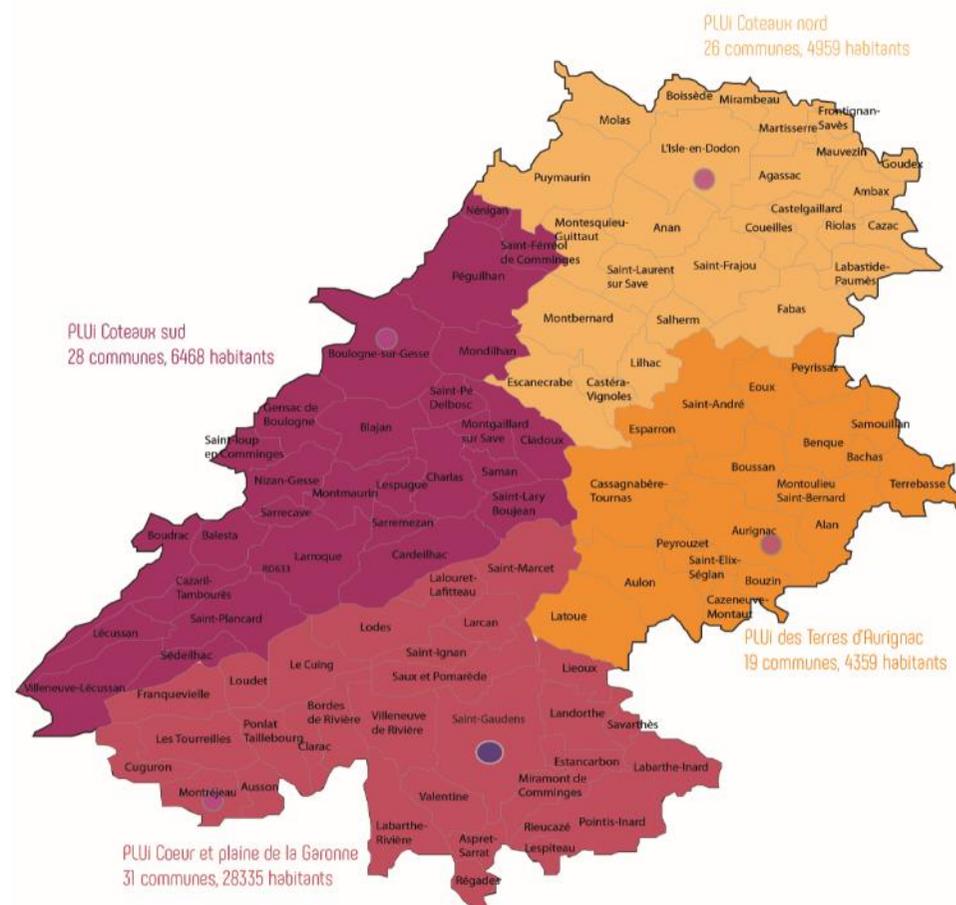
La loi offre la possibilité aux intercommunalités d'au moins cinquante communes de couvrir le territoire de Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) dits infracommunautaires par une dérogation accordée par le Préfet de Département.

Afin de prendre en compte les spécificités urbaines, paysagères, architecturales et économiques de chaque territoire La Communauté de Communes a ainsi souhaité privilégier l'élaboration de PLUi infracommunautaires (PLUii) comme le lui autorise le code de l'urbanisme, avec l'accord des services de l'Etat.

L'arrêté préfectoral du 6 août 2018 a ainsi accordé l'élaboration de quatre PLUii sur le territoire, incluant la révision du PLUi des Terres d'Aurignac approuvé le 25 septembre 2017.

Par délibération en conseil communautaire du 21 février 2019, la Communauté de Communes a ainsi prescrit l'élaboration de trois PLUii :

- Le PLUi Cœur et Plaine de Garonne,
- Le PLUi Coteaux Sud,
- Le PLUi Coteaux Nord.



Cette démarche se situe notamment dans le prolongement :

- Du **projet de territoire** mettant en avant les quatre défis majeurs que la Communauté de Communes s'est fixée pour les années à venir et décliné synthétiquement ci-contre et
- Du **Programme Local de l'Habitat**,
- ...

En outre, elle s'inscrit dans la logique de nombreuses réflexions menées à l'échelle plus globale du Pays Comminges Pyrénées dont notamment :

- **Le SCoT Comminges Pyrénées** approuvé en comité syndical le 4 juillet 2019 et est exécutoire depuis le 11 septembre 2019,
- **Le Plan Climat Air Energie Territorial** comprenant un plan d'actions sur 2019-2024 et qui définit trois grands axes :
 - Un territoire qui s'engage pour un habitat et une mobilité durable,
 - Un territoire qui développe des filières ENR à fort potentiel,
 - Un territoire résistant face aux changements climatiques.
- **Le Projet Alimentaire Territorial (PAT) Comminges Pyrénées.**



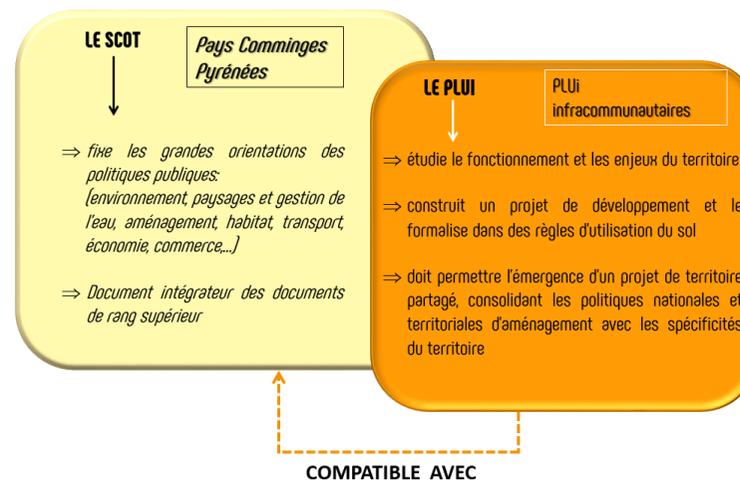
3. LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

3.1. LE SCOT PAYS COMMINGES PYRENEES

La commune appartient également au PETR Pays Comminges Pyrénées qui regroupe 235 communes réparties sur 3 communautés de communes que sont : Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, Communauté de communes Cagire Garonne Salat et Communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises.

Faisant partie du périmètre du SCOT du Pays Comminges Pyrénées approuvé en comité syndical le 4 juillet 2019 et est exécutoire depuis le 11 septembre 2019, la communauté de communes se doit de l'intégrer dans ses réflexions. En effet, le SCOT s'impose en terme de compatibilité au PLU.

La stratégie du SCOT, déclinée au travers du PADD, présente la déclinaison thématique du projet partagé par les élus du territoire.



Il se formalise au travers de six axes, non hiérarchisés, mais témoignant des priorités d'engagement des collectivités commingeoises au sein du SCOT :

- AXE 1 : Un territoire naturel remarquable, dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement,
- AXE 2 : Un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée,
- AXE 3 : Un territoire face au défi du développement d'une agriculture durable,
- AXE 4 : Un territoire d'accueil pour l'activité économique,
- AXE 5 : Un territoire de vie solidaire, innovant et accessible,
- AXE 6 : Un territoire ouvert vers l'extérieur Chacun de ces axes, déclinés en orientations, présente des choix stratégiques reflétant des visions politiques partagées.

Les objectifs en découlant, permettent de comprendre la mise en œuvre des différents choix et le sens donné, pour envisager leur traduction en prescriptions et recommandations dans le DOO.

3.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Dans le cadre de sa politique de développement territorial, la Communauté de Communes a engagé la réalisation de son premier Programme Local de l'Habitat à l'échelle des 104 communes membres. Le PLH prévoit et définit les objectifs & les principes en matière d'habitat sur une période de 6 ans.

L'enjeu est d'importance, pour un territoire fortement résidentiel et connaissant un certain nombre de problématiques spécifiques, avec notamment pour objectifs majeurs de :

- Poursuivre le traitement du patrimoine bâti et de l'habitat ancien dans le parc privé & public au regard notamment de la lutte contre la précarité énergétique.
- Mieux accompagner et organiser la production de logements neufs dans le parc public & dans le parc privé.
- Mieux comprendre & traiter les dysfonctionnements constatés dans le marché de l'immobilier sur le territoire.
- S'adapter à la diversité des territoires et des besoins en matière d'habitat & d'hébergement.
- Adapter l'habitat au vieillissement de la population.
- Répondre aux besoins spécifiques en logements à l'attention du public fragilisé : les voyageurs, les personnes sans domicile, ...

B. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. DEMOGRAPHIE ET HABITAT

1.1. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES (Synthèse du diagnostic du PLH)

Le territoire de la communauté de communes Communauté Cœur & Coteaux du Comminges connaît une croissance démographique récente (depuis 1999).

Cependant, selon les secteurs, les dynamiques démographiques diffèrent. Si le secteur Cœur et Plaine de Garonne constitue le principal moteur de l'accroissement démographique, le secteur Nord, plus rural, affiche à l'opposé, un déficit régulier. De manière globale pour l'ensemble du territoire de la communauté des communes, le solde naturel est négatif. Plusieurs indicateurs témoignent de cette évolution :

- Avec un âge moyen relativement élevé (47,4 ans) le potentiel de renouvellement démographique est faible,
- La taille des ménages (moyenne de 2,1 occupants par ménage) témoigne entre autres d'un vieillissement global des populations (décohabitation, veuvage). De plus les ménages au profil familial sont sous représentés.

Le déficit naturel est compensé par l'installation de petits ménages (moins de 3 personnes), même si ce mouvement se révèle plus modéré sur le secteur Coteaux Nord, il faut souligner quelques particularités :

- L'emménagement de jeunes ménages (25-30 ans) avec, pour corollaire l'arrivée de jeunes enfants (excepté pour le secteur coteaux Nord),
- L'arrivée de ménages retraités (+60 ans) dans les bourgs centres (hormis Aurignac).

Le taux de mobilité des ménages de la communauté de communes est proche des valeurs départementales.

Le revenu médian par unité de consommation s'établi à 1575 € (15% inférieur au revenu médian départemental) et correspond à la forte proportion de retraités mais également d'actifs ouvriers et employés.

1.1.1. Un territoire attractif

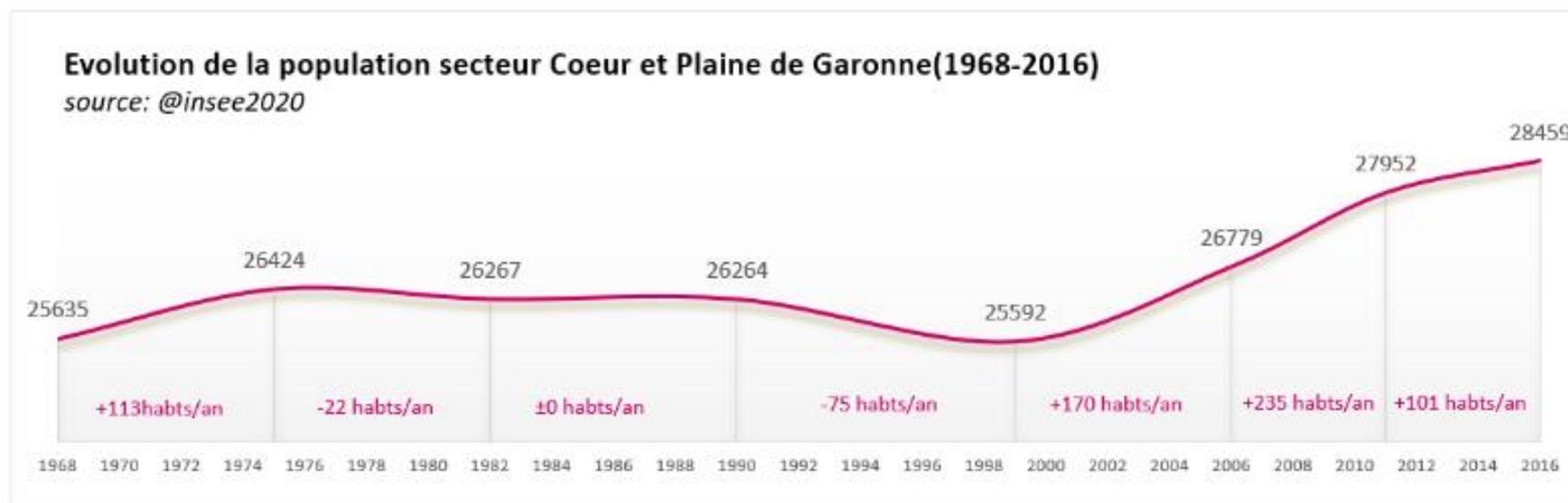
Selon l'Insee, environ 28 500 habitants vivent sur les 31 communes du secteur Cœur et Plaine de Garonne. c'est le secteur le plus densément peuplé de la communauté de communes, avec 104,8 habitants au km², il pèse pour 64% sur la population globale du territoire de la Communauté de Communes Cœur & Coteaux du Comminges.

La présence de villes pôles (St Gaudens et Montréjeau) qui constituent des pôles d'emplois/services structurants à l'échelle de la Haute-Garonne ainsi que le bon niveau de desserte du secteur via la présence de grands axes de communication (A64, D817 ainsi que voie ferrée reliant Toulouse à Bayonne) facilitant l'accès à l'agglomération toulousaine font de ce secteur un territoire attractif. Ainsi, depuis presque 20 ans, le secteur Cœur et Plaine de Garonne a gagné en moyenne 170 habitants/an.

Le territoire est attractif en particulier pour les ménages actifs. Les communes situées au plus près des infrastructures structurantes (A64, RD817) et à proximité des pôles de St Gaudens et Montréjeau connaissent ainsi une dynamique démographique soutenue (Cuguron, Labarthe-Inard, Estancarbon, Villeneuve de Rivière, Landorthe). Toutes les communes ne bénéficient pas pour autant d'une croissance démographique (Miramont de Comminges).

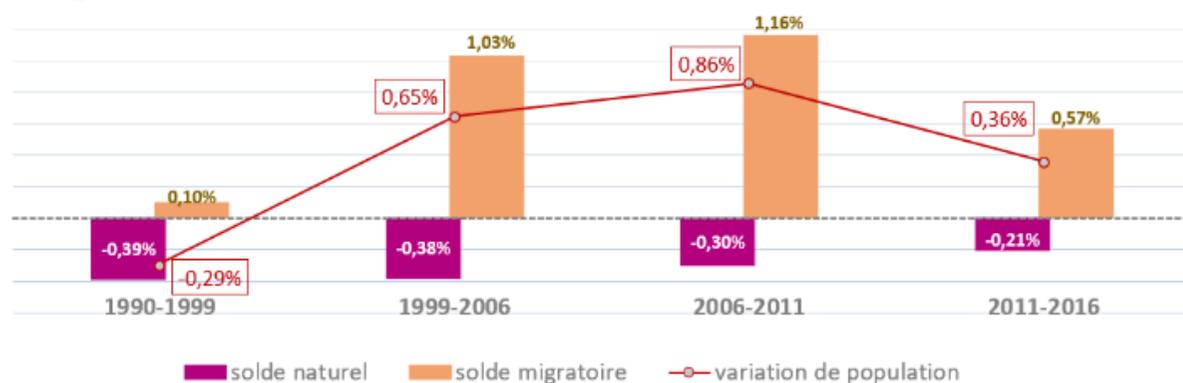
A noter que la commune de Saint Gaudens attire les ménages retraités en recherche de petits logements dans un bourg de caractère doté des commerces, services et équipements.

Il semble que la crise sanitaire intensifie l'installation de nouveaux ménages.



Evolution de la population 1990-2016 (secteur Coeur et plaine de Garonne)

source :@insee2020



Depuis 1999, l'arrivée de nouveaux ménages a largement permis de compenser un solde naturel déficitaire (le nombre de naissance ne suffit pas à neutraliser le nombre de décès).

On notera sur la dernière période intercensitaire, un tassement du solde migratoire et un solde naturel à la hausse même s'il reste négatif.

Le secteur Cœur et Plaine de Garonne, constitue ainsi le principal moteur de la croissance de l'intercommunalité.

Territoires	Population 2016	Taux de variation annuel moyen		
		1999-2006	2006-2011	2011-2016
Secteur cœur & plaine Garonne	28459	+ 1,03%	+ 1,16%	+0,57 %
CC Coteaux et cœur de Comminges	44182	+ 0,77%	+ 0,72%	+ 0,15 %
Dont solde naturel		-0,5%	-0,4%	-0,4%
Dont solde migratoire		+1,3%	+1,2%	+0,6
Dpt Haute Garonne	1348183	+ 1,81 %	+ 1,22 %	+ 1,36 %
Dont solde naturel		+0,5%	+0,6%	+0,6%
Dont solde migratoire		+1,3%	+0,6%	+0,8%

En comparaison, à l'échelle de la communauté de communes Coteaux et cœur de Comminges, pour la dernière période intercensitaire (2011-2016) on enregistre un solde naturel négatif (-1,2%) mais un solde des entrées-sorties plus soutenu (+1,6%).

La croissance positive du territoire de la communauté de communes est essentiellement due à l'accueil de nouvelles populations.

Le département de la Haute Garonne, porté par l'aire métropolitaine, affiche une croissance démographique très soutenue stimulée à la fois par une forte dynamique migratoire et par un solde naturel positif.

1.1.2. Une évolution différenciée selon les communes

Le secteur étudié est composé de communes relativement peuplées. Les petites communes sont peu nombreuses (seulement 1/3 comptent moins de 200 habitants). Le tiers intermédiaire des communes totalise chacune entre 200 et 700 habitants, tandis que le tiers supérieur est composé de communes de plus de 700 habitants dont Montréjeau et Saint-Gaudens qui, par leur taille ont historiquement acquis un statut de « ville » dans un environnement rural.

Communes	Population 2018	Population 2006	Evolution
----------	-----------------	-----------------	-----------

			tendance	(Nb)	(%)
Aspret et Sarrat	132	134	↘	-2	-1,5%
Ausson	588	549	↗	39	+7,1%
Bordes de Rivière	477	419	↗	58	+13,8%
Clarac	644	557	↗	87	+15,6%
Cuguron	181	179	↗	2	+1,1%
Estancarbon	608	542	↗	66	+12,2%
Franquevielle	330	350	↘	-20	-5,7%
Labarthe Inard	864	825	↗	39	+4,7%
Labarthe Rivière	1317	1277	↗	40	+3,1%
Lalouret Laffiteau	135	110	↗	25	+22,7%
Landorthe	1000	908	↗	92	+10,1%
Larcan	179	172	↗	7	+4,1%
Le Cuing	469	384	↗	85	+22,1%
Les Tourreilles	380	382	=	-2	-0,5%
Lespiteau	97	80	↗	17	+21,3%
Lieux	126	123	↗	3	+2,4%
Lodes	291	263	↗	28	+10,6%
Loudet	196	215	↗	-19	-8,8%
Miramont de Comminges	773	851	↘	-78	-9,2%
Montréjeau	2763	2706	↗	57	+2,1%
Pointis Inard	926	786	↗	140	+17,8%
Ponlat Taillebourg	607	574	↗	33	+5,7%
Régades	136	137	=	-1	-0,7%
Rieucazé	55	44	↗	11	+25%
Saint Gaudens	11604	10877	↗	727	+6,7%
Saint Ignan	227	255	↘	-28	-11%
Saint Marcet	361	393	↘	-32	-8,1%
Saux et Pomarède	262	259	↗	3	+1,2%
Savarthès	176	126	↗	50	+39,7%
Valentine	878	821	↗	57	+6,9%
Villeneuve de Rivière	1789	1481	↗	308	+20,8%
Secteur Cœur & plaine de Garonne	28571	26779	↗	1792	+6,7%
<i>Territoire intercommunal</i>	44164	42298		1884	+4,4%

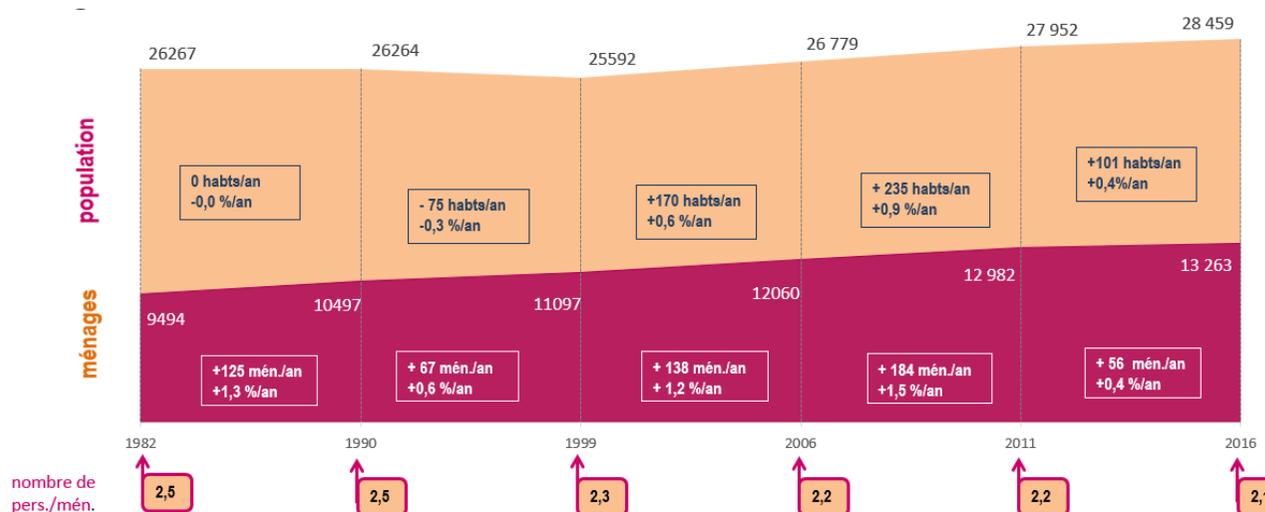
Ainsi, il convient de noter que seules 5 communes sur les 31 ont perdu de la population ces douze dernières années : Saint-Ignan (-11%), Miramont-de-Comminges (-9,2%), Saint-Marcet(-8,1%), Franquevielle (-5,7%), , et Aspret-Sarrat (-1,5%).

La majorité des communes du secteur ont ainsi connu une croissance de leur population dont certaines particulièrement significatives :

- Lalouret-Laffiteau (+22,7%), Le Cuing (+22,1%), Lespiteau (+21,3%), Rieucazé (+25%), Savarthès (+39,7%), Villeneuve-de-Rivière (+20,8%). A l'exception de Villeneuve-de-Rivière, on constate que ce sont majoritairement des communes rurales qui présentent le plus fort taux de croissance de leur population sur cette période,
- Saint-Gaudens (+727 habitants), Villeneuve-de-Rivière (+308 habitants) et Pointis-Inard (+140 habitants) représentant à elles seules, près de deux tiers de l'accueil de population nouvelle sur cette période.

1.1.3. Une structure de la population conforme aux territoires Periurbains

1.1.3.1. Un nombre d'occupants par ménage qui ne cesse de baisser



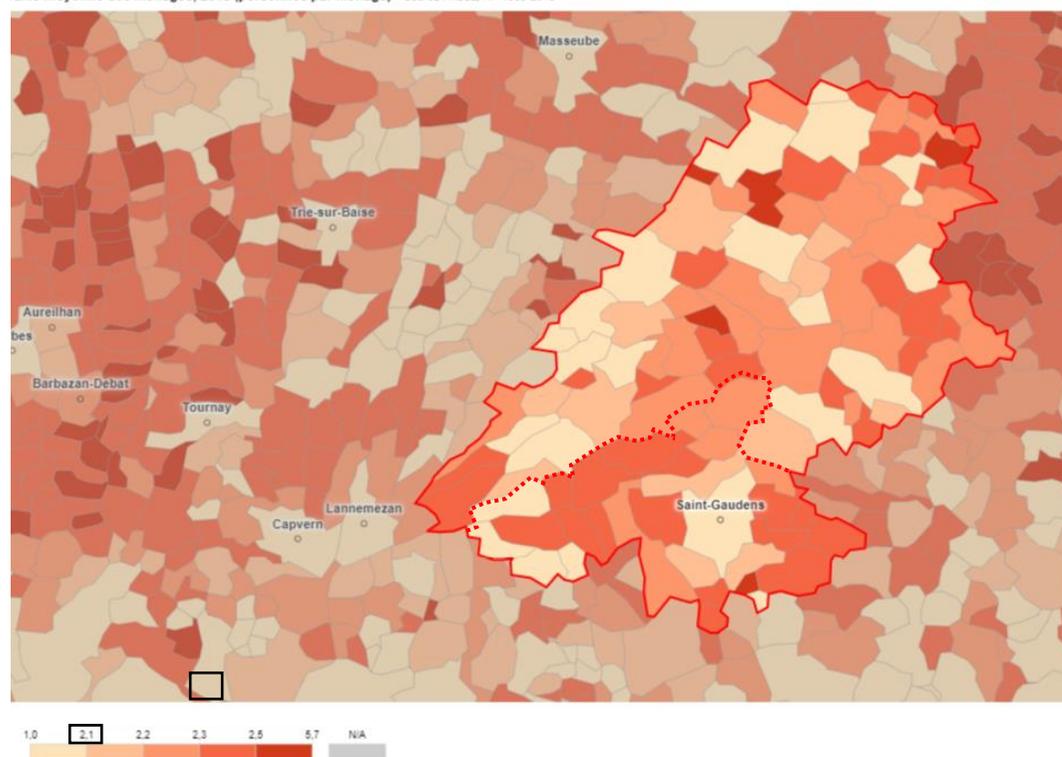
En 2016, selon l'Insee, le secteur Cœur et Plaine de Garonne accueille 13263 ménages, soit 56 ménages supplémentaires/an, accompagnant ainsi l'évolution démographique (les taux d'évolution de la population et du nombre de ménages sont identiques).

L'évolution des populations se traduit par une baisse de la taille des ménages. Depuis les années 70, sur l'ensemble du territoire national, la taille des ménages diminue, du fait d'abord du vieillissement de la population mais aussi par les changements des modes de vie (augmentation des séparations, diminution des familles nombreuses, décohabitation).

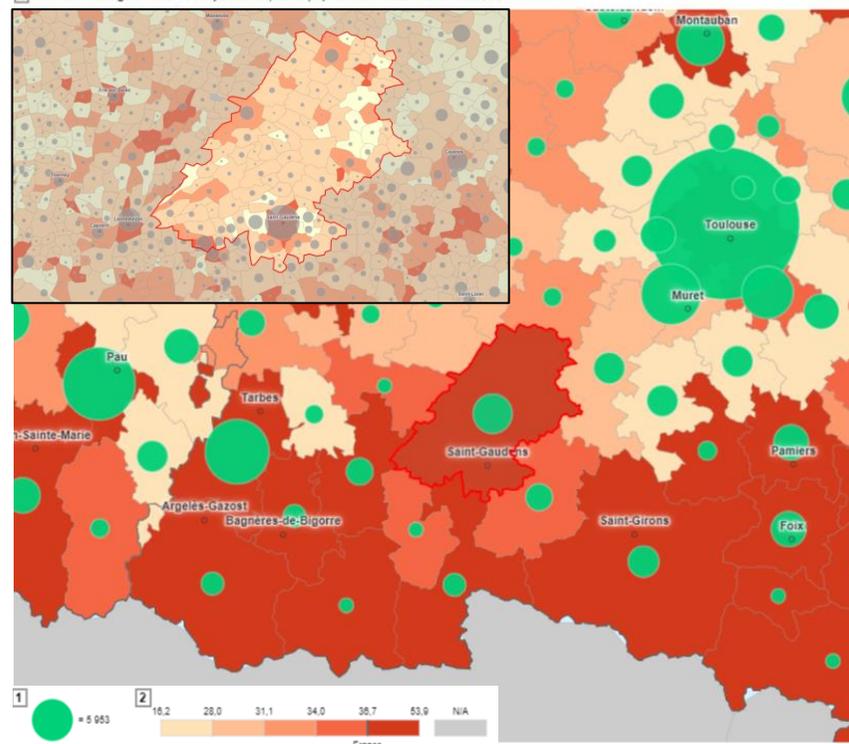
Le nombre d'occupants moyen par ménage est de 2,1, il est légèrement inférieur à la taille des ménages du territoire de la communauté de communes et celle du département (2,2).

1.1.4. Le secteur avec la plus forte représentation des ménages au profil familial

taille moyenne des ménages, 2018 (personnes par ménage) - Source : Insee, RP 1998-2018



1 Nombre de ménages dont la famille principale est formée d'un couple sans enfant, 2018 (ménages) - Source : Insee, RP 2008-2013-2018
2 Part des ménages d'une seule personne, 2018 (%) - Source : Insee, RP 2008-2013-2018

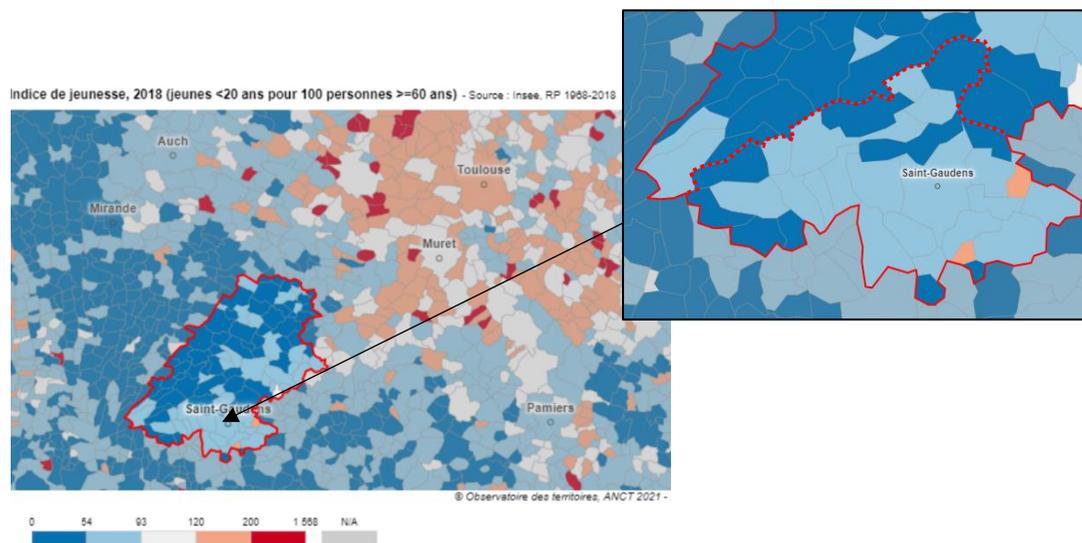


Le secteur Cœur et Plaine de Garonne est le secteur qui compte le plus de communes avec une taille moyenne des ménages supérieure à celle observée sur le territoire intercommunal (plus de la moitié des communes) témoignant ainsi de l'attractivité plus importante de ce secteur pour les ménages au profil familial.

En 2018, 37,7% des ménages de la Communauté de Communes sont composés d'une personne, part légèrement inférieure à la moyenne départementale de 39,8% mais qui apparaît notablement supérieure aux territoires périphériques (CC Cœur de Garonne : 29,3%, CC du Savès : 31,3%). Au niveau du secteur Cœur et Plaine de Garonne, les communes présentant une part de ménages d'une personne nettement supérieure à celle observée en moyenne sur l'intercommunalité sont Saint-Gaudens (48,2%) et Montréjeau (49,6%).

En outre, à l'échelle de l'intercommunalité, la part des ménages composés de couples sans enfants apparaît également relativement importante avec 30,1% des ménages concernés. Sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne, un peu plus de la moitié des communes présente une part supérieure à la moyenne intercommunale (18 communes sur les 31). A noter que si Saint-Gaudens et Montréjeau présentent la plus grande part de ménages d'une personne, à contrario ces deux communes présentent une part très faible de couples sans enfants par rapport aux autres polarités du territoire intercommunal (Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon).

1.1.4.1. Des ménages globalement moins âgés que sur le reste du territoire intercommunal



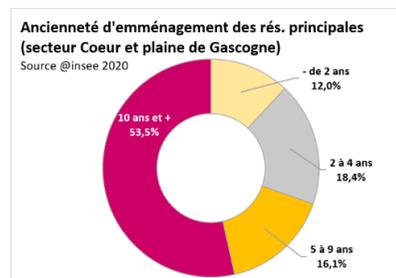
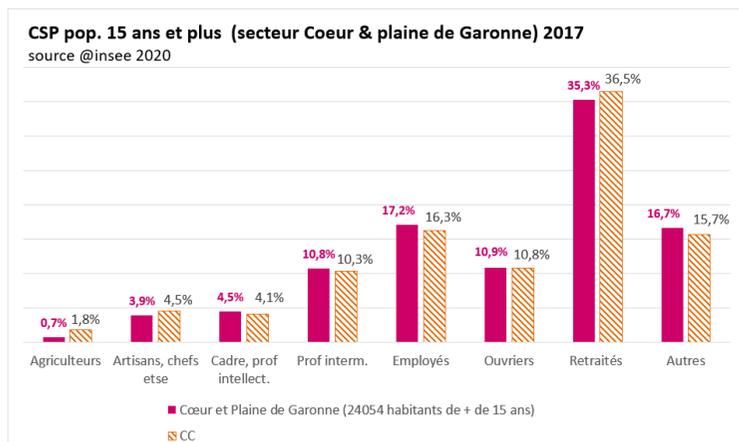
En 2018, l'indice de jeunesse sur le territoire intercommunal est de 54 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes ayant 60 ans ou plus. A titre de comparaison, à l'échelle de la Haute-Garonne, cet indice de jeunesse est de 111 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes ayant 60 ans ou plus.

De manière générale, le secteur Cœur et Plaine de Garonne présente ainsi une population assez jeune au regard de la pyramide des âges de la communauté de communes.

Ainsi, la majorité des communes a un indice de jeunesse supérieur à celui de l'intercommunalité excepté Franquevielle (36 pour 100), Montréjeau (53 pour 100), Ausson (30 pour 100), Saux-et-Pomarède (43 pour 100), Lodes (40 pour 100), Liéoux (43 pour 100), Saint-Marcet (40 pour 100), Régades (51 pour 100) et Lespiteau (42 pour 100).

Régades et Rieucazé se distinguent de reste du territoire avec un indice de jeunesse bien supérieur avec plus de 150 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes ayant 60 ans ou plus.

1.1.5. Des ménages composés d'actifs de catégorie socio professionnelle moyenne



En cohérence avec l'âge de la population, les retraités sont largement représentés dans la population des plus de 15 ans mais toutefois moins que sur l'ensemble de la communauté de communes. Il faut souligner la faible proportion de catégories sociales supérieures même si elles sont davantage représentées que sur les autres secteurs.

53,5 % des ménages habitent le territoire depuis plus de 10 ans, témoignent du fort attachement de la population au secteur Cœur et Plaine de Garonne et une mobilité résidentielle modérée. Par comparaison ce taux est de 55% pour la communauté de communes et 41% à l'échelle du département.

1.1.6. Des niveaux de revenus inégaux selon les communes

Communes	Médiane du revenu disponible par UC et par an, en 2016 (€)
Aspret et Sarrat	20229 €
Ausson	20834 €
Bordes de Rivière	21307 €
Clarac	21813 €
Cuguron	19659 €
Estancarbon	21131 €
Franquevielle	20343 €
Labarthe Inard	19436 €
Labarthe Rivière	20033 €
Lalouret Laffiteau	20175 €
Landorthe	22381 €
Larcac	20089 €
Le Cuing	19078 €
Les Tourreilles	19490 €
Lespiteau	nr
Lieoux	18826 €
Lodes	19273 €
Loudet	20750 €
Miramont de Comminges	17465 €
Montréjeau	16689 €
Pointis Inard	19849 €
Ponlat Taillebourg	20452 €
Régades	20312 €
Rieucazé	nr
Saint Gaudens	17991 €
Saint Ignan	21167 €
Saint Marcel	20298 €
Saux et Pomarède	21716 €
Savarthès	24050 €
Valentine	18818 €
Villeneuve de Rivière	22032 €
CC Cœur et coteaux du Comminges	18959 €
Dpt Haute Garonne	22223 €

Source : @filosofi 2020

Le secteur Cœur et Plaine de Garonne est, à l'inverse des autres secteurs, mieux renseigné sur le niveau de vie des ménages.

Les données issues de Filosofi sont soumises au secret statistique, aussi les chiffres ne sont pas diffusés sur les petites communes (moins de 50 ménages et moins de 100 personnes).

Les valeurs par commune (1 836 € mensuel pour la plus haute et 1 390 € mensuels pour la plus basse) sont en moyenne un peu plus élevées que le revenu médian de la communauté de communes (\pm 1 575 €). En revanche, ces valeurs sont distinctement plus faibles que la moyenne départementale (1 851 €/mois).

On remarque que le revenu médian des communs pôles appartient à la fourchette basse (1 390 € pour Montréjeau et 1 500 € pour Saint Gaudens).

1.2. UN PARC DE LOGEMENTS CARACTERISTIQUE DES TERRITOIRES RURAUX

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES (synthèse du diagnostic du PLH)

STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

On dénombre 25553 logements en 2016 sur la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges, entre 2011 et 2016 on constate que le parc de logements a progressé plus vite que les besoins (0,7% / an pour l'évolution du parc contre 0,16%/an pour la population). Sur la période 2011-2016, la proportion de résidences principales tend à baisser (-1%) sur le territoire de la communauté de communes tandis le taux de résidence secondaires augmente (+1%) tout comme la proportion de vacants (+1%).

La construction de nouveaux logements a connu une forte activité entre 2003 et 2006 avec plus de 2000 logements commencés. Cette dynamique a cependant été limitée au secteur Cœur et Plaine de Garonne et plus particulièrement Saint Gaudens (effets des mesures de défiscalisation de Robien). Sur une période récente, après une chute brutale, la construction neuve semble se stabiliser autour de 60 logements /an, dont 90% porte sur la production d'individuel pur.

■ Le parc de Résidences principales (20426 logements)

Le parc de résidences principales est globalement ancien (la moitié de ce parc est âgé de plus de 50 ans) même si le secteur Cœur et Plaine de Garonne se distingue par un bâti plus récent.

- Le parc locatif (4881 locatifs privés 987 locatifs HLM) : Concernant le statut d'occupation, les propriétaires de leurs logements sont majoritaires (68,2%) tandis la part des logements du secteur libre compte pour 23,7% (avec une concentration sur Saint Gaudens et Montréjeau). Le parc locatif est globalement insuffisant en volume et peu qualitatif. Le locatif social représente 4,9 % du parc des résidences permanentes, ce parc est relativement récent (64% du parc a été construit après 1991). 47% du locatif HLM est localisé sur la commune de St Gaudens et 19% sur Montréjeau.
 - Les logements en copropriétés : La plupart des logements en copropriété est situé sur les communes de Saint Gaudens et Montréjeau. Une vingtaine sont évaluées comme fragiles (5 représentant 95 logements) ou en difficulté 15 pour 520 logements).

■ Le parc vacant (3136 logements)

12,2% du parc de logements est vacant : 310 vacants supplémentaires ont été dénombré sur la période 2011-2016, ce nombre équivaut à un tiers du nombre des nouveaux logements apparus sur la même période intercensitaire. La moitié du volume de vacants est concentrée sur les communes de Saint Gaudens et Montréjeau 70% des vacants sont des logements de type « maison ».

Si la vacance concerne prioritairement le parc très ancien (21% du bâti construit avant 1946 est vacant) le dernier recensement montre que la vacance a notablement augmenté et particulièrement dans le parc construit entre 1946 et 1990.

L'ensemble des bourgs-centres du territoire sont particulièrement affectés par la vacance les taux varient entre 11,8% (l'Isle en Dodon) à 23,8% (Montréjeau), les appartements construits avant 1970 et les « maisons de ville » anciennes sont les segments les plus impactés.

- La résidence secondaire (2191 logements)

La résidence secondaire est présente sur tous les secteurs du territoire et particulièrement sur les communes bourgs-centres (Saint Gaudens, l'Isle en Dodon, Boulogne, Aurignac) Ce parc concerne des maisons individuelles (69,4%), plutôt de construction ancienne (avant 1919), sauf pour le secteur Cœur et Plaine de Garonne dans lequel la résidence secondaire s'est établie dans le parc plus récent.

LES DYNAMIQUES DE PEUPLEMENT

- Les transactions

Le marché dans l'ancien est relativement dynamique (avec une vente moyenne de 600 maisons/an entre 2014 et 2018), mais avec des prix unitaires bas (128K€ en moyenne) au regard des prix moyens des transactions opérées sur le département 233K€ pour la Haute Garonne). Les prix varient selon la localisation des biens (le volume des échanges reste faible bourgs-centres) et la surface des terrains (la maison de ville s'échange à des prix particulièrement bas).

En revanche le volume des transactions concernant le produit type « appartement » est modérée est limité au secteur Cœur et Plaine de Garonne.

- L'offre dans le parc ancien

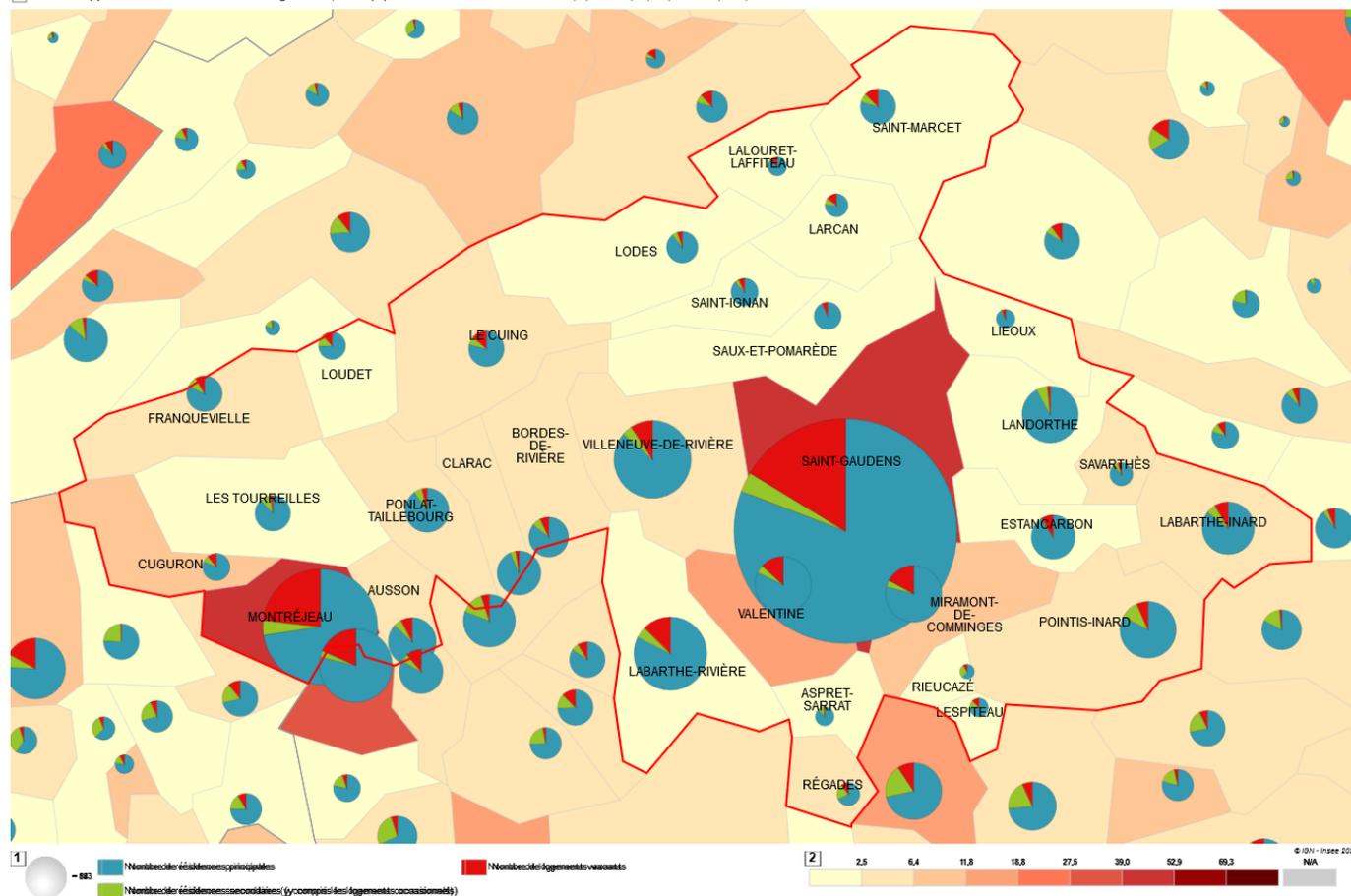
Le parc ancien constitue la principale cible pour l'installation des emménagés récents : jeunes ménages (31,1% ont entre 25 et 29 ans) mais également ménages plus « mûrs » (28,2% ont entre 40 et 54 ans), souvent des personnes seules, actives occupés, s'orientent vers ce parc qui offre des logements locatifs en maison.

Ce sont aussi les emménagés récents qui contribuent au rajeunissement des bourgs-centres, lesquels proposent dans le tissu dense des petits logements locatifs.

1.2.1. Un nombre de logements en augmentation

1 Répartition des logements en 3 catégories, 2017 - Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

2 Part des appartements dans le total des logements, 2017 (%) - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



En 2016, le territoire compte 16 287 logements, soit 538 logements de plus qu'en 2011 (pour rappel, dans le même temps, le territoire a gagné 507 habitants).

Le parc est composé de logements de grande taille, 42,9 % comportent 5 pièces et plus (43% à l'échelle de la 5C).

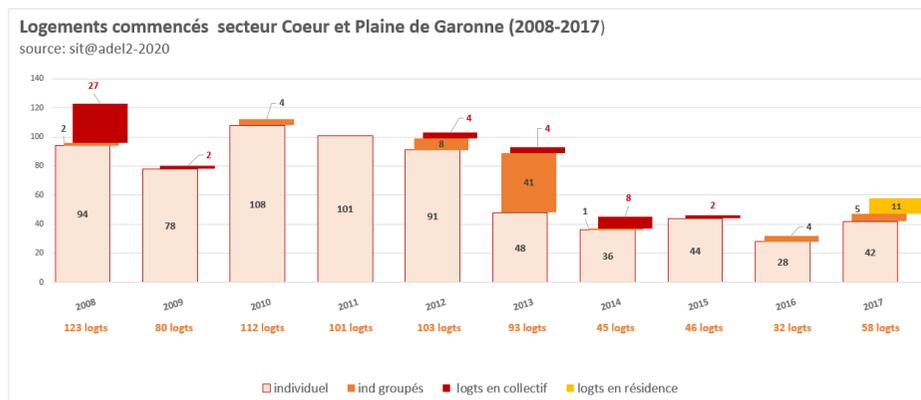
En 2016, le parc est composé à :

- 81,4%, de résidences principales (79,3% à l'échelle de la communauté de communes),
- 8,5 % de résidences secondaires ou logements occasionnels, (8,5% à l'échelle de la communauté de communes),
- 13,8% de logements vacants (12,2% à l'échelle de la communauté de communes).

Comme pour la population, une grande partie du parc est concentrée sur la seule commune de Saint Gaudens (43,5%) et Montréjeau (12,2%).

1.2.2. Une évolution de la structure du parc en lien avec la dynamique démographique

1.2.2.1. La production récente axée sur l'individuel pur



A l'analyse des données sit@del (nombre de logements commencés/an, selon la typologie), on peut voir, à partir de 2014, un tassement de la production des logements neufs. L'individuel pur reste le modèle prépondérant.

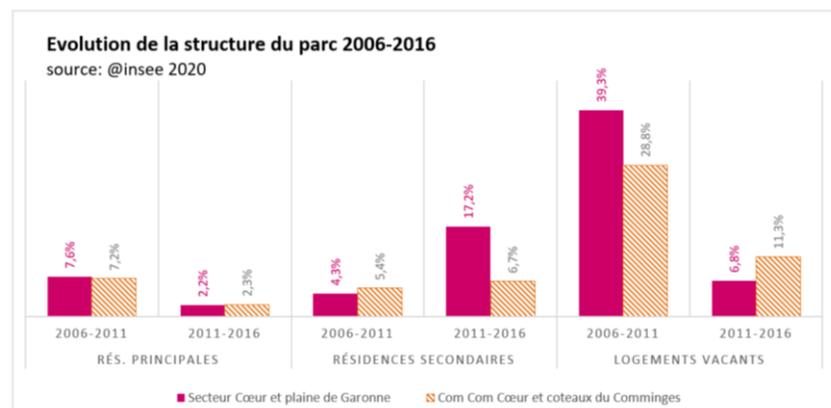
La moyenne des logements neufs a chuté de plus de la moitié, passant de 102 logts /an entre 2008 et 2013, à 45 logts/an pour la période 2014-2017.

Durant cette période, presque 2 logements sur 17% des logements commencés sont construits sur Saint Gaudens et 12% sur Villeneuve-de-Rivière.

Comme attendu, le secteur Cœur et Plaine de Garonne concentre la majeure partie de la production en neuf de la communauté de communes (en 2017, 73% des logements neufs apparus sur ont été construits sur le secteur).

La construction de maisons individuelles neuves tend à ralentir même si la demande en terrain à bâtir est soutenue. Les communes situées le long des axes enregistrent une moyenne de 7/10 permis de construire par an (Estancarbon, Villeneuve-de-Rivière) et atteint un rythme de 13/ 14 permis de construire par an sur Saint-Gaudens et Landorthe. Pour les autres communes la moyenne n'excède pas 4/5 logements par an.

1.2.2.2. Des dynamiques d'évolution du parc différentes selon les communes



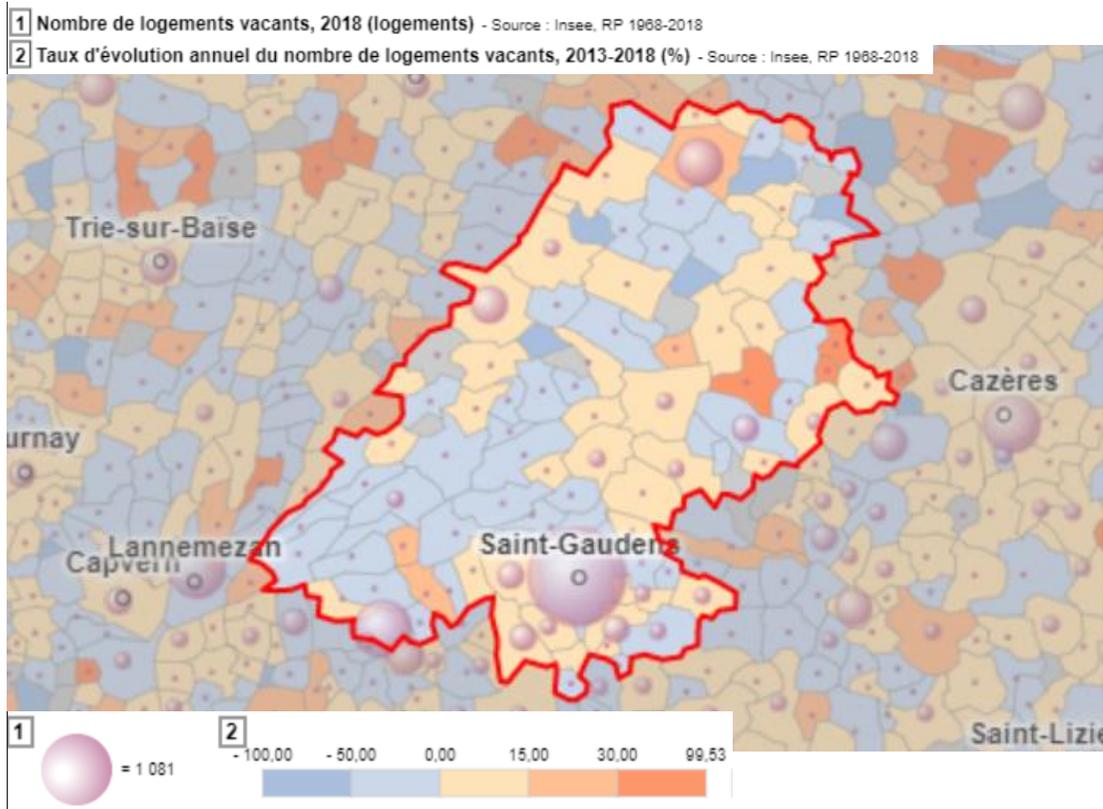
A l'échelle du secteur, la structure du parc est restée globalement stable sur la période récente (2011-2016), même si l'on constate, en parallèle à l'augmentation du nombre de résidences principales (+281 résidences principales), une augmentation de la vacance et du nombre de logements occupés occasionnellement :

- + 142 logements vacants,
- + 115 logements résidences secondaires.

C'est à l'échelle des communes que les évolutions sont plus sensibles, Ainsi la seule commune de Saint Gaudens a perdu 29 résidences principales entre 2011 et 2016 en même temps qu'une augmentation du nombre de résidences secondaires (+37 logements) et de vacants (+93 logts).

A l'inverse, à Montréjeau, le parc de résidence principales a augmenté (+73 logts) en même temps que le nombre de résidences secondaires (+22logts) tandis que le nombre de vacants est resté stable.

1.2.2.3. Une augmentation du nombre de logements vacants



En 2018, le secteur Cœur et Plaine de Garonne comptait 2166 logements vacants. Le taux de vacance de 13,2 % est supérieur à celui de la communauté de communes à la même date (12,3%) mais a toutefois augmenté par rapport à 2011 (+1,6%).

12 communes sur les 31 affichent des taux de vacance supérieurs à 10% : Rieucazé (11,4%), Labarthe-Inard (11,7%), Loudet (11,9%), Larcan (12,5%), Labarthe-Inard (12,7%), Labarthe-Rivière (12,7%), Saint-Marcet (13,1%), Valentine (13,2%), Cuguron (13,3%), Saint-Gaudens (15,2%), Miramont-de-Comminges (18,2%) et Montréjeau (22,6%).

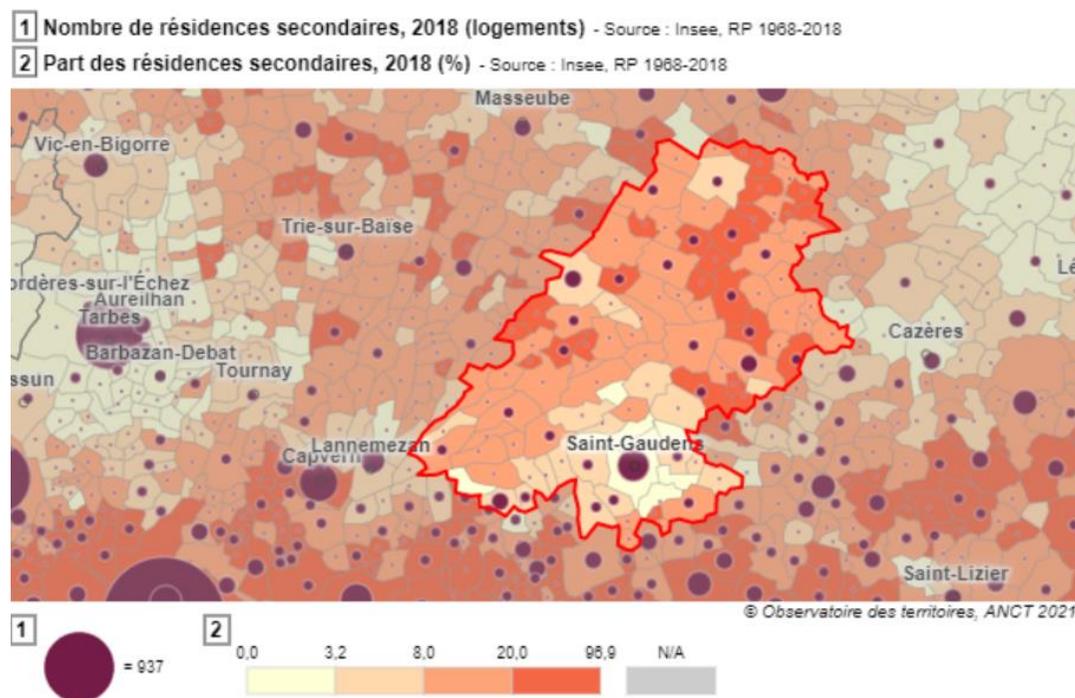
C'est logiquement sur Saint Gaudens et Montréjeau que le volume de logements vacants est le plus important avec respectivement 1076 et 431 logements vacants en 2018 (selon l'Insee) soit près de 70% du nombre de logements vacants sur le secteur. Le bâti du cœur historique (maisons de ville en tissu dense) répond plus difficilement aux aspirations des ménages qui souhaitent s'installer sur le secteur.

La vacance touche souvent le bâtiment dans son intégralité : le manque d'espaces privés, l'exiguïté de la parcelle, la vétusté, la configuration du bâti, les nuisances constituent autant de freins à l'occupation du logement dans ces centres-villes.

A noter toutefois que suite aux entretiens réalisés avec les communes, il semblerait que la crise sanitaire ait entraîné une hausse des acquisitions dans le parc de logements anciens avec des ménages qui s'installent et réinvestissent dans l'existant, entraînant ainsi une réduction de la vacance.

Les communes de Saint Gaudens et Montréjeau pour qui la réduction de la vacance des centres historiques est un enjeu majeur ont chacune mis en place des dispositifs (Opération de Revitalisation des Territoires, opération bourgs-centres, projets « Petites Villes de Demain ») pour lutter contre la vacance. Ces opérations permettent d'attirer des investisseurs sur le territoire et d'agir à l'échelle de l'îlot.

1.2.2.4. Un territoire résidentiel mais un part de résidences secondaires en progression



Représentant 8% du parc intercommunal en 2018 (2041 logements), le secteur Cœur et Plaine de Garonne compte une seule commune ayant une part de résidences secondaires largement supérieure à la moyenne intercommunale et qui dépassent les 20% : Rieucazé.

Les logements de villégiature sont ainsi peu nombreux sur le territoire au regard de la proportion de résidences principales comme en témoigne la carte ci-contre. La part de résidences secondaires semble toutefois plus important en dehors des grands axes de communication.

A noter que 14 communes sur 31 connaissent une croissance de cette catégorie de logements avec toutefois un taux d'évolution annuel variable en fonction des communes :

- entre 0 et 2% : Saint-Marcet, Saint-Gaudens et Clarac
- entre 2 et 5% : Lespiteau, Ponlat-Taillebourg et Montréjeau,
- entre 5 et 10% : Les Tourelles, Ausson, Franquevielle, Lodes et Savarhès
- + 10% : Landorthe, Saint-Ignan et le Cuing

Le parc de résidences secondaires est constitué, pour le secteur Cœur et Plaine de Garonne de maisons isolées (65% des résidences secondaires) mais pas forcément très ancien (45,5% des résidences secondaires ont été construites entre 1946 et 1990).

Avec la crise sanitaire, il semblerait qu'un phénomène de transformation de certaines résidences secondaires en résidences principales s'opère. Ce phénomène est toutefois difficile à quantifier en l'absence de données Insee récentes.

1.2.3. La résidence principale, un parc monolithe et ancien

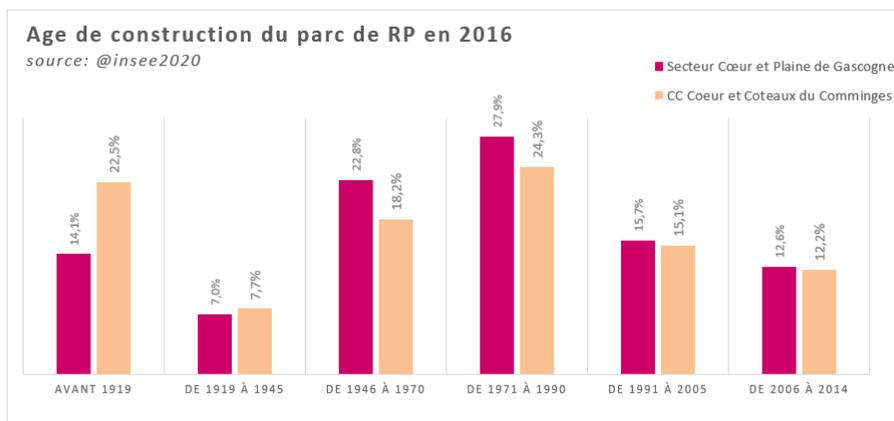
Secteurs	Nb rés principales	% de RP type « maison »	Nb moyen de pièces par rés. principales	% de propriétaires occupants
Secteur Cœur et Plaine de Garonne	13347	72,4%	4,4	63,4%
CC Cœur et Coteaux du Comminges	20426	79,4%	4,5	68,1%
Dpt Haute Garonne	631801	49,6%	3,8	52,4%

Source @insee2020

Comme pour la majorité des territoires ruraux, le parc de résidences principales du secteur Cœur et Plaine de Garonne est peu diversifié.

Il est constitué pour sa grande majorité de maisons (72,4%), de grande taille (4,4 pièces en moyenne) et majoritairement occupées par leur propriétaires (63,4%), ce parc offre des possibilités limitées en termes de parcours résidentiel.

Pour rappel, le secteur Cœur et Plaine de Garonne compte 5 119 ménages composés d'une seule personne pour seulement 3 674 logements de 3 pièces et moins.



De plus, le parc de résidences permanentes est relativement récent puisque 55% des logements a moins de 40 ans (50 % pour la communauté de communes), avec un pic entre 1971 et 1990. Presque un tiers des résidences principales datent de cette époque.

1.2.4. Un parc locatif bien représenté

Secteurs/ parc locatif 2017	Nb rés principales	Logements locatifs	Dont % locatifs HLM	Logés gratuits
Secteur Cœur et plaine de Garonne	13349	4459 33,4%	718 5,3%	433
CC Cœur et Coteaux du Comminges	20426	5870 28,7%	989 4,8%	698
Dpt Haute Garonne	631801	287618 45,5%	67541 10,6%	13096

Source @insee2020

En 2017, le secteur cœur et plaine de Garonne proposait 4 459 logements locatifs (soit 33% du parc de résidences principales), une offre assez bien représentée au regard des territoires de référence.

Le parc locatif (privé et public) est pour l'essentiel circonscrite à Saint Gaudens puisqu'on y recense :

- 2 271 locatifs du secteur privé (soi, 60% de l'offre privée),
- 543 locatifs HLM (soit 76% de l'offre publique).

■ **Le locatif communal**

Communes	Nb locatifs communaux	Projets à l'étude
Cuguron	6	
Clarac	3	
Ponlat Taillebourg	3	
Franquevielle	10	
Bordes de Rivière	3	
Lodes	5	
Pointis Inard	17	
Miramont de Comminges	4	
Valentine	14	
Estancarbon	3	
Labarthe Inard	2	5
Villeneuve de Rivière	12	Parc vieillissant (besoin d'être rénové)
Landorthe	2	
Savarthès	1	
Franquevielle	3	Projet de maison partagée

Source : retours ateliers janvier 2021

■ **Un parc locatif social important en nombre mais concentré sur Saint Gaudens**

Avec 30,2 logements sociaux pour 1000 habitants, le secteur Cœur et Plaine de Garonne est le mieux couvert en nombre de logements sociaux. A titre de comparaison cette proportion est de 26,8 ‰ à l'échelle de l'intercommunalité (64,4‰ pour la Haute Garonne et 49,1 pour l'Occitanie). Le RPLS (répertoire du parc locatif social) fait état au 1^{er} janvier 2019 de 858 locatifs sociaux répartis sur 12 communes :

- 562 logements à Saint Gaudens (soit 65% du parc social du secteur Cœur et plaine de Garonne),
- 227 à Montréjeau (26%),
- 16 à Valentine,
- Pointis-Inard (12),
- Estancarbon (19),
- Miramont de Comminges (11),
- Clarac (4),
- La Barthe-Inard (5),
- Franquevielle (3),
- Cuguron (3),
- La Barthe-Rivière (2),
- Les Tourelles (1).

Les informations concernant ce parc sont incomplètes mais montrent que le parc communal participe à la diversification du parc de résidences principales et notamment à travers une offre de logements locatifs à loyers modérés sur l'ensemble du territoire.

Selon les élus, la vacance et les mouvements dans ce parc sont faibles.

Des communes (Franquevielle, Bordes de Rivière) font état d'une forte demande sur ce parc.



La résidence du Soumès à St Gaudens (2002) comprend 16 logements- Propriété OPH 31



Datant de 1975 la résidence des Pyrénées II à Montréjeau (1979) comprend 14 logements – Propriété OPH 31

Pièce 1 : rapport de présentation

Le parc social du secteur Cœur et plaine de Garonne, composé pour la moitié de logements individuel (maisons), a été construit entre 1900 et 2009, cependant 80% du parc a moins de 40 ans.

1.2.4.1. Un territoire plutôt bien doté en hébergement pour les personnes âgées

7 établissements spécialisés accueillent les personnes âgées dépendantes jusqu'à 544 résidents dont :

- Saint Gaudens (3 établissements) :
 - EHPAD Edenis le Mas St Pierre (84 places),
 - EHPAD Edenis l'ensolleillade (98 places),
 - EHPAD Orélia (140 places).
- Montréjeau (2 établissements) :
 - EHPAD résidence l'Hermitage (87 chambres),
 - EHPAD le Mont Royal (70 places).
- Le Cuing : EHPAD L'horizon (40 places),
- Villeneuve de Rivière : EHPAD Athéna (25 places).



Photos : A gauche l'EHPAD l'Horizon (Le Cuing) à droite l'EHPAD l'Hermitage à Montréjeau

Ainsi en 2017, selon l'Insee, le secteur Cœur et Plaine de Garonne compte 613 places pour 4212 personnes âgées de plus de 75 ans soit un taux d'équipement en places d'hébergement de 145,2 %. A titre de comparaison, le taux d'équipement pour l'accueil de personnes âgées est de 132,8‰ à l'échelle de la communauté de communes et de 107,3‰ pour le département de la Haute Garonne (102,8 ‰ pour la région Occitanie).

() Cet indicateur représente le nombre de places en établissement d'hébergement rapporté à l'ensemble de la population résidant sur le secteur, âgée de 75 ans et plus. Les établissements considérés sont les EHPAD, les EHPA, les logements en résidence autonome, les places d'hébergement temporaire et les lits de soins longue durée.*

1.2.5. Les tendances du marché immobilier

(Informations issues des échanges en ateliers (janvier 2021))

1.2.5.1. La demande en terrains à bâtir

Selon les élus, les jeunes couples sont en recherche de terrain à bâtir, la demande est relativement forte et l'offre en foncier est rare (Aspret-Sarrat, Labarthe Rivière, Valentine, Estancarbon, Villeneuve de Rivière, Labarthe Inard, Landorthe). Ils disposent d'un budget global maximum de 180 à 200 K€ (terrain compris). La demande porte sur des terrains de surface moins importante qu'il y a 5 ans la moyenne du terrain à bâtir est $\pm 1000\text{m}^2$ en assainissement autonome. Les prix des terrains varient en fonction de la localisation : 15- 20 €/m² pour du terrain équipé à Pointis Inard ou Labarthe Rivière jusqu'à 25€/m² s'il possède une belle vue. Sur Saint Gaudens, le prix au m² est plutôt autour de 80 €/m² (surface moyenne du terrain : 500m² à proximité du centre).

1.2.5.2. Transactions immobilières

Le marché de l'acquisition foncière porte aussi sur l'existant, ce marché a fortement augmenté, notamment avec la crise sanitaire (Larcac, Clarac). Les jeunes ménages se tournent vers l'acquisition/rénovation. Ainsi les maisons individuelles se vendent bien mais assez peu cher (moins de 200 K€) pour celles construites après 1980 ou s'agissant de maisons de caractère (corps de ferme). En revanche la maison des années 70 a du mal à trouver acquéreur.

Il semblerait que la faible offre en terrains à bâtir pousse les nouveaux ménages à acheter dans l'ancien (résidences principales et résidences secondaires confondues).

Sur Saint Gaudens, l'acquisition/ rénovation dans l'ancien a fait un bond notamment avec l'arrivée de toulousains qui trouvent le prix de l'immobilier beaucoup plus attractif que sur la métropole. La demande porte surtout sur des maisons de plain-pied.

1.2.5.3. La demande/l'offre locative

Les élus indiquent que la demande est très forte sur l'ensemble du territoire (villes et communes rurales) et s'accordent pour dire que l'offre est très insuffisante (privée ou publique) Ce parc sert de tremplin à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages.

Sur Saint Gaudens le locatif (de qualité) situé dans le cœur historique intéresse aussi les ménages retraités qui recherchent un cadre de vie (proximité de services, équipements, commerces/ environnement ...).

1.3. PRINCIPAUX ENJEUX

Diversifier l'offre de logements

- Développer une offre de « petits » logements en locatif comme en accession, en individuel comme en collectif aussi bien la construction neuve que la réhabilitation afin de répondre aux besoins des personnes vieillissantes et des jeunes prioritairement la ville et les bourgs-centres, les communes dotées de services commerciaux de proximité telles qu'Aurignac.

Améliorer la qualité de l'offre

- Développer une offre de logements de qualité contribuant aux efforts de revitalisation portés par la Communauté et par les communes par la transformation du parc existant et tout particulièrement la qualité des logements de centres-bourgs.
- Accompagner les efforts de revitalisation engagés par la Communauté et par certaines communes (ORT, Petite Ville de Demain, ...);
- Faciliter les projets de transformation ou de remise sur le marché.

Planifier, organiser et animer la diversification

- Recherche d'un équilibre de l'action communautaire sur son territoire en prenant en compte la diversité territoriale en termes de localisation et de moyens

Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles

- Contribuer au maintien d'une offre sociale dans les bourgs-centres pour répondre aux besoins démographiques (vieillesse, jeunes) et sociaux ;
- Favoriser la mise en œuvre de politiques de lutte contre l'habitat indigne par une offre de relogement adaptée à la situation des ménages ;

Territorialisation de la politique de l'habitat selon des critères partagés

- Répartir de façon pertinente les nouveaux logements sur le territoire selon des critères partagés par l'ensemble des communes qui servent au mieux le développement, l'animation et l'attractivité du territoire.
- Respecter les préconisations du SCoT en matière de construction neuve ;
- Construire en continuité urbaine afin de limiter la consommation foncière et le mitage ;
- Prioriser la construction neuve à proximité des communes disposant de services, de commerces et d'équipements afin de garantir la présence durable de ces aménités ;

Accueillir environ 4050 habitants en dix ans soit 1930 logements sur la base de 2,1 personnes par ménages

2. EQUIPEMENTS ET SERVICES

La partie services et équipements, rédigée au début de l'année 2020 a été réalisée à partir de la base de données BPE (Base Permanente des Equipements) 2018, mise en ligne sur le site de l'INSEE en juin 2019. Les tableaux détaillés des données figurent en annexe, par thématique.

2.1. NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET SERVICES (BASSIN DE VIE, ORGANISATION TERRITORIALE)

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Le territoire est divisé en 7 bassins de vie, dont 5 intégrés au périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). 15 communes sur les 104 de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges sont polarisées en dehors du territoire de l'intercommunalité.

Les principaux pôles de service du territoire (Saint-Gaudens, Boulogne-sur-Gesse, L'Isle-en-Dodon, et Aurignac) polarisent la grande majorité du territoire et rayonnent aussi en dehors de l'intercommunalité.

Toutes les catégories d'équipements y sont représentées. On constate néanmoins un manque de diversité et une faiblesse de l'offre de certains domaines, notamment en termes de loisirs, de culture, de transport, d'action sociale.

La santé est le domaine qui dispose le plus d'équipements de la gamme supérieure (39,5 %), principalement localisés à Saint-Gaudens où se trouve le Centre Hospitalier Comminges Pyrénées. Cette diversité de l'offre et sa qualité permet de répondre aux besoins induits par les conditions de vieillissement et aux besoins de nombreux habitants.

Le taux d'équipements par habitant semble cohérent avec le contexte rural du territoire et tend à se renforcer, bien qu'il soit principalement porté par Saint-Gaudens et les pôles de proximité alentours. Par ailleurs, on constate un déséquilibre de la répartition des équipements, impliquant une dépendance à d'autres territoires (internes ou externes au périmètre de l'intercommunalité) pour l'accès aux équipements et services spécialisés (notamment en termes de formation).

Enfin, l'offre de proximité semble adaptée et dispose d'une bonne répartition des équipements nécessaires et essentiels au quotidien, facilitant leur accès pour les habitants de chaque partie du territoire, malgré la surreprésentation de certains d'entre eux au sud du territoire.

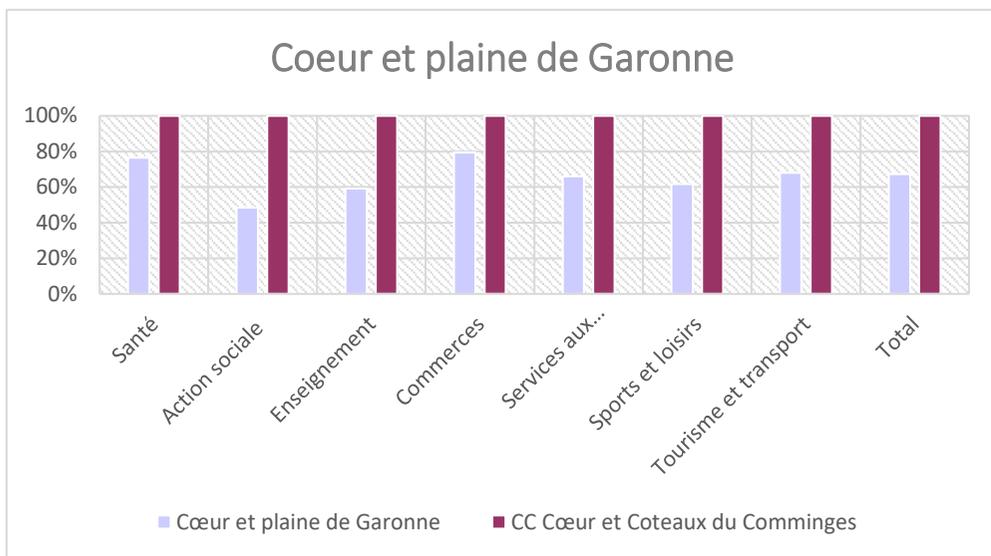


Figure 1: Part des équipements du secteur à l'échelle de l'intercommunalité, source INSEE, BPE 2018

Au sein de la Communauté de Communes, le secteur Cœur et Plaine de Garonne est le mieux doté en termes de services et équipements, ce qui apparaît en cohérence avec le fait que ce secteur accueille près des deux tiers de la population de l'intercommunalité et notamment la commune-centre qui a elle seule représente 26% du nombre d'habitants de la communauté de communes.

Au total, le secteur dispose de 69 % des équipements et services du territoire intercommunal, dont 81 % de ceux de gamme supérieure (école de formation sanitaire et sociale, centre de formation d'apprentis agricoles, etc.), 79 % de gamme intermédiaire et 64 % de proximité. Au global, il comptabilise plus de 80 % des équipements et services de santé et d'enseignement de gamme supérieure.

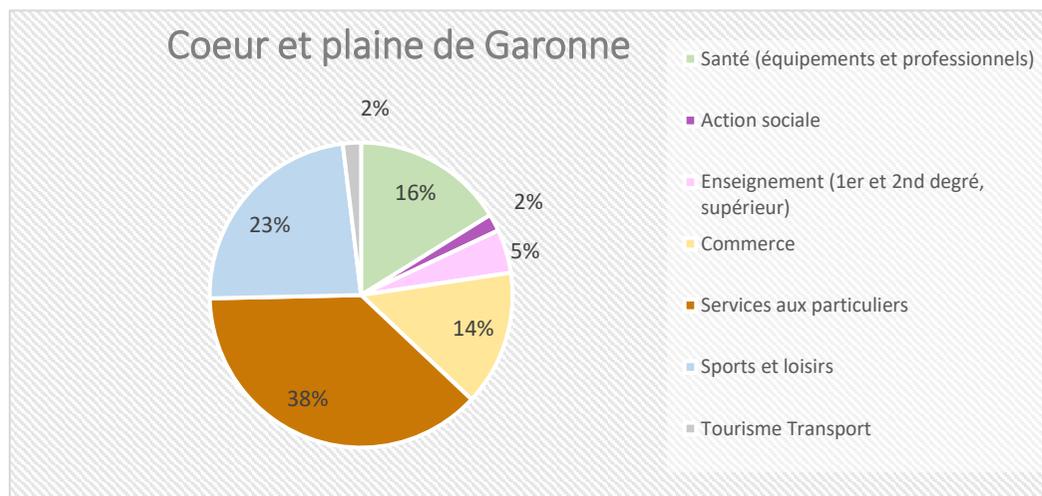


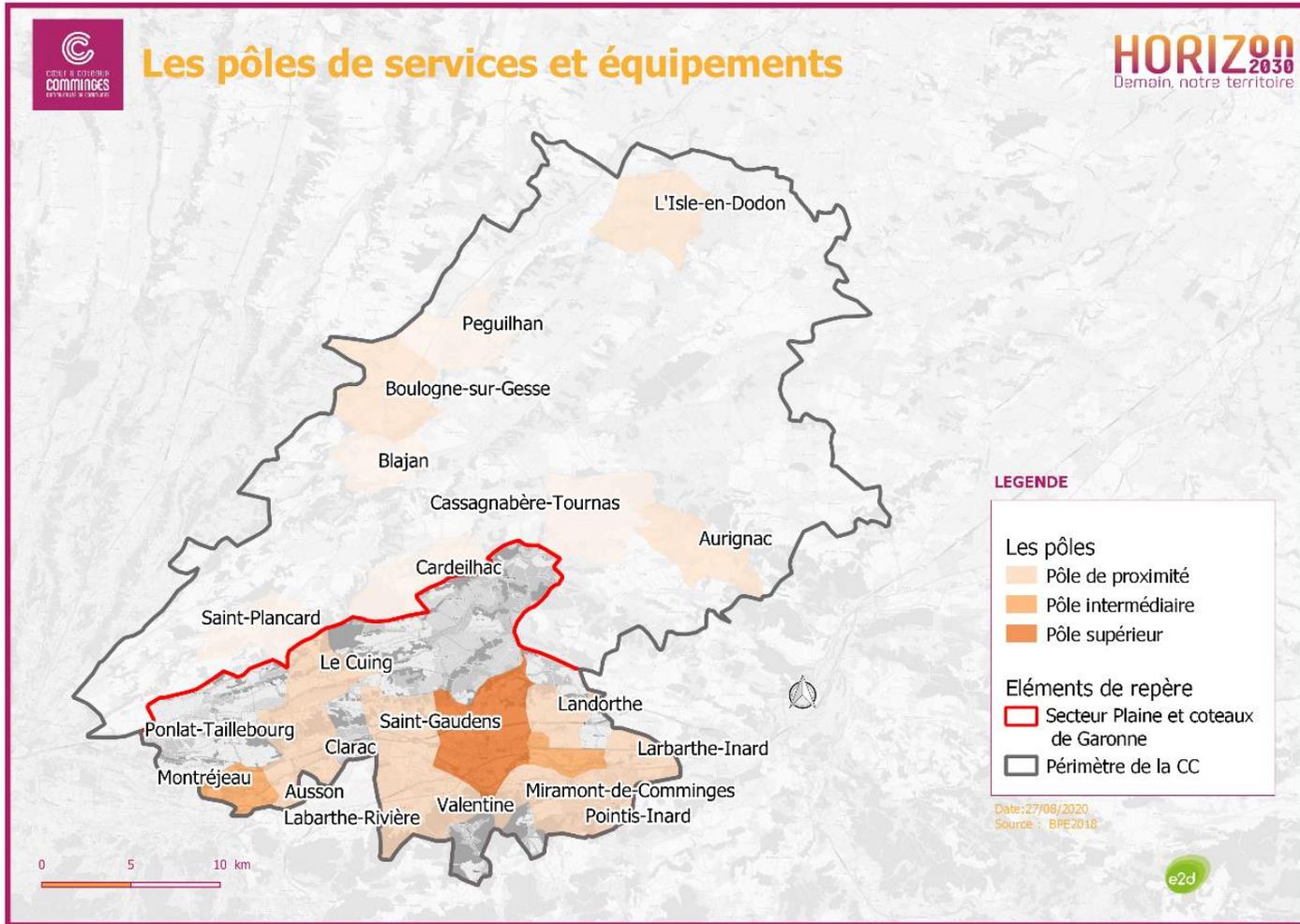
Figure 2: Part des équipements du secteur par type, source INSEE, BPE 2018

Sur les 1 753 équipements du secteur, on constate que les services aux particuliers et les équipements de sports et de loisirs sont les plus présents. Ils représentent à eux seuls 60 % des services et équipements du secteur. Les commerces, les équipements et services de santé représentent respectivement 79 et 77 % des équipements du domaine à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes.

L'enseignement est bien représenté avec 81 établissements d'enseignement, dont 7 de la gamme supérieure.

Ce secteur concentre également les principaux services et équipement de santé (hôpital notamment).

Ainsi, ce secteur dispose du seul pôle de services supérieurs du territoire et de la majorité des équipements de niveau intermédiaire (2 sur 5) et de proximité (11 sur 16).

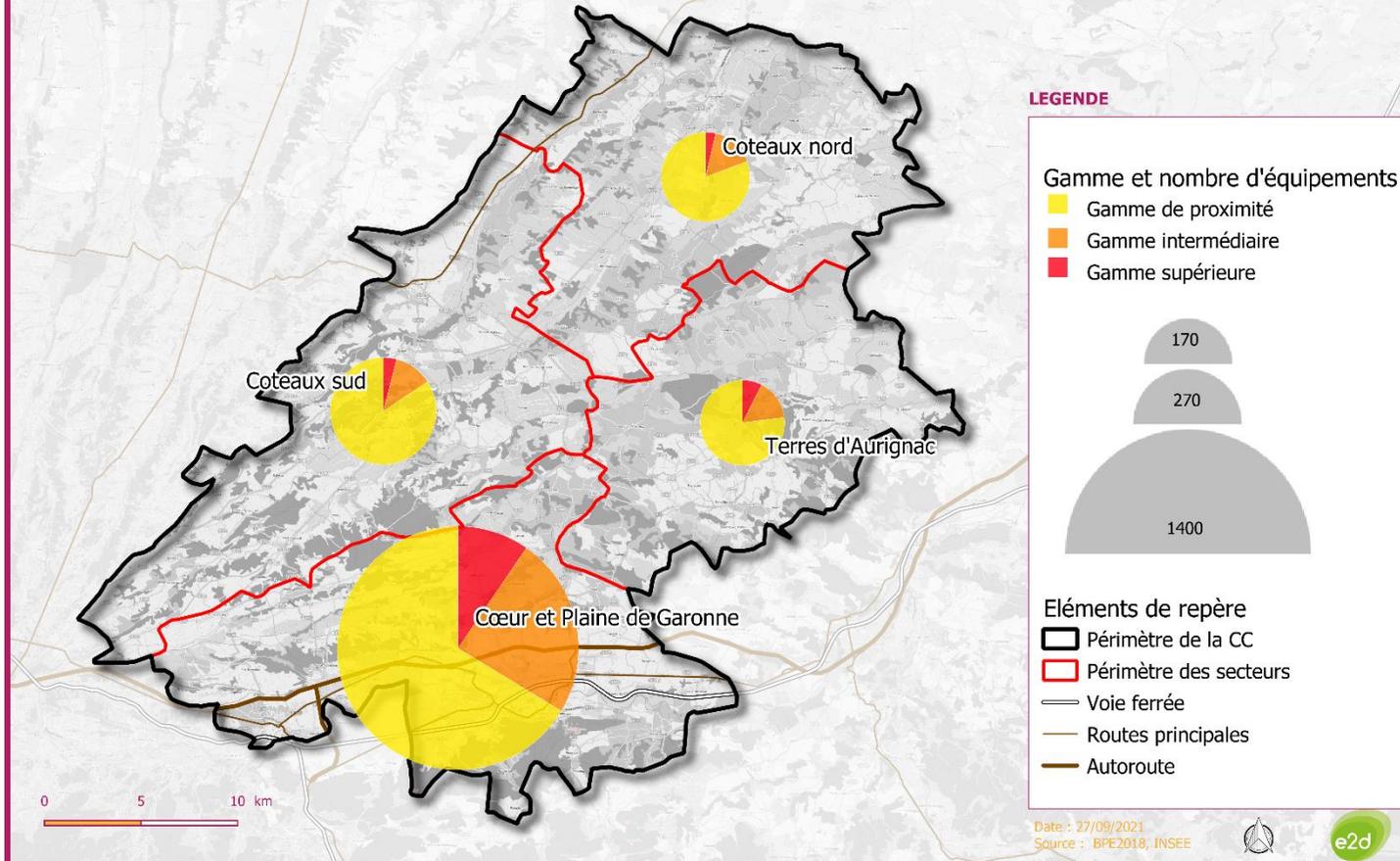


Avec 61 équipements pour 1 000 habitants, le secteur Cœur et plaine de Garonne est le secteur le mieux équipé et le plus polarisé du territoire, en grande partie grâce au rayonnement de Saint-Gaudens, seul pôle de services supérieur de l'intercommunalité.

La commune accueille notamment des équipements de la gamme supérieure comme le tribunal judiciaire.

On y remarque par ailleurs une concentration de commerces et équipements de première nécessité (commerces et services aux particuliers hors artisans), essentiels à la vie quotidienne avec 22 % des effectifs du territoire de la Communauté de Communes.

On note que le secteur ne dispose pas à ce jour de Maisons de Services Au Public (MSAP) labellisée, dont le développement est encouragé notamment par le Schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services publics en Haute-Garonne.



En résumé, le secteur Cœur et Plaine de Garonne concentre les équipements de la gamme supérieure principalement dans la commune de Saint-Gaudens.

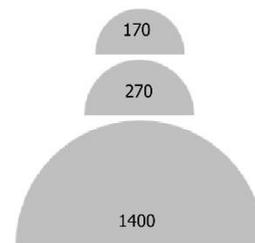
Les pôles intermédiaires (Estancarbon et Montréjeu) disposent quasi exclusivement d'équipements intermédiaires et de proximité, avec toutefois un niveau d'équipement supérieur dans le domaine de la santé à Montréjeu.

Pour la majorité des communes du secteur, comme à l'échelle de la Communauté de Communes, cette polarisation implique des déplacements réguliers vers Saint-Gaudens pour l'accès à des services et équipements plus spécialisés.

LEGENDE

Type et nombre d'équipements

- Santé
- Action sociale
- Enseignement
- Commerce
- Services aux particuliers



Éléments de repère

- Périmètre de la CC
- Périmètre des secteurs
- Voie ferrée
- Routes principales
- Autoroute

Date : 27/09/2021
Source : BPE2018, INSEE



0 5 10 km

Sans surprise, ce pôle regroupe aussi la majorité de l'offre d'équipement, bien que Montréjeau dispose d'une diversité de services et équipements permettant de répondre à chaque type de demande.

Estancarbon en revanche, dispose presque exclusivement de commerces et services aux particuliers.

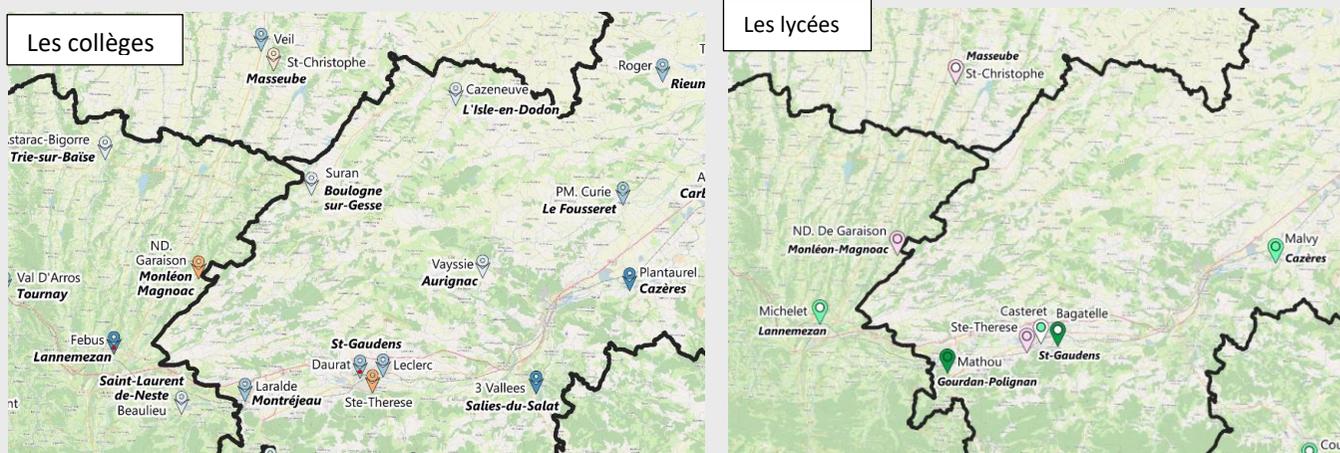
De manière générale, on constate que ce secteur gravite autour de Saint-Gaudens et profite de son rayonnement local et au-delà des limites administratives de l'intercommunalité.

2.2. OFFRE SCOLAIRE, JEUNESSE ET PETITE ENFANCE

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Les écoles maternelles et élémentaires sont bien réparties sur le territoire et sont complétées par des établissements en RPI (regroupement pédagogique intercommunal). Néanmoins, les structures collectives destinées aux tout-petits (crèches, haltes garderies) sont uniquement présentes sur Saint-Gaudens ou Montréjeau.

Concernant l'enseignement secondaire, le territoire compte un collège sur Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon, Aurignac, Montréjeau et deux à Saint-Gaudens, les lycées se font plus rares sur le territoire. On constate une concentration à Saint-Gaudens.



Il semble également important de noter la faiblesse de l'offre d'enseignement supérieur, et sa spécificité. Les seules formations supérieures qui existent sur le territoire sont situées à Saint-Gaudens, au niveau Bac+2 maximum dans des domaines très précis (comptabilité, gestion des entreprises, agro-alimentaire, petite enfance) qui ne répondent pas à toutes les demandes.

Ainsi, on remarque que l'offre de services dans ces domaines ne permet pas de répondre aux besoins de tous les habitants, notamment aux familles qui disposent d'enfants en bas-âge et de jeunes souhaitant poursuivre leur cursus scolaire dans l'enseignement supérieur ou de personnes ayant des besoins de formation professionnelle. Ces derniers sont contraints de quitter le territoire de l'intercommunalité pour d'autres territoires, comme Pau, Tarbes ou encore Toulouse.

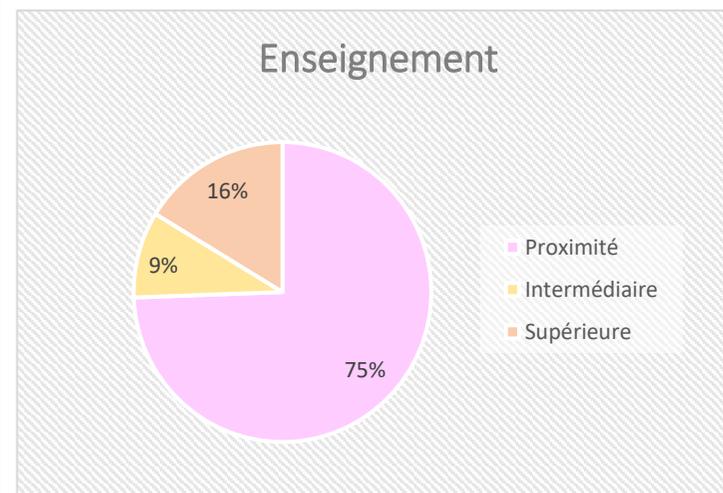
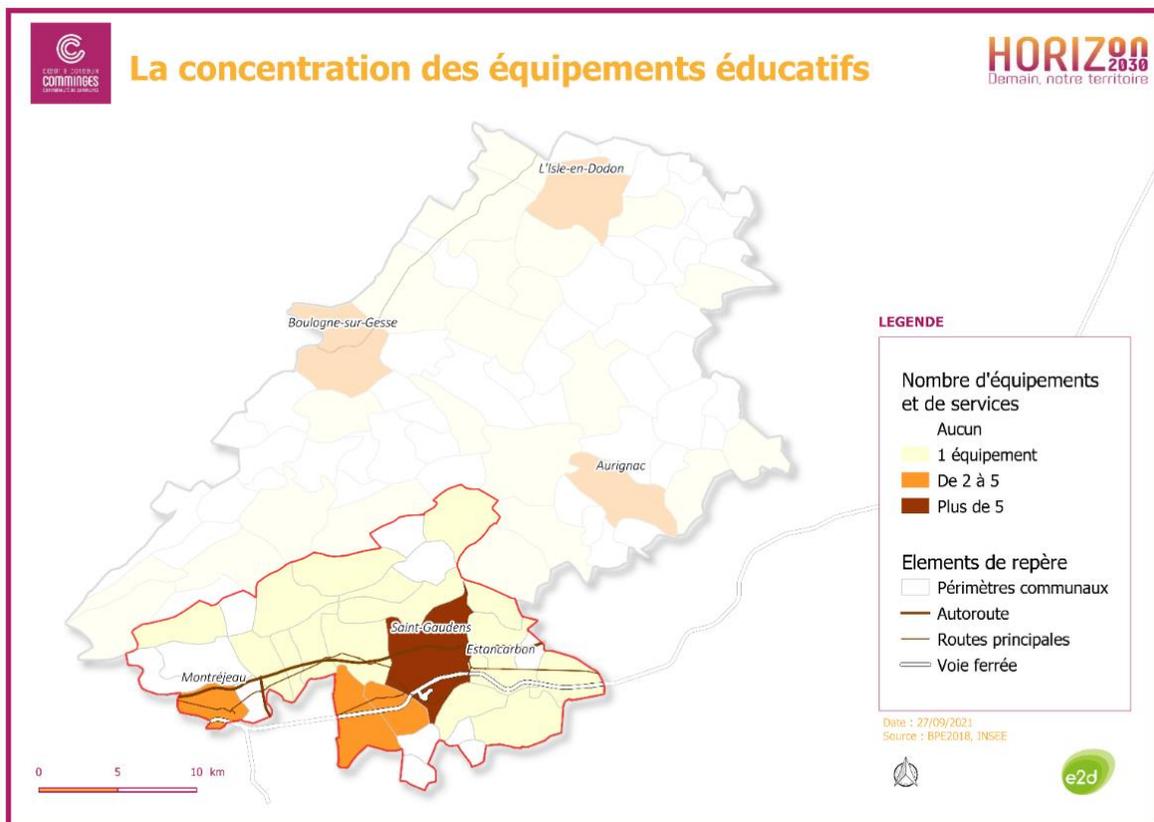
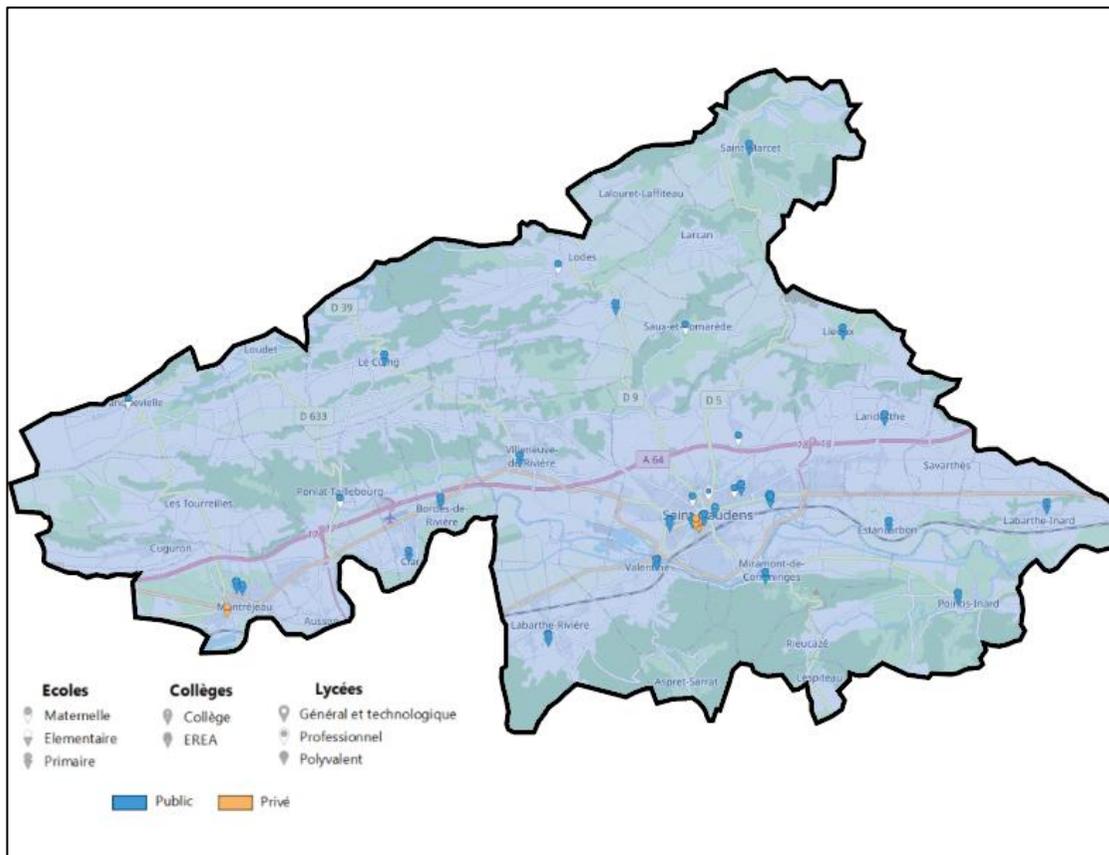


Figure 3 : Gamme des équipements d'enseignement, source INSEE, BPE 2018

Le secteur Cœur et Plaine de Garonne est le seul à disposer d'équipements pour la jeunesse et la petite enfance de la gamme supérieure. C'est également le mieux équipé dans le domaine éducatif puisqu'il compte au total 48 équipements, soit 61 % de ceux de l'intercommunalité.



L'offre du secteur est principalement composée d'équipements de proximité (garderie, crèche, école maternelle, école élémentaire, etc.) et elle dispose d'un plus grand nombre d'établissements de gamme supérieure qu'intermédiaire. Ce phénomène s'explique par leur concentration à Saint-Gaudens, qui est le pôle de services supérieur de l'intercommunalité, pôle qui rayonne sur les territoires alentours, au-delà de son influence sur la Communauté de Communes. C'est donc lui qui concentre l'intégralité de ces équipements supérieurs, les lycées ou encore les centres de formation.

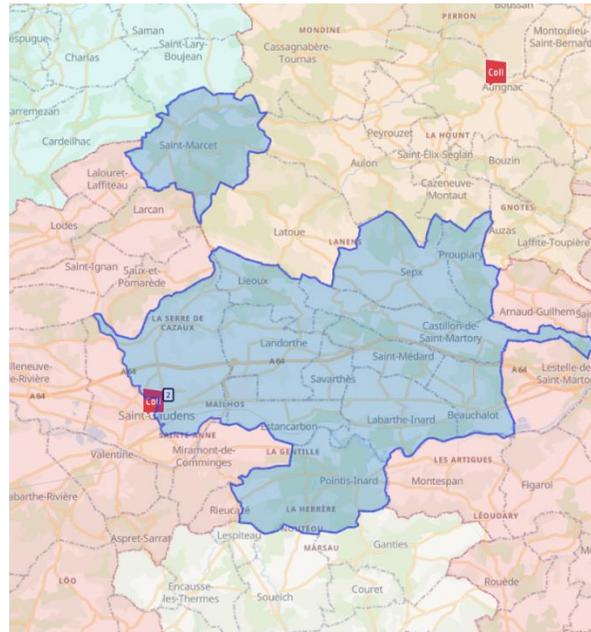
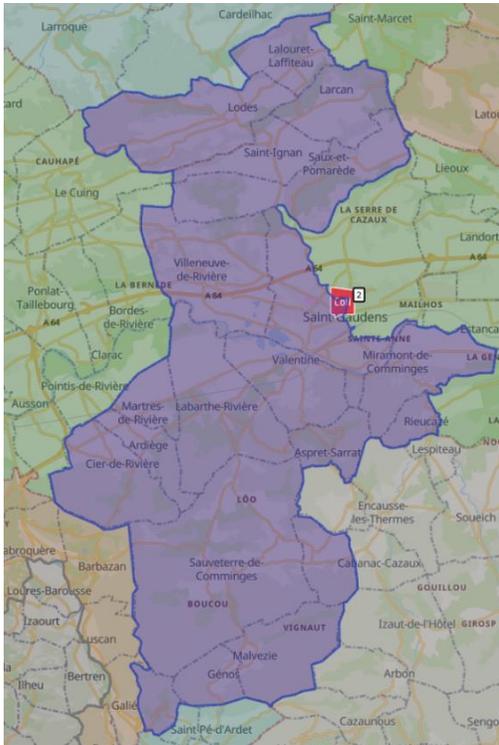
Le secteur Cœur et Plaine de Garonne compte un peu moins d'une trentaine d'équipements scolaires du premier degré dont 7 uniquement sur Saint-Gaudens. Le reste du territoire est ensuite bien maillé avec une majorité des communes disposant d'un équipement scolaire. Seules 11 communes du secteur ne possèdent plus d'écoles : Cuguron, Les Tourelles, Loudet, Ausson, Aspret-Sarrat, Régades, Rieucazé, Lespiteau, Savarhès, Larcan et Lalouret-Laffiteau.

Le secteur compte 6 RPI :

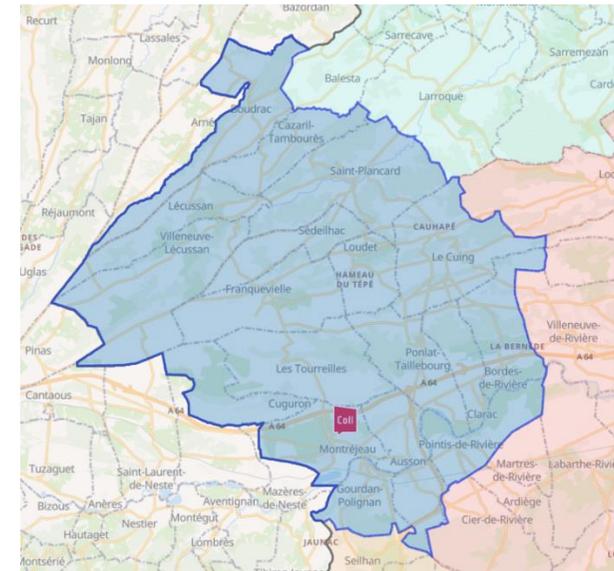
- RPI dispersé : école maternelle de Franquevielle et école élémentaire de Saint-Plancard,
- RPI dispersé : école élémentaire de Le Cuing, école élémentaire de Larroque et école maternelle de Lodes,
- RPI dispersé : école maternelle Saux et Pomarède et école élémentaire Saint-Ignan,
- RPI dispersé : école élémentaire de Saint-Marcet et école primaire de Cassagnabère-Tournas,
- RPI dispersé : Ecoles élémentaires de Liéou et de Latoue et école maternelle de Aulon,
- RPI dispersé : Ecole maternelle de Ponlat-Taillebourg, écoles élémentaires de Clarac et Bordes-de-Rivière.

Le secteur accueille ensuite deux collèges publics et un collège privé sur Saint-Gaudens ainsi qu'un collège public sur Montréjeau.

- Les collèges publics Leclerc à Saint-Gaudens regroupe 412 élèves à la rentrée 2020 et le collège Didier Daurat 488 élèves en 2020. Les communes de rattachement dépassent les limites de la communauté de communes et sont précisés sur la carte ci-après :



- Le collège Bertrand Laralde à Montréjeau qui regroupe 332 élèves à la rentrée 2020. Les communes de rattachement dépassent les limites de la communauté de communes et sont précisés sur la carte ci-après :



Les lycées les plus proches sont ceux de Saint-Gaudens avec le lycée général et technologique de Bagatelle et le lycée professionnel E. et N. CASTERET et le lycée polyvalent P.MATHOU à Gourdan-Polignan.

De manière générale, on constate donc que ce secteur comprend l'intégralité des crèches, de nombreuses écoles élémentaires et maternelles, et une partie des collèges de la Communauté de Communes, tous les lycées et quelques établissements dispensant une formation supérieure.

Néanmoins, il semble que quelques classes menacent de fermer au regard des effectifs trop peu importants d'élèves et que les formations supérieures restent dans des domaines spécifiques : la santé, l'agro-alimentaire, la comptabilité et la gestion des entreprises. En dehors de ces domaines, les étudiants doivent se déplacer à Pau, Tarbes, ou encore Toulouse pour l'accès aux formations supérieures. Pour compléter l'offre et faciliter l'accès aux formations supérieures aux jeunes du territoire, un campus numérique a toutefois été inauguré en 2020.



Afin de faciliter les parcours d'enseignement supérieur pour tous les territoires, le gouvernement a proposé la création de Campus connectés. Ce dispositif labellisé par l'État, financé par le Plan d'Investissements d'Avenir, est porté et géré par la collectivité territoriale en partenariat avec une Université de proximité. Il permet de rapprocher l'enseignement supérieur de tous les territoires. La Mairie de Saint-Gaudens, aidée du Pays Comminges Pyrénées, soutenue par la

Communauté de Commune Cœur et Coteaux Comminges, a ainsi créé le **Campus connecté Saint-Gaudens Comminges-Pyrénées**, en partenariat "Université de proximité" avec l'Université Toulouse III Paul Sabatier. Ce campus connecté accueille des étudiants depuis octobre 2020.

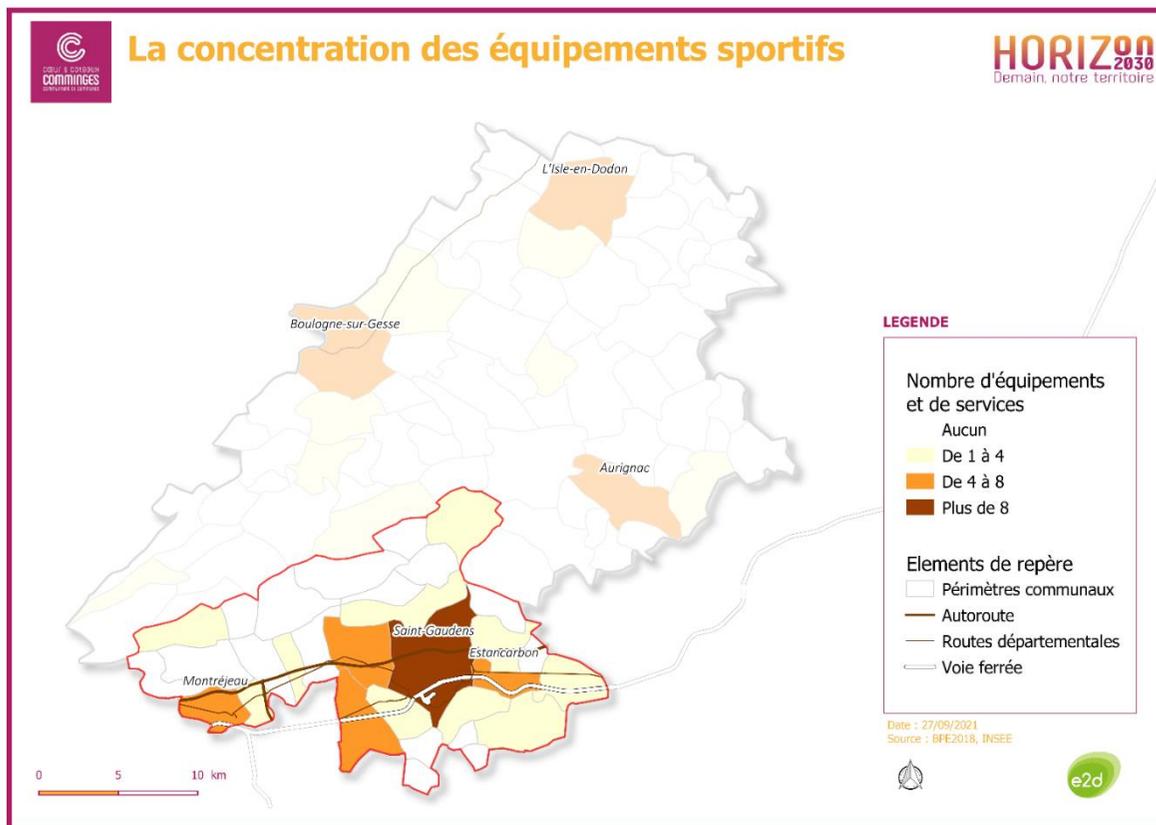
2.3. OFFRE EN EQUIPEMENTS SPORTIFS

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Le territoire dispose d'une bonne répartition des équipements sportifs, notamment des équipements sportifs de proximité. En revanche, on constate que les équipements de gamme intermédiaire et supérieure sont concentrés autour de Saint-Gaudens, notamment le long des principales voies de communication.

Les nombreux équipements de proximité sont peu diversifiés. Cette surreprésentation de certains équipements de proximité (boulodromes, terrains de tennis), caractéristique des territoires ruraux, ne permet pas de répondre aux besoins de tous les habitants et pourrait nécessiter un renforcement.

Montréjeau se distingue des autres pôles similaires par une offre unique composée de deux équipements de gamme intermédiaire absent de l'offre du reste de l'intercommunalité (terrain d'athlétisme et golf).



Le secteur sportif est celui qui montre le moins de disparités entre les territoires de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges. En effet, toutes les communes du secteur Cœur et Plaine du Comminges disposent d'équipements sportifs de gamme plus ou moins élevée. Une fois n'est pas coutume, Saint-Gaudens est la commune la plus équipée du territoire mais ne dispose que de 26 % des équipements sportifs du secteur contrairement aux autres secteurs où cette répartition est beaucoup plus concentrée. Saint-Gaudens est suivie par Montréjeau et Labarthe-de-Rivière, qui disposent respectivement de 10 % et 7,5 % des équipements sportifs du secteur.

Certains de ces équipements sont gérés par la Communauté de Communes, comme par exemple, la base de loisirs La Bordette à Estancarbon, la piscine d'Aurignac.

Toutes les communes disposent d'équipements de proximité de type boulodrome et courts de tennis et de salles diverses, tandis que Montréjeau et Saint-Gaudens complètent cette offre par des équipements supplémentaires comme des tennis couverts (Estancarbon et Saint-Gaudens), des sports de glisse (roller, skate, etc.), des salles spécialisées, un terrain de golf et des pistes d'athlétisme.

Parmi les équipements les plus représentés, on compte les salles de sport (43,9%), les boulodromes (20 %) et les terrains de Tennis (16,3 %). Ensemble, ces équipements se caractérisent comme une offre équilibrée et en majorité de gamme intermédiaire. Le secteur compte peu d'équipements de gamme supérieure, pourtant, il regroupe l'intégralité de ces derniers à l'échelle de l'intercommunalité.

Malgré cette forte représentation de la gamme intermédiaire, on constate une surreprésentation de certains équipements et un manque de diversification nécessitant des déplacements vers Saint-Gaudens, Montréjeau ou Labarthe-de-Rivière, voire en dehors de l'intercommunalité pour l'accès à certains équipements spécialisés.

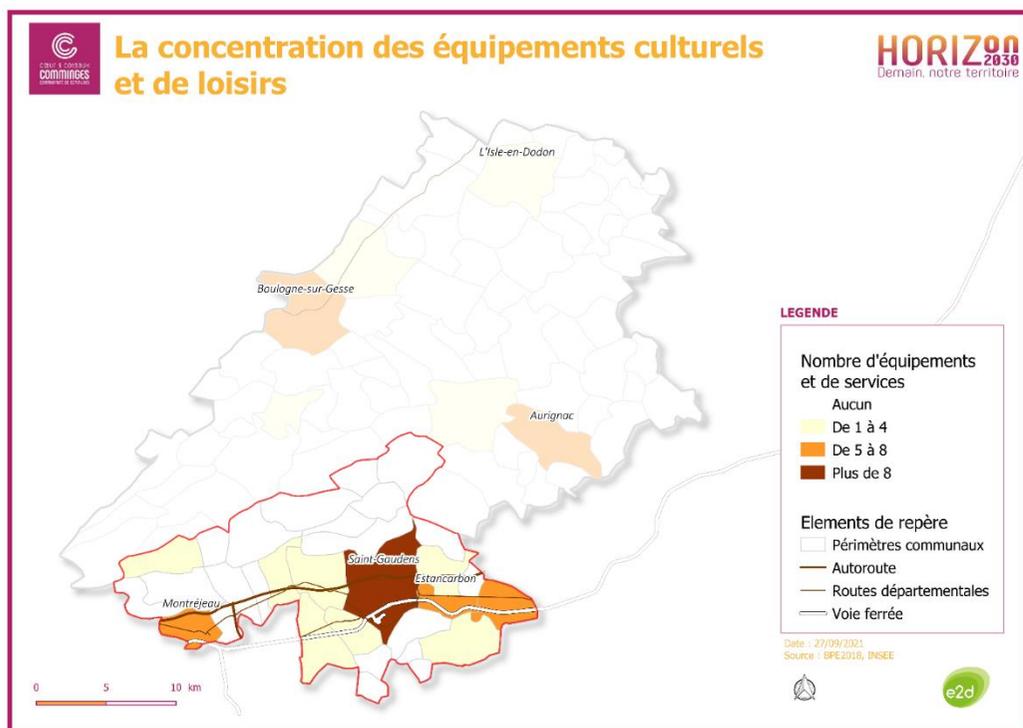
2.4. OFFRE EN EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS ET DE LOISIRS

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

L'intercommunalité dispose d'une offre diversifiée et divisée en trois types d'équipements, ceux relatifs à l'offre touristique, une offre de loisirs et une offre culturelle. L'offre de loisirs est celle qui semble la plus développée et la plus diversifiée, bien que principalement tournée vers les loisirs de plein air, soumis à une dynamique de saisonnalité.

On constate en parallèle une offre assez faible et déséquilibrée dans le domaine culturel. Les équipements sont peu diversifiés et peu nombreux et en grande majorité localisés à Saint-Gaudens.

La Communauté de Communes gère 6 équipements culturels intercommunaux : le cinéma de Boulogne-sur-Gesse, le Musée de l'Aurignacien, le Conservatoire Guy Laffite, la médiathèque et la Maison Garonne. A ceux-là s'ajoute la médiathèque de Boulogne-sur-Gesse, ouverte en septembre 2021.



Les équipements de loisirs recensés sont des équipements sportifs de plein air ou en salle.

Les équipements culturels comprennent les salles de cinéma, les musées, les théâtres, les médiathèques et le conservatoire de musique.

Le secteur Cœur et Plaine de Garonne est le mieux desservi par les équipements culturels et de loisirs. Il compte à lui seul 60,6 % des équipements de l'intercommunalité.

Les principaux équipements culturels du secteur sont le conservatoire Guy Laffite, qui reçoit environ 500 élèves, enfants et adultes auxquels il propose 12 disciplines, ainsi que la Médiathèque intercommunale. Les deux équipements sont situés à Saint-Gaudens.

Les équipements sportifs sont répartis également dans les différents pôles de proximité, et dans une moindre mesure dans des communes non-pôles.

En termes de répartition du niveau d'équipements, Saint-Gaudens ne compte pas moins de 50 % des équipements de gamme supérieure de l'intercommunalité et tous ceux du secteur.

L'offre en équipements culturels et de loisirs, se caractérise principalement comme une offre intermédiaire, pour partie impulsée par les équipements de loisirs destinés aux visiteurs du territoire tels que les lacs aménagés et les boucles de randonnée. Cette offre tend à être complétée par la création de nouveaux équipements tels que la Maison de la Garonne, prévue à Miramont-de-Comminges courant l'année 2021.

Pour l'ensemble des équipements recensés dans le domaine des sports et des loisirs, les équipements de loisirs en extérieurs représentent 52 % des équipements du secteur Cœur et Plaine de Garonne.

Au global, on constate donc pour les loisirs une forte représentation des équipements à destination des activités sportives de plein air et ceux ouverts à des publics extérieurs au territoire ce qui concourt à l'attractivité touristique du territoire, ainsi qu'une offre d'équipements culturels importants pour le territoire, notamment les deux équipements intercommunaux que sont le conservatoire et la médiathèque.

A l'échelle de la Haute-Garonne, ce secteur peut être considéré comme un point d'équilibre de l'offre culturelle pour le sud du territoire à travers ses équipements et à travers les événements culturels qui s'y déroulent.

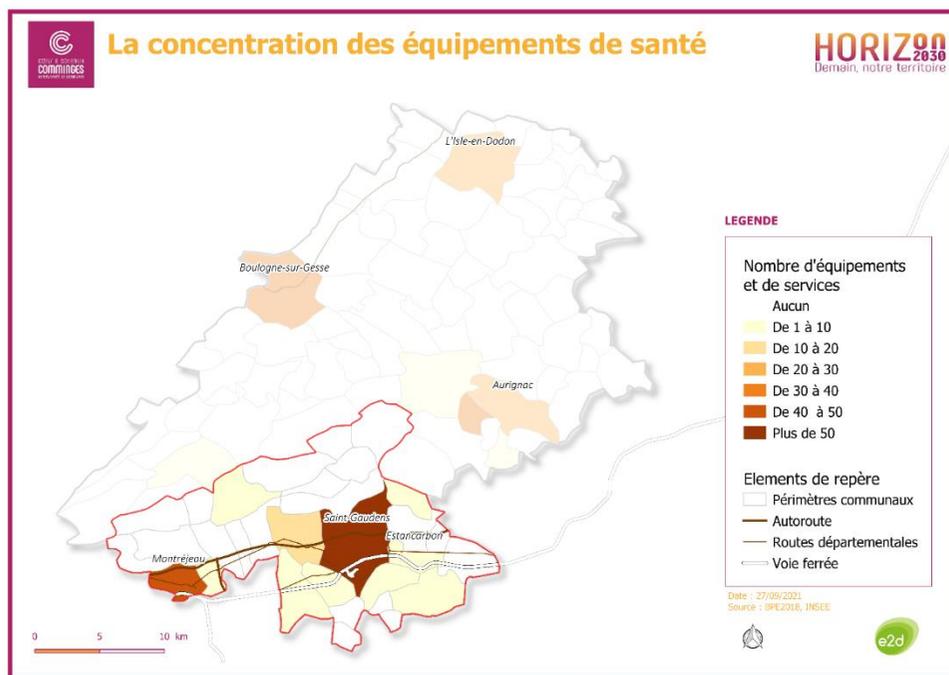
2.5. OFFRE EN MATIERE DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Les équipements de santé sont diversifiés ; ils représentent 18 % des équipements de gamme supérieure de l'intercommunalité. La Communauté de Communes dispose d'un équipement majeur, le Centre Hospitalier Comminges Pyrénées. Malgré ce positionnement et une démarche d'adaptation aux besoins des habitants, notamment aux conditions de vieillissement, l'offre de proximité est déséquilibrée et concentrée à Saint-Gaudens. Dans une moindre mesure, on retrouve des équipements de santé dans les autres pôles du territoire (principalement à l'Isle-en-Dodon, Aurignac et Boulogne-sur-Gesse). Le maintien d'un bon niveau d'équipement de santé est un enjeu non seulement pour la communauté de communes, mais au-delà, pour tout le sud de la Haute Garonne.

L'accès aux services et équipements de santé faisant partie des principaux critères de choix de résidence, notamment pour les personnes fragiles, dont les personnes âgées ; on constate que l'offre actuelle impacte l'attractivité du territoire. En effet, une partie du territoire, ainsi que les communes non pôles, ne sont pas en capacité à répondre aux besoins de tous les habitants en termes d'accès à une offre de santé de proximité.

Les services et équipements pour la santé sont ici les plus diversifiés à l'échelle de l'intercommunalité. Si l'on se concentre sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne, leur répartition s'organise en 3 niveaux de polarités :



- Le pôle central, Saint-Gaudens qui dispose de la majorité des services et équipements du domaine, notamment le Centre Hospitalier. La commune regroupe 70 % des équipements et services de santé du secteur ; 30 % de ces derniers font partie de la gamme supérieure.
- Un pôle intermédiaire bien équipé, Montréjeau qui regroupe 17 % des services et équipements de santé du secteur, dont deux de la gamme supérieure (un psychomotricien et un spécialiste en psychiatrie) uniques sur le territoire de l'intercommunalité et une grande partie de la gamme intermédiaire.
- Plusieurs pôles de proximité complètent l'offre des deux précédents dont Labarthe-Rivière, Villeneuve-de-Rivière, Miramont-de-Comminges et Valentine qui comptent des services et équipements de santé les plus courants (infirmier, pharmacie, médecin généraliste, chirurgien-dentiste, etc.) et des services spécialisés, (ex : centre d'hébergement médicalisé; centre d'accueil de jour pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer à Valentine où se trouve également un cabinet d'infirmiers et un médecin,...). Ces pôles regroupent en majorité des équipements de la gamme de proximité.

De manière globale, on constate que le secteur compte une grande proportion d'équipements des gammes intermédiaire et supérieure, offrant ainsi l'accès aux services hospitaliers et à des spécialités médicales avec de nombreux services, allant des plus courants aux services spécialisés facilitant un bon accès aux soins pour ses habitants. Bien que cette offre semble suffisante pour une majorité d'habitants, on constate que le nombre de médecins généralistes et spécialistes tend à diminuer sur les dernières années.

Le territoire semble confronté à une difficulté de renouvellement de ces derniers lors des départs à la retraite. Par ailleurs, la concentration d'une offre diversifiée et de qualité à Saint-Gaudens la rend attractive pour les personnes âgées qui tentent de se rapprocher des services et équipements adaptés à leurs conditions de vieillissement.

En effet, au-delà de ses services les plus courants (24 % d'infirmiers, 12 % de kinésithérapeutes, 10 % de médecins généralistes et 9 % de dentistes), le secteur dispose de plusieurs spécialistes importants, notamment orthophoniste orthoptiste, psychomotricien, psychologue, ophtalmologue, gynécologue, gastro-entérologue, etc. que l'on ne retrouve pas sur le reste du territoire.

De par la concentration et la diversité des services de santé du secteur, il devient **le principal pôle de santé de l'intercommunalité et du sud de la Haute-Garonne**. L'absence de certaines spécialités engendre toutefois la nécessité, pour certains besoins, de se déplacer vers Tarbes, Pau ou encore Toulouse. Néanmoins, le secteur dispose d'une offre de qualité et cohérente avec les caractéristiques rurales à péri-urbaines du territoire.

Les **Maisons de Santé Pluriprofessionnelles (MSP)** : 2 communes en sont équipées, Montréjeau et Saint-Gaudens, dont l'ouverture date de 2020.

Au niveau de l'action sociale, les services et équipements à destination des personnes âgées, personnes en situation de handicap ou publics en difficulté relèvent essentiellement de la gamme intermédiaire ou supérieure et sont globalement peu représentés sur le secteur même s'il demeure le secteur le mieux équipé à l'échelle de la Communauté de communes. En effet, la BPE dénombre :

- 9 établissements et services d'aide aux enfants et adultes en situation de handicap (soins à domicile, services d'aide).
- 7 établissements d'hébergements pour personnes âgées et 6 de services d'accompagnement (soins à domicile, services d'aide).
- 5 services ou établissements d'aide sociale à destination des publics en difficulté (centre d'hébergement et de réadaptation sociale (CHRS) de Saint-Gaudens notamment).

Ces services sont complétés par les services sociaux communaux du territoire. On note également la présence à Saint-Gaudens d'une Maisons des Solidarités (MDS) du Conseil départemental qui intervient auprès des familles, des jeunes et des personnes précaires.

2.6. PRINCIPAUX ENJEUX

ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

L'analyse des services et équipements de l'intercommunalité témoigne de plusieurs enjeux qu'il est nécessaire de prendre en compte pour le développement du territoire et pour répondre aux besoins des habitants actuels et à venir :

- Un enjeu de renforcement de l'accessibilité aux équipements en dehors du pôle urbain central qui concentre les principaux équipements nécessaires à la population : par le biais de l'offre mais aussi par l'organisation des mobilités et l'appui à des services innovants (numériques, itinérants,...) afin de réduire les déséquilibres territoriaux liés à la forte polarisation du Sud de l'intercommunalité.
- Un enjeu de diversification de l'offre d'équipements pour répondre à davantage de besoins et conforter les polarités existantes, notamment les pôles de proximité et les pôles intermédiaires.
- Un enjeu de confortement des équipements les plus sensibles aux évolutions démographiques (structure par âges et type des ménages) tels que les établissements scolaires, les services de santé, les services à la personne, les services d'appui aux jeunes et aux jeunes actifs sur le territoire, etc.

ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR CŒUR ET PLAINE DE GARONNE

- ⇒ Affirmer le rôle central du pôle urbain principal de la communauté de communes (Saint-Gaudens, Estancarbon, Landorthe, Miramont-de-Comminges, Valentine et Villeneuve-de-Rivière) et le rôle de pôle structurant de Montréjeau (comprenant Montréjeau/Ausson/ Gourdan-Poliqnan et Huos notamment) en maintenant voire renforçant l'offre en matière d'équipements et services qui rayonne sur l'ensemble de l'intercommunalité.
- ⇒ Maintenir un niveau d'équipements et services sur les communes rurales qui soit adapté à leur taille

3. ECONOMIE

3.1. LE PROFIL ECONOMIQUE

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Depuis 1975, le territoire a gagné plus de 1 700 emplois, soit une augmentation de 11%. Toutefois, la tendance s'est stabilisée depuis 2006, avec un nombre d'emplois qui a cessé d'augmenter et se maintient. Pour autant, le territoire reste pourvoyeur d'emplois, en particulier au niveau de la commune de Saint Gaudens qui concentre près de la moitié des emplois, mettant en évidence une certaine attractivité économique.

- Indicateur de concentration d'emplois : 108,5
- 16 954 emplois pour 18 106 actifs, dont 15 623 occupés

3.1.1. Un territoire pourvoyeur d'emplois

D'après l'INSEE, en 2016, le secteur Cœur et Plaine de Garonne compte 13 066 emplois pour 10 031 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone, soit un indicateur de concentration d'emploi de 130,2 emplois pour 100 actifs occupés. Cela signifie que le territoire est pourvoyeur d'emplois, notamment pour les actifs résidents dans des territoires extérieurs.

Tableau 1- Emplois et population active occupée en 2016 (INSEE)

	Population	Emplois au lieu de travail	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi
Cœur et Plaine de Garonne	28 459	13 066	10 031	130,2
Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges	44 182	16 957	15 623	108.5
Haute-Garonne	1 348 183	619 929	589 676	105.1

Malgré la proximité de l'axe autoroutier, avec une relative accessibilité des grands pôles urbains tels que Toulouse et Tarbes, le territoire ne souffre pas d'une fuite des actifs et reste très pourvoyeur d'emplois pour sa population d'actifs résidents. Ainsi, une large majorité d'actifs travaille au sein même du territoire : 74% des déplacements

domicile/travail des actifs résidant sur le territoire sont internes au secteur Cœur et Plaine de Garonne (7 367 « navetteurs »). Plus précisément, plus d'un tiers des actifs travaillent dans leurs communes de résidence. Par ailleurs, il convient de souligner l'attractivité du territoire en matière d'emplois vis-à-vis :

- Des autres communes de l'intercommunalité (14% des flux entrants, soit 796 navetteurs) ;
- Du reste du département de la Haute-Garonne (57% des flux entrants, soit 3 169 navetteurs) et du département des Hautes-Pyrénées (16% des flux entrants, soit 887 navetteurs).

Pour autant, il convient de souligner malgré tout l'existence d'une certaine dépendance en matière d'emplois :

- Des communes de l'ouest du secteur vers le département des Hautes-Pyrénées (18% des flux sortants, soit 479 navetteurs) ;
- Des communes de l'est du territoire vers le département de la Haute-Garonne (45% des flux sortants, soit 1 178 navetteurs) et plus précisément vers l'agglomération toulousaine (20% des flux sortants, soit 515 navetteurs).

En 40 ans, et malgré une stabilisation depuis 2006, le nombre d'emplois dans le territoire a augmenté de 32%, passant de 9 930 en 1975 à 13 065 en 2016. Le territoire a ainsi été plus attractif que la Communauté de communes dans son ensemble, puisque pour cette dernière l'augmentation a été de +10% sur la même période.

Toutefois cette augmentation globale cache de grandes inégalités. En effet, à l'échelle du territoire, la situation est très contrastée avec 4 communes, représentant 90% des gains d'emplois et près 60% des communes affichant une baisse du nombre d'emplois depuis 1975 :

- Montréjeau : 1305 emplois en 1975 et 1144 en 2016 ;
- Saint-Gaudens : 6063 emplois en 1975 et 8173 en 2016 ;
- Estancarbon : 90 emplois en 1975 et 719 en 2016 ;
- Villeneuve-de-Rivières : 200 emplois en 1975 et 571 en 2016 ;
- Landorthe : 50 emplois en 1975 et 263 en 2016.

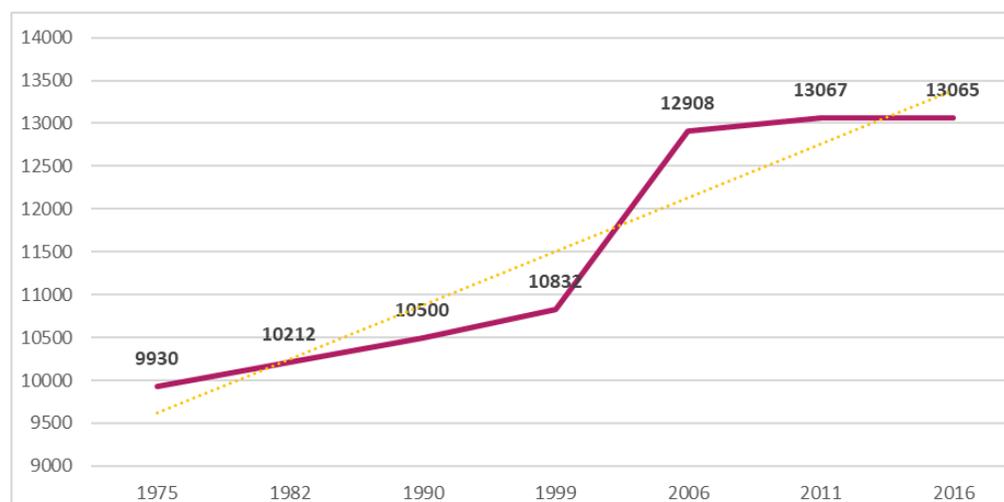
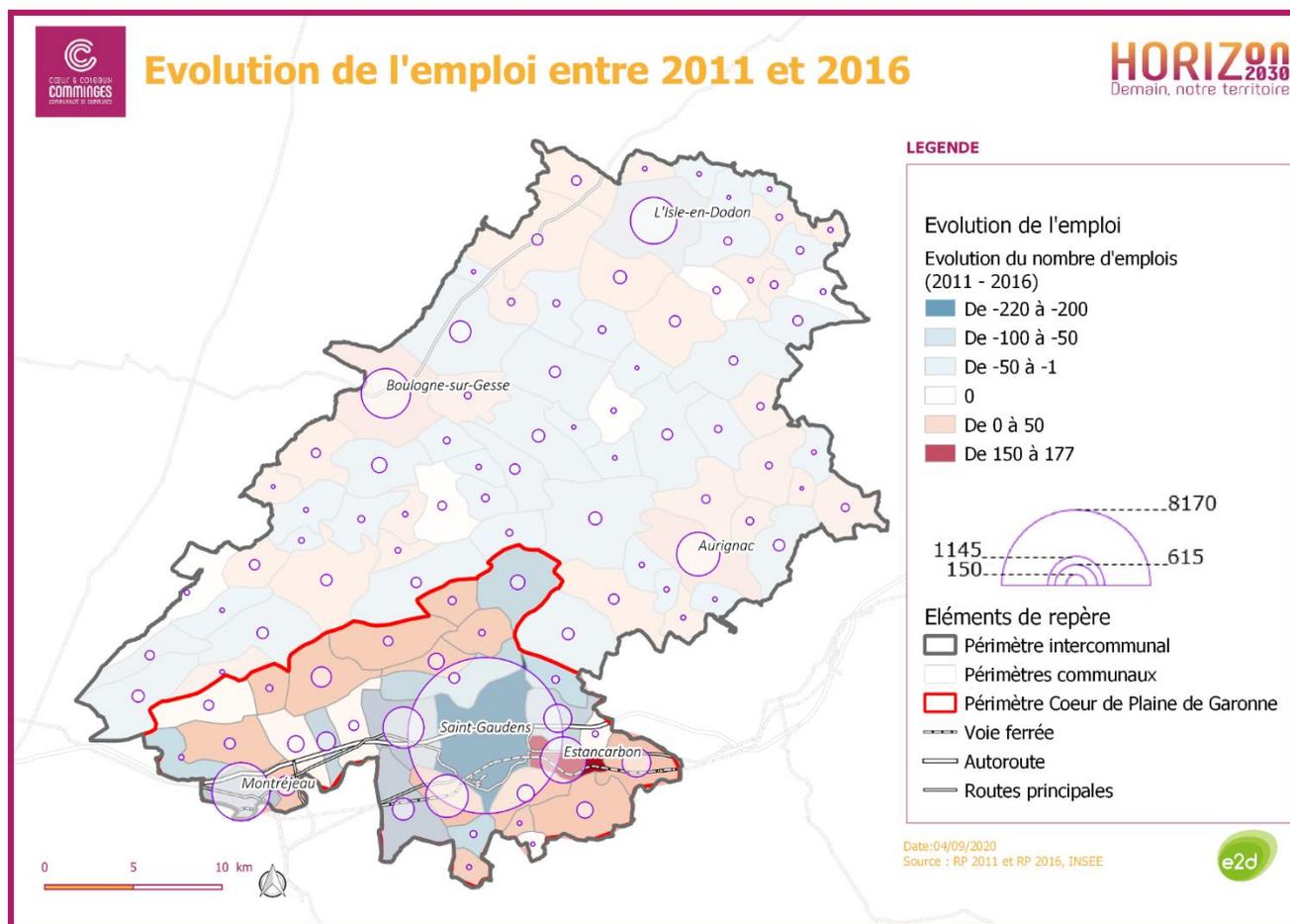


Figure 1- Évolution du nombre d'emploi de 1975 à 2016 (INSEE)

De plus, sur la période 2011-2016, la situation a fortement évolué avec une stabilisation globale du nombre d'emplois et des communes affichant auparavant des gains significatifs qui connaissent, aujourd'hui, une perte d'emplois. C'est le cas notamment de la commune de Saint-Gaudens qui perd plus de 200 emplois entre 2011 et 2016. A l'inverse, la commune d'Estancarbon confirme la tendance à l'augmentation avec un gain de 177 emplois entre 2011 et 2016, lié exclusivement au développement de la zone d'activité commerciale. En dehors d'Estancarbon, sur la période 2011-2016, quelques autres communes parviennent à maintenir une augmentation du nombre d'emplois : Ausson (+28), Labarthe-Inard (+24).



3.1.2. REPARTITION ET CARACTERISTIQUES DES EMPLOIS

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

La Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges s'illustre par une répartition contrastée des emplois liée à la présence d'une commune constituant le pôle économique principal dans un territoire globalement rural.

- 48% des emplois de l'intercommunalité se trouvent sur la commune de St Gaudens. Quatre autres communes réunissent également un volume significatif d'emplois : Montréjeau (6,7% des emplois intercommunaux), Boulogne sur gesse (4,9% des emplois intercommunaux), l'Isle en Dodon (4,3% des emplois intercommunaux) et Estancarbon (4,2% des emplois intercommunaux) ;
- 39% des emplois dans l'administration/enseignement/santé/social, 37% dans le commerce et les services, 10% dans l'industrie, 8% dans la construction, 6% dans l'agriculture.

Saint-Gaudens, concentre près des 2/3 des emplois (8 173 emplois) du secteur et constitue un pôle économique pour tout le secteur et au-delà de la Communauté de communes, contribuant à soutenir l'attractivité résidentielle du territoire. Cela se traduit par un indicateur de concentration d'emploi de la commune de 229, mettant clairement en évidence son rôle structurant au niveau du territoire. Ainsi, Saint-Gaudens est un pôle économique pour tout le secteur et au-delà de la Communauté de communes, soutenant une attractivité résidentielle du territoire. Le principal atout pour les communes autour de Saint-Gaudens est leur cadre de vie. Les communes de Montréjeau (1 144 emplois), d'Estancarbon (719 emplois) et de Valentine (616 emplois), quant à elles, ont une fonction de pôles d'emplois secondaires avec plus de 600 emplois et des indicateurs de concentration d'emplois supérieurs à 100.

Le secteur de l'administration – enseignement - santé- social, ainsi que celui du commerce et des services sont majoritaires et regroupent plus de 80% des emplois, dépassant le niveau intercommunal. Par contre, le secteur Cœur et Plaine de Garonne se distingue du territoire intercommunal par une moindre importance du secteur de l'agriculture, soulignant un peuplement des communes proches (plus rurales) par les actifs de Saint-Gaudens. Enfin, les secteurs de l'industrie et de la construction, se situent dans la moyenne de la Communauté de communes.

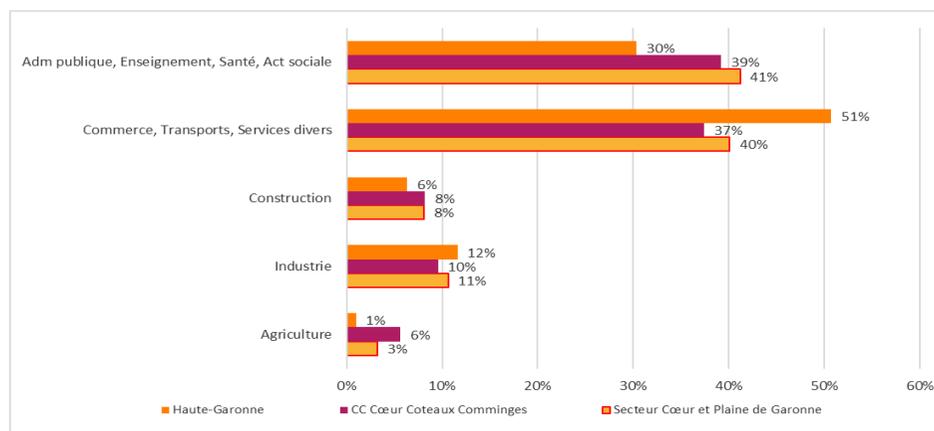


Figure 4- Répartition des emplois selon les secteurs d'activité (INSEE)

84,1% de la population active de 15 ans et plus occupe un emploi salarié, dont 1 sur 5 est à temps partiel.

La très grande majorité des salariés (83,8%) ont un emploi stable, titulaires soit de la fonction publique soit d'un contrat à durée indéterminée.

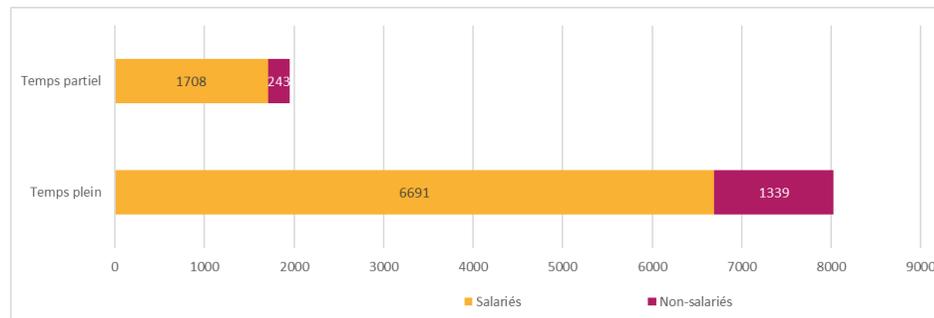


Figure 5- Répartition des emplois selon le statut (INSEE)

Plus de 80% des emplois appartiennent aux catégories socioprofessionnelles des ouvriers, employés et professions intermédiaires. Par contre, il s'agit en majorité d'emplois peu ou pas qualifiés. Cette situation peut impacter l'attractivité pour de nouveaux actifs qui souhaitent s'installer sur le territoire mais également pour de nouvelles entreprises qui peuvent peiner à trouver de la main d'œuvre qualifiée localement.

En effet, parmi les problématiques du territoire, le manque de main d'œuvre qualifiée (cadres et techniciens) est récurrent. Ainsi, l'enjeu de du territoire en termes de ressources humaines est fort.

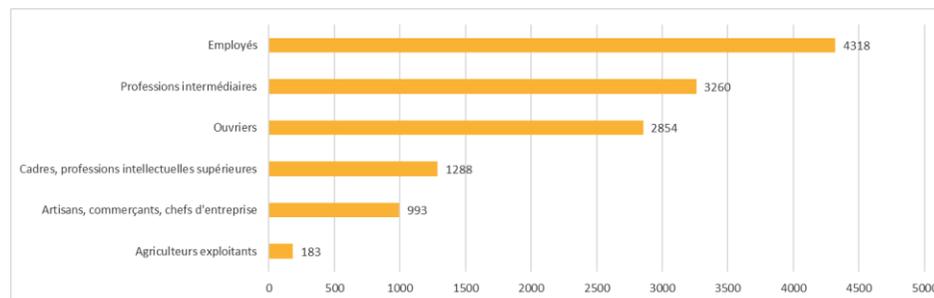


Figure 6- Répartition des emplois selon les catégories socio-professionnelles (INSEE)

3.1.3. LES SECTEURS D'ACTIVITES

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Le territoire intercommunal est un territoire où les pratiques urbaines se développent dans les communes périurbaines, avec une forte tradition agricole et industrielle, deux secteurs particulièrement fragilisés au cours des dernières décennies. L'économie est très concentrée sur l'axe Montréjeau / Saint-Gaudens / Landorthe mais le territoire bénéficie malgré tout d'un certain maillage économique grâce à un tissu de TPE/PME dans les secteurs de l'artisanat notamment.

- 75% des emplois dans la sphère présentielle
- 5 028 établissements recensés dont 72% n'ont aucun salarié et seulement 0,9% (45 établissements) ont plus de 50 salariés
- Près d'1/3 des établissements sont localisés à Saint Gaudens et plus globalement, plus de la moitié des établissements sont situés en proximité de l'axe autoroutier et des routes départementales proches, D34/D817
- 54% des établissements dans le secteur du commerce et des services, 15% dans l'administration, 14% dans l'agriculture, 10% dans la construction, 6% dans l'industrie

Le tissu économique d'un territoire peut être défini par deux sphères économiques : la présentielle et la productive. La première doit permettre de répondre aux besoins des habitants « locaux », la seconde produit majoritairement des biens ou des services consommés hors de la zone. Ainsi une boulangerie de centre-bourg apparaîtra comme une activité présentielle, alors qu'une entreprise industrielle de fabrication de pâte à papier relèvera de l'activité productive. Les activités économiques productives consomment en règle générale plus de foncier que les activités présentielles et sont rarement compatibles avec d'autres fonctions urbaines.

En 2015 selon l'INSEE, le territoire se caractérise par une plus forte présence d'activités économiques présentielles en termes d'emplois (77,2 % des emplois totaux) par rapport à l'économie productive. Contrairement aux autres territoires de l'intercommunalité, l'économie est dominée par les emplois de la sphère présentielle depuis plus de 25 ans. De même, contrairement aux 3 autres secteurs de la Communauté de Communes, sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne, l'économie productive est également minoritaire en termes de nombre d'établissements : 34% d'établissements dans la sphère productive et 66 % d'établissements dans la sphère présentielle.

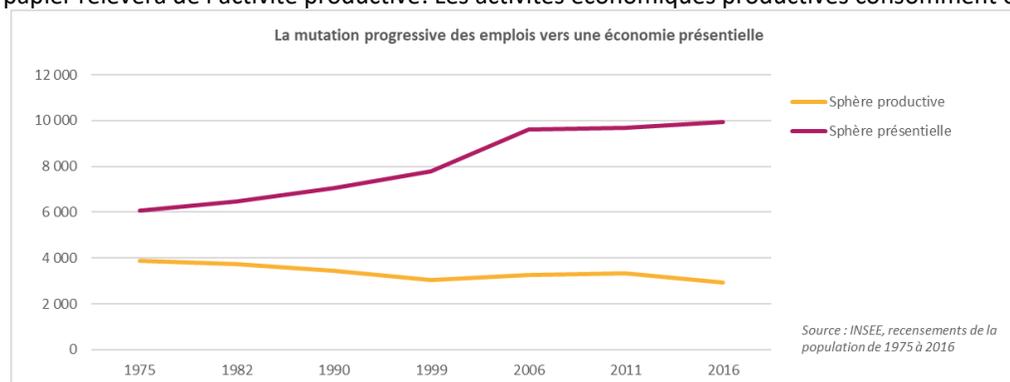


Figure 7- Emplois des sphères présentielle et productive de 1975 à 2016 (INSEE)

3.1.3.1. Les caractéristiques des entreprises

En 2015, le territoire comportait 3 212 établissements actifs selon l'INSEE, soit 64% des établissements de l'intercommunalité. La concentration sur la commune de Saint-Gaudens est toujours effective, 49 % des établissements, mais dans une moindre mesure par rapport à l'emploi, soulignant un maillage du territoire et l'existence de pôles économiques secondaires. Ainsi, les communes d'Estancarbon, de Labarthe-Rivière, de Montréjeau et de Villeneuve-de-Rivière comptent chacune plus d'une centaine d'établissements. Par ailleurs, toutes les communes du territoire, sans exception comptent au moins un établissement actif, tous secteurs d'activité confondus. Cela s'explique notamment par la présence de nombreuses petites entreprises artisanales.

Au regard de l'ensemble des activités (industrie, commerce et artisanat, sanitaire et social, enseignement, administrations publiques), le secteur Cœur et Plaine de Garonne se caractérise par la prédominance du secteur commerce / services, soulignant la dimension périurbaine de ce territoire : 1 948 établissements, soit 61% des établissements du territoire contre 54% au niveau de l'intercommunalité. A l'inverse, le secteur agricole est nettement moins représenté avec seulement 7% des établissements contre 14% au niveau intercommunal. Les trois autres secteurs sont représentés dans des proportions similaires à celles de l'intercommunalité.

Le territoire s'illustre par la présence d'une dizaine d'entreprises de plus de 100 salariés, sachant que seulement deux établissements de cette taille sont recensés sur le reste du territoire intercommunal. Ainsi, le secteur Cœur et Plaine de Garonne rassemble la grande majorité des établissements ayant plus de 10 salariés de la Communauté de communes :

- 81% des établissements de 10 à 19 salariés ;
- 79% des établissements de 20 à 49 salariés ;
- 83% des établissements de plus de 50 salariés, dont 80% sont implantés sur la commune de Saint-Gaudens.

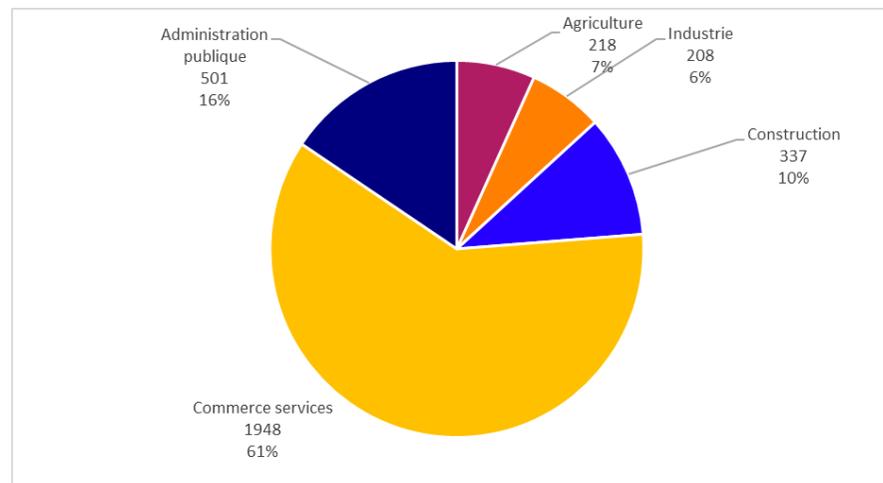
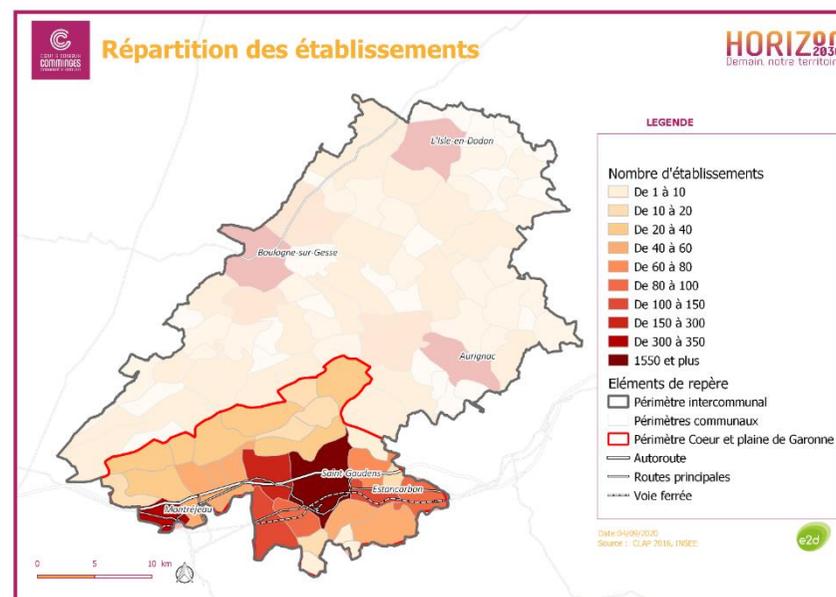


Figure 8- Établissements par secteurs d'activité en 2015 (INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements)



Entreprises	Effectifs	Secteur d'activité	Commune
CENTRE HOSPITALIER COMMINGES PYRENEES	500 à 999 salariés	Sanitaire et social	SAINT-GAUDENS
FIBRE EXCELLENCE SAINT-GAUDENS SAS	250 à 499 salariés	Industries (Pâte à papier)	SAINT-GAUDENS
CC COEUR ET COTEAUX DU COMMINGES	250 à 499 salariés	Collectivités locales	SAINT-GAUDENS
CENTRE LECLERC (SODEXCO)	200 à 249 salariés	Grandes et moyennes surfaces	ESTANCARBON
SIVOM DES CANTONS DE SAINT-GAUDENS-MONTREJEAU-ASPET	200 à 249 salariés	Collectivités locales	MONTREJEAU
SERCEL	100 à 199 salariés	Industries (Instrumentation technique et scientifique)	VALENTINE
ASSOCIATION POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP (AGAPEI)	100 à 199 salariés	Sanitaire et social	SAINT-GAUDENS
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA SECURITE PUBLIQUE 31	100 à 199 salariés	Services Publics	SAINT-GAUDENS
LYCEE GENERAL ET TECHNOLOGIQUE DE BAGATELLE	100 à 199 salariés	Etablissements d'enseignement	SAINT-GAUDENS
LYCEE PROFESSIONNEL E ET N CASTERET	50 à 99 salariés	Etablissements d'enseignement	SAINT-GAUDENS
COLLEGE DIDIER DAURAT	50 à 99 salariés	Etablissements d'enseignement	SAINT-GAUDENS
LYCEE PROFESSIONNEL AGRICOLE	50 à 99 salariés	Etablissements d'enseignement	SAINT-GAUDENS
COMMUNE DE SAINT-GAUDENS	50 à 99 salariés	Collectivités locales	SAINT-GAUDENS
DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE	50 à 99 salariés	Collectivités locales	SAINT-GAUDENS
SCE DEPARTEMENTAL INCENDIE ET SECOURS	50 à 99 salariés	Services Publics	SAINT-GAUDENS
MAISON DE RETRAITE L'HORIZON	50 à 99 salariés	Sanitaire et social	LE CUIING
CASSAGNE ELECTRICITE ET TRAVAUX PUBLICS	50 à 99 salariés	BTP	SAINT-GAUDENS
ASSOCIATION NATIONALE DE RECHERCHE ET D'ACTION SOLIDAIRE (ANRAS)	50 à 99 salariés	Sanitaire et social	SAINT-GAUDENS
MAISON DE RETRAITE EDENIS	50 à 99 salariés	Sanitaire et social	SAINT-GAUDENS
SOCIETE FRANCAISE DE FABRICATION DE CAPSULES	50 à 99 salariés	Industries (Emballage)	SAINT-GAUDENS
LA POSTE	50 à 99 salariés	Services Publics	SAINT-GAUDENS
MAISON DE RETRAITE L'HERMITAGE	50 à 99 salariés	Sanitaire et social	MONTREJEAU
AUCHAN SUPERMARCHE	50 à 99 salariés	Grandes et moyennes surfaces	SAINT-GAUDENS
OLIVEIRA ROGEL	50 à 99 salariés	BTP	AUSSON
ENEDIS	50 à 99 salariés	BTP	SAINT-GAUDENS
AGRI SERVICES 31	50 à 99 salariés	Agricole	SAINT-GAUDENS
SOC EXPLOITATION BOIS DU SUD OUEST	50 à 99 salariés	Exploitation forestière	SAINT-GAUDENS
ASSOCIATION L'ESSOR	50 à 99 salariés	Sanitaire et social	SAINT-IGNAN
ECOLE STE THERESE	50 à 99 salariés	Etablissements d'enseignement	SAINT-GAUDENS
CERBALLIANCE PYRENEES	50 à 99 salariés	Sanitaire et social	SAINT-GAUDENS

Pièce 1 : rapport de présentation

3.1.3.2. La création d'entreprises reste relativement stable sur le territoire, oscillant autour de 200 créations / an. Ainsi, en 2018, 212 entreprises ont été créées dans le secteur Cœur et Plaine de Garonne, soit 65 % des créations de la Communauté de communes, dont :

- 30% dans le secteur du commerce, du transport de la restauration et de l'hébergement ;
- 30% dans le secteur des services marchands auprès des entreprises ;
- 19% dans le secteur des services marchands auprès des particuliers.

Par contre, l'impact de cette dynamique de création sur l'emploi global et le besoin d'espaces fonciers n'est pas aisé à déterminer. En effet bon nombre de ces entreprises créées sont des entreprises unipersonnelles qui n'ont pas nécessairement besoin d'espaces fonciers. Ainsi, il n'est pas identifié de besoins spécifiques des entreprises et les demandes auprès de la CCI/CMA sont assez peu nombreuses.

En parallèle, il existe sur le territoire des services destinés à faciliter l'accueil de nouvelles entreprises, tels que :

- A Saint-Gaudens, la Maison de l'Avenir propose la mise à disposition de bureaux ;
- L'Hôtel de Lassus à Montréjeau propose également des bureaux à des tarifs attractifs, mais les disponibilités sont finalement assez faibles ;
- La Boutique de Gestion dispose d'une pépinière d'entreprises pour accompagner la création.

Par contre, l'offre de type hôtel d'entreprises est inexistante. Or, d'après la CCI/CMA, la demande pourrait se développer si une offre de qualité existait sur le territoire.

3.1.4. L'économie commerciale

Remarque : l'architecture commerciale est traitée dans le chapitre relatif aux équipements et services. La partie « commerces » est ici abordée du point de vue purement économique

Le secteur commercial compte 273 établissements et représente près de 1 500 salariés (Base Acooss), dont 375 sont comptabilisés au sein des 6 grandes surfaces du territoire. En effet, le Centre Leclerc d'Estancarbon et la Grande Surface Auchan à Saint-Gaudens font partie des principaux employeurs du secteur Cœur et Plaine de Garonne. Concernant les commerces de détail, la moyenne est de 4,1 salariés / commerce, contre 3,8 au niveau intercommunal. Cela met en évidence une part plus importante d'établissements commerciaux ayant au moins 1 salarié. Cette particularité s'explique par un bassin de consommation plus conséquent avec un potentiel plus important pour les commerces de détail. Ainsi, ces emplois dans les commerces sont indispensables pour la diversité de l'emploi du territoire. L'enjeu de la préservation des commerces est particulièrement conséquent au regard du volume d'emplois que cela représente. Pour autant, le maintien des commerces dans les centre-bourgs est difficile au regard de l'attractivité des zones commerciales.

Par ailleurs, les communes de Saint-Gaudens et d'Estancarbon concentrent 73% des commerces.

A Saint-Gaudens, le commerce connaît une évolution depuis plusieurs années et se déplace progressivement à l'est de la commune, c'est-à-dire vers Estancarbon et la zone commerciale, l'ouest devenant plutôt résidentiel :

- Les locaux de la rue Victor Hugo ne sont plus adaptés aux besoins des commerces actuels et il convient de réfléchir à leur trouver une autre fonction que la fonction commerciale ;
- La rue de la République a connu une chute du nombre de commerces lors de l'installation de la grande surface avec une galerie marchande à la ZAC des Landes mais une reprise est observée récemment avec l'installation de nouveaux commerces ;
- De plus en plus de commerces s'installent rue François Mitterrand, entre le centre-ville et la ZAC des Landes d'Estancarbon/Saint-Gaudens.
- L'offre commerciale est complétée par le marché de Saint-Gaudens du jeudi matin, un marché de producteur le samedi matin, place Jean Jaurès, ainsi que la halle gourmande, place du tribunal.

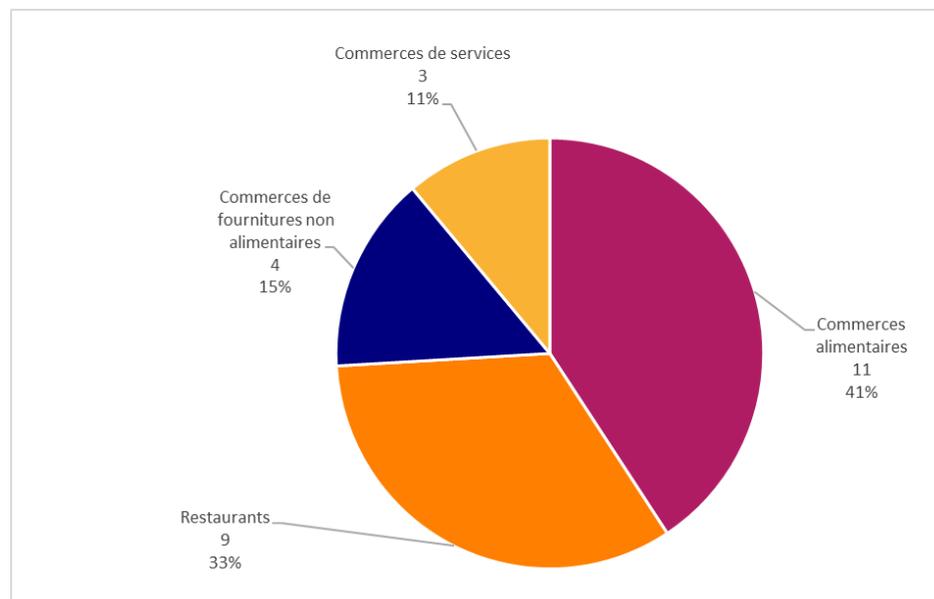


Figure 9- Entreprises commerciales selon les secteurs d'activité en 2018 (Acos, Urssaf 2019)

Sur la commune de Montréjeau, le commerce connaît également une légère reprise. En effet, après de très nombreuses fermetures pendant plusieurs années, de nouveaux commerces apparaissent. Il s'agit en majorité de nouveaux arrivants qui ont une vision plus positive du territoire. Par ailleurs, le marché de Montréjeau (lundi matin) est très attractif et complète efficacement l'offre commerciale, avec une bonne fréquentation entre avril et octobre.

Enfin, dans les communes périphériques des commerces ambulants ou saisonniers assurent la fonction de commerces de proximité.

Conformément aux tendances observées habituellement dans les territoires à tendance urbaine, le secteur se caractérise par :

- Une présence modérée des commerces alimentaires : 52 commerces, soit 1,8 commerces alimentaires / 1000 habitants, une densité similaire au niveau intercommunal ;
- Une forte présence des commerces de fournitures non alimentaires (Habillement, mobilier, ...) : 124 commerces, soit 4,4 commerces de fournitures non alimentaires / 1000 habitants, contre 3 commerces / 1 000 habitants au niveau intercommunal.

Globalement, l'économie commerciale du secteur dispose d'une offre commerciale qui se maintient avec un équilibre qui semble se rétablir entre commerces de proximité et grandes surfaces. Toutefois, le commerce en centre-ville est affecté par le développement des zones périphériques, l'équilibre est fragile et une poursuite du développement des zones commerciales risque fort d'endommager irrémédiablement le tissu de petits commerces en ville.

3.1.4.1. Le tissu artisanal

Le territoire Cœur et Plaine de Garonne compte environ 265 d'entreprises de l'artisanat (Base Acoss), soit une moyenne de 9,3 entreprises artisanales pour 1000 habitants, contre 8,1 au niveau intercommunal. Les entreprises du secteur artisanal sont présentes dans 80% des communes du territoire et 46 % d'entre elles sont implantées à Saint-Gaudens. Ainsi, malgré la polarité de Saint-Gaudens, le maillage territorial du secteur de l'artisanat reste assez satisfaisant.

Depuis 2007, le nombre d'entreprises artisanales du territoire a diminué de -4%, contre -7% au niveau intercommunal. La répartition sectorielle montre une très forte représentation du secteur du bâtiment mais également une représentation significative des entreprises d'artisanat de services.

La majorité des entreprises du secteur, 75% ne compte aucun salarié, et moins d'une vingtaine d'entreprises ont plus de 10 salariés. Aussi, il s'agit d'un tissu économique constitué de quelques très grandes entreprises et de nombreuses TPE/PME, comptabilisant un total de près de 1 500 salariés, soit une moyenne de 5,5 salariés / entreprise (contre 5 au niveau intercommunal). Par contre, le nombre moyen de salariés par entreprise a légèrement baissé depuis 2007, passant de 5,9 à 5,5, alors qu'il est globalement resté assez stable à l'échelle du territoire intercommunal. Cela se traduit notamment par une diminution du nombre d'emplois dans le secteur artisanal de 11% depuis 2007.

Toutefois, il convient de souligner une augmentation significative des emplois dans le secteur de l'alimentaire : + 36% entre 2007 et 2017 témoignant de la dynamique de ce secteur spécifique de l'artisanat.

Ainsi, bien que le secteur artisanal montre quelques signes de faiblesse avec une diminution progressive du nombre d'entreprises et d'emplois au cours des 10 dernières années, le secteur reste dynamique et pourvoyeur d'emplois locaux, notamment dans le secteur de l'alimentaire.

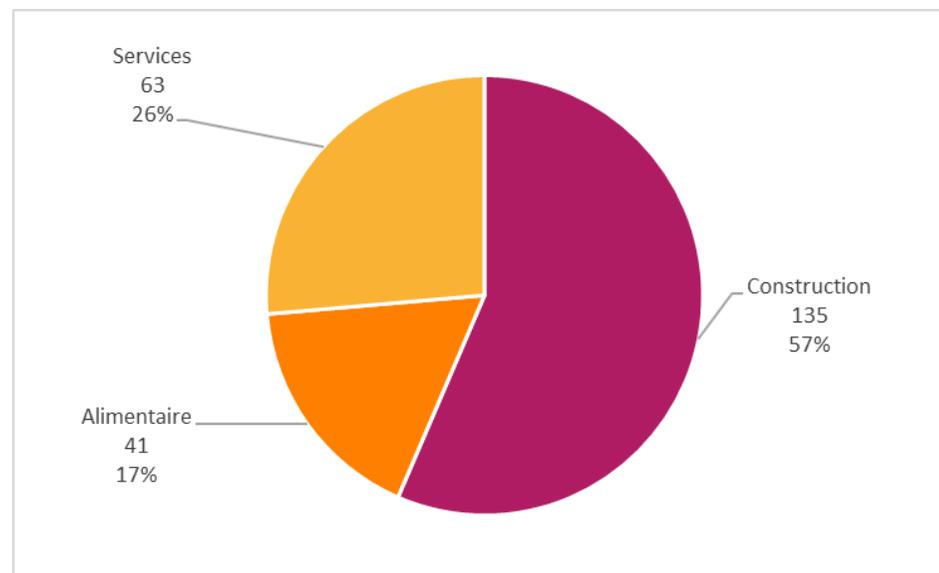


Figure 10- Entreprises artisanales selon les secteurs d'activité en 2018 (Acoss, Urssaf 2019)

3.1.4.2. L'industrie

L'activité industrielle du secteur Cœur et Plaine de Garonne génère 1 328 emplois en 2016 et compte 208 établissements sur le territoire. Il s'agit de l'un des deux secteurs affichant une légère augmentation en termes de volume d'emplois entre 2011 (1 304 emplois) et 2016.

L'industrie n'est pas particulièrement spécialisée et est constituée d'une diversité d'établissements intervenant dans différents domaines. Néanmoins, le territoire accueille des entreprises bien positionnées dans le secteur de la métallurgie et de la ferronnerie. Par contre, ces entreprises ne s'intègrent pas dans le cadre d'une filière locale structurée bien que des réflexions soient à l'œuvre sur une structuration en filière complète. Actuellement, certains maillons de la filière sont encore manquants, tels que des métiers en mécano-soudure...

Plus globalement, il convient de souligner la présence des 2 établissements qui constituent les moteurs industriels principaux :

- Fibre Excellente (Industrie du papier) à Saint-Gaudens : Implantée en 1959, puis totalement rénovée en 1992, l'usine de Fibre Excellence Saint-Gaudens, est l'une des entreprises historique du territoire avec la production de 300 000 tonnes par an de pâtes à papier à base de bois feuillus et de bois de résineux. La société emploie environ 260 personnes sur le site (soit pratiquement 20% des emplois industriels du territoire) et induit environ 2500 emplois locaux et régionaux.
- Sercel (industrie technique et scientifique) à Valentine, implantée depuis 2008, avec 200 emplois sur le site comptabilisés en 2019

Par ailleurs, les établissements industriels sont concentrés principalement sur quatre communes :

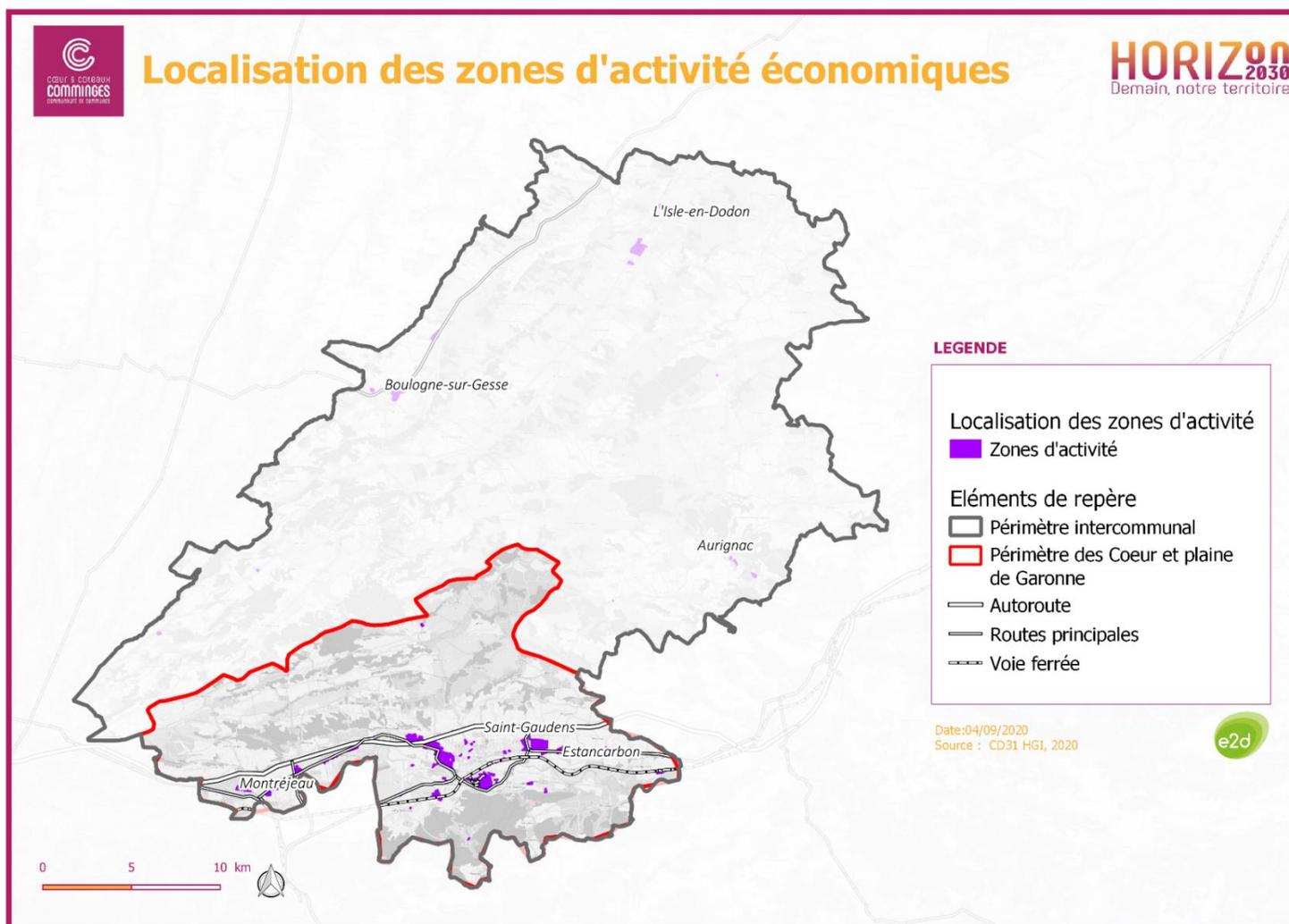
- 42% des établissements industriels sont implantés à Saint-Gaudens (88 établissements) et représentent 52% des emplois industriels du secteur ;
- 11% des établissements industriels sont implantés à Montréjeau (22 établissements) et représentent 5% des emplois industriels du secteur ;
- 7% des établissements industriels sont implantés à Labarthe-Rivière (15 établissements) et représentent 2% des emplois industriels du secteur ;
- 7% des établissements industriels sont implantés à Villeneuve-de-Rivières (15 établissements) et représentent 14% des emplois industriels du secteur ;
- 5% des établissements industriels sont implantés à Valentine (15 établissements) et représentent 16% des emplois industriels du secteur.

3.2. LES ZONES D'ACTIVITES

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

- La Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges compte 46 zones d'activités réparties dans 25 communes pour une superficie totale de 543 ha, dont 371 ha aménagés. Les zones d'activités sont très majoritairement localisées le long de la plaine de la Garonne et près des axes majeurs de communication, tels que l'A64 et la RD817.
- 10 zones d'activités d'intérêt communautaire représentant 330 ha : Ausson/Ponlat-Taillebourg, Boulogne-sur-Gesse, Saint-Gaudens, Estancarbon, Labarthe-Inard, Lécussan, L'Isle-en-Dodon, Peguilhan, Villeneuve de Rivière, Montréjeau. Elles sont complétées par 34 zones d'activités sont en gestion privée, représentant 213 ha
- 28 ha de foncier sont immédiatement disponibles à la commercialisation sur l'ensemble des zones d'activités (intercommunales et privées), sur les communes d'Ausson, Boulogne sur Gesse, Saint-Gaudens, Estancarbon, Labarthe-Inard, Lécussan, l'Isle en Dodon, Lodes, Miramont de Comminges, Montréjeau, Peguilhan, Ponlat-Taillebourg et Valentine
- 47 ha supplémentaires seraient disponibles mais nécessitent un aménagement préalable sur les communes d'Alan, de Saint Gaudens et de Villeneuve de Rivière,
- Aucun projet d'extension n'est identifié à l'exception de la zone d'activités le Papetier à Alan qui fait l'objet d'une OAP économique dans le cadre du PLUi de Terre d'Aurignac,
- 41 ha sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'une réduction des surfaces en zone d'activités économiques, avec un possible classement en espace naturel ou espace agricole ou un classement en zone urbaine mixte. En effet, dans de nombreux cas, il s'agit de foncier économique n'ayant pas de réalité sur le terrain (usage agricole, absence d'aménagement) ou d'activités économiques isolées, diffuses, incluses dans le tissu urbain, pour lesquelles le classement en foncier économique ne se justifie pas.
- Quelques friches industrielles et artisanales sont repérées sur le territoire, telles que les anciens hangars de la SNCF sur lesquels la ville de Saint-Gaudens travaille à la réhabilitation. Par ailleurs, il existe des bâtiments vacants, notamment sur la zone d'activités Europa, sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne, où plusieurs bâtiments sont non occupés et sont situés en bord de route donc très visibles et générateurs d'une image de déprise économique

3.2.1. LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITES



Le territoire compte 33 zones d'activités, comptabilisant 435 ha de foncier économique (80% du foncier économique intercommunal). Les zones d'activité sont relativement réparties sur le territoire, avec, cependant, une forte concentration le long de l'axe autoroutier et de la route départementale D8.

3.2.2. POTENTIEL ET CARACTERISATION DES ZONES D'ACTIVITES

Parmi les trente-trois zones d'activité du territoire, dix sont en gestion intercommunale. Elles sont situées sur les communes d'Ausson, Ausson/Ponlat-Taillebourg, Estancarbon, Saint-Gaudens, Labarthe-Inard, Villeneuve de Rivière, Ponlat-Taillebourg et Montréjeau.

Nom de la zone d'activités	Localisation	Vocation principale	Gestion	Surface totale de la zone en m ²	Degré d'aménagement	Surface immédiatement disponible à la commercialisation	Nombre entreprises présentes sur la zone	Caractérisation
Zone d'activités La Costo	Aspret-Sarrat	Industrielle	Privée	7 797	Aménagé partiellement	/	1	Changement d'activité dans la zone artisanale ; il s'agit maintenant de traitement des métaux. Le bâtiment existant est suffisant, pas de projet.
Zone d'activités les Sallières	Ausson	Mixte	Privée	75 736	Aménagé partiellement	2000 m ² 1 lot appartenant à l'imprimerie mitoyenne	4	Réflexion en cours pour une réduction de 2,5ha avec un retour en zone agricole
Zone d'activités Saoucette Ouest	Ausson	Artisanale	Intercommunale	61 311	Aménagé en totalité	45000 m ² (5 lots)	1	Zone à vocation Agroalimentaire et agrotouristique Projet d'installation de la chocolaterie Dardenne
Zone d'activités Les Barrails	Bordes-de-Rivière	Mixte	Privée	60 157	Non aménagé	/		La zone n'étant pas aménagée, elle pourrait retourner en totalité en zonage agricole ou naturel
Zone d'activités Saumates	Clarac	Inexistante	Privée	25 779	Non aménagé	/		La zone n'étant pas aménagée, elle pourrait retourner en totalité en zonage agricole ou naturel
Zone d'activités Pouche	Clarac	Activités économiques diffuses	Privée	24 780	Sans objet		2	Activités économiques isolées incluses dans le tissu urbain, compatibles avec d'autres usages de l'espace

Nom de la zone d'activités	Localisation	Vocation principale	Gestion	Surface totale de la zone en m ²	Degré d'aménagement	Surface immédiatement disponible à la commercialisation	Nombre entreprises présentes sur la zone	Caractérisation
Zone d'activités de Paban	Estancarbon	Commerciale	Privée	44 677	Aménagé en totalité	/		Futuropôle avec une spécialisation de la zone pour des activités innovantes sur le foncier de Saint-Gaudens et mixte sur le secteur d'Estancarbon Un bâtiment est vacant mais non disponible immédiatement (bail emphytéotique jusqu'en 2021) Une réduction est envisagée sur 1ha
Zone d'activités Europa	Estancarbon / Landorthe	Commerciale	Privée	205 992	Aménagé en totalité	16 lots soumis à une incertitude sur le maintien du zonage en activité économique	20	Plusieurs bâtiments vacants en bord de route : risque de friche Projet privé de commercialisation de 16 lots aménagés sur un terrain de 2ha dont le classement en zone économique est remis en question
Zone d'activités commerciales des Landes	Estancarbon / Saint-Gaudens	Mixte	Intercommunale	673 452	Aménagé en totalité	50 000m ² (26 lots dont 5 lots en cours de commercialisation)	79	1 bâtiment en friche
Zone d'activités Perbost Privée	Labarthe-Inard	Mixte	Privée	64 370	Aménagé en totalité	/	10	
Zone d'activités Perbost Intercommunale	Labarthe-Inard	Artisanale	Intercommunale	79 526	Aménagé partiellement	26 000 m ²	16	Un bâtiment de 800 m ² à louer, propriété communale.
Zone d'activités Las Barreres	Labarthe-Inard	Industrielle	Privée	61 153	Aménagé en totalité	/	2	Site SEVESO (Dyneff) : Présence d'anciennes cuves de carburant ayant un potentiel de valorisation
Zone d'activités de Labarthe-Rivière	Labarthe-Rivière	Artisanale	Privée	7 387	Aménagé partiellement	/	1	Activités économiques isolées incluses dans le tissu urbain, compatibles avec d'autres usages de l'espace. Une réduction est envisagée sur 2000 m ² disponibles

Nom de la zone d'activités	Localisation	Vocation principale	Gestion	Surface totale de la zone en m ²	Degré d'aménagement	Surface immédiatement disponible à la commercialisation	Nombre entreprises présentes sur la zone	Caractérisation
Zone d'activités de Labarthe-Rivière	Labarthe-Rivière	Artisanale	Privée	5 265	Aménagé en totalité	/	1	Activités économiques isolées incluses dans le tissu urbain, compatibles avec d'autres usages de l'espace
Zones d'activités de Luz-Coume de Doums et Carrau	Lodes	Industrielle	Privée	17 472	Aménagé en totalité	17 472 m ² (1 lot avec bâtiment vacant)		Ancienne tuilerie actuellement occupé par une association qui tente de le commercialiser
Zone d'activités Jammot	Miramont de Comminges	Artisanale	Privée	34 071	Aménagé partiellement	14 000 m ² (terrain communal)	3	Projet d'une réduction de 7200m ² du foncier économique
Zone d'activités Penaces	Miramont de Comminges	Artisanale	Privée	21 499	Aménagé partiellement	/	1	Entreprise ICPE Projet d'une réduction de 3000m ² du foncier économique
Zone d'activités Baraillan	Montréjeau	Mixte	Intercommunale	156 215	Aménagé partiellement	10 000 m ²	16	Agrandissement de la zone en discussion sur un terrain communal : contact par un porteur de projet privé souhaitant aménager des lots pour l'installation de commerces
Zone d'activités La Ville	Montréjeau	Artisanale	Privée	30 367	Aménagé en totalité	/	1	
Zone d'activités Le Plan	Montréjeau	Inexistante	Privée	39 894	Non aménagé	/		La zone n'étant pas aménagée, possibilité d'un en totalité en zonage agricole ou naturel
Zone d'activités Portes des Pyrénées	Ausson / Ponlat-Taillebourg	Artisanale	Intercommunale	95040	Aménagé en totalité	35 000 m ² (10 lots environ)	10	2 implantations à venir d'entreprises industrielles
Zone d'activités Saudet Stourmenil-Cellulose	Saint-Gaudens	Industrielle	Privée	785 132	Aménagé en totalité	/	1	Site SEVESO (Fibre Excellence)
Zone d'activités Pouech	Saint-Gaudens	Mixte	Privée	31 703	Aménagé en totalité	/	4	
Zone d'activités La Hitère	Saint-Gaudens	Artisanale	Privée	41 271	Aménagé en totalité	/	3	

Nom de la zone d'activités	Localisation	Vocation principale	Gestion	Surface totale de la zone en m²	Degré d'aménagement	Surface immédiatement disponible à la commercialisation	Nombre entreprises présentes sur la zone	Caractérisation
Zone d'activités Ferrié-Peyres Blanques	Saint-Gaudens	Mixte	Privée	17 460	Aménagé en totalité	/	2	Réduction de la superficie en foncier économique par le classement de la déchetterie en équipement
Zone d'activités Saint-Gaudens Centre	Saint-Gaudens	Activités économiques diffuses	Privée	85 202	Sans objet	/	5	Activités économiques isolées incluses dans le tissu urbain, compatibles avec d'autres usages de l'espace
Zone d'activités Bordebasse-Graouade-Cassagne (Occitanie Zone Economique)	Saint-Gaudens / Villeneuve de Rivière	Mixte	Intercommunale	1 114 394	Aménagé partiellement	/	44	Label OZE - Occitanie Zone Economique en cours de demande avec le projet de création de la ZAC en regroupement des 3 espaces économiques
Zone d'activités Prairie Darre Las Peces	Valentine	Industrielle	Privée	181 270	Aménagé en totalité	10 000 m² (réservé à l'agrandissement de Sercel)	2	Procédure en cours pour permettre l'extension de l'entreprise Sercel sur des terres agricoles
Zone d'activités A la Ville - Le Village	Valentine	Mixte	Privée	31 794	Aménagé en totalité	/	5	
Zone d'activités Armajou	Villeneuve-de-Rivière	Mixte	Privée	5 720	Aménagé en totalité	/	2	Activités économiques isolées incluses dans le tissu urbain, compatibles avec d'autres usages de l'espace
Zone d'activités Lagrange	Villeneuve-de-Rivière	Equipement	Privée	3 328	Sans objet	/		Réduction de la superficie en foncier économique car correspond à un équipement sportif
Zone d'activités Lagarrigue - La Chapelle	Villeneuve-de-Rivière	Mixte	Intercommunale	254 000	Aménagé partiellement	/	11	Projet d'une réduction de 9000m² du foncier économique
Zone d'activités La Route	Villeneuve-de-Rivière	Artisanale	Privée	10 238	Aménagé en totalité	/	1	

La Communauté de Communes réalise l'aménagement d'une zone d'intérêt régional, (labellisée OZE- Occitanie Zone Economique) qui permet de requalifier trois parcs d'activités existants : les zones de Bordebasse et La Graouade à Saint-Gaudens ainsi que la zone Croix de Cassagne à Villeneuve-de-Rivière. A terme, avec l'extension sur 40 ha, la partie ouest du territoire disposera de 108 ha de zones économiques destinés à l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles.

En termes de disponibilité du foncier économique, 21 ha sont immédiatement disponibles à la commercialisation, dont 2,2 ha sont en cours de commercialisation ou déjà destiné à l'agrandissement d'entreprises existantes. Par ailleurs, aucun projet d'extension n'est envisagé sur les zones d'activités recensées. Par contre, les projets de réduction sont nombreux et totalisent 33 ha, exclusivement sur les zones d'activités communales :

- 12,3 ha concernent des activités économiques isolées, diffuses ou des activités économiques incluses dans le tissu urbain et compatibles avec d'autres usages de l'espace, ne justifiant pas un zonage économique
- 12,9 ha concernent des zones d'activités économiques qui n'ont pas de réalité sur le terrain : aucune activité installée, aucun aménagement, usage en espace agricole, usage en équipement
- 8 ha concernent du foncier économique non occupé au sein de zones d'activités existantes

Enfin, sur la zone d'activité Europa, de nombreux bâtiments sont inoccupés, générant le risque que le secteur devienne une friche commerciale. Bien que depuis le début 2021, une légère reprise soit constatée avec trois locaux nouvellement occupés, cette vacance dégage une image négative du territoire, en bordure d'un axe routier fréquenté. En parallèle, le gestionnaire privé de la zone a aménagé et souhaite mettre en vente 16 lots pour l'implantation d'activité économique. Dans une logique d'optimisation et de gestion économe de l'espace, le maintien du zonage économique sur le foncier concerné est incertain.

- Par ailleurs, le conseil communautaire a engagé le projet d'aménagement d'une zone d'intérêt régional, la ZAC OZE, sur l'ouest de la commune de Saint-Gaudens. Ce projet consiste à requalifier les trois zones artisanales existantes de Borde Basse et de la Graouade, à Saint-Gaudens ainsi que la zone Croix de Cassagne à Villeneuve de Rivière, pour n'en faire qu'une d'envergure régionale. La ZAC occuperait au total une superficie de 108 ha, 49 étant déjà occupés par des entreprises et 40 ha étant à aménager. Les lots seront destinés à des entreprises industrielles, artisanales et au tertiaire d'entreprises.

3.3. PRINCIPAUX ENJEUX

ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

- Structurer le développement économique dans le cadre d'une réflexion globale dans une logique de complémentarité entre les territoires tout en étant compatible avec les orientations du SCoT
- Permettre le développement de quelques activités artisanales/services hors des zones d'activités sur les communes rurales
- Réfléchir à une stratégie sur l'évolution de certaines friches industrielles et des ZAE non remplies
- Favoriser le développement des communications numériques (internet, téléphone mobile) pour faciliter le développement économique
- Favoriser le développement du télétravail
- Permettre le maintien des commerces en centre-bourg et éviter les concurrences avec les zones d'activités économiques
- Développer une économie locale

ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR CŒUR ET PLAINE DE GARONNE

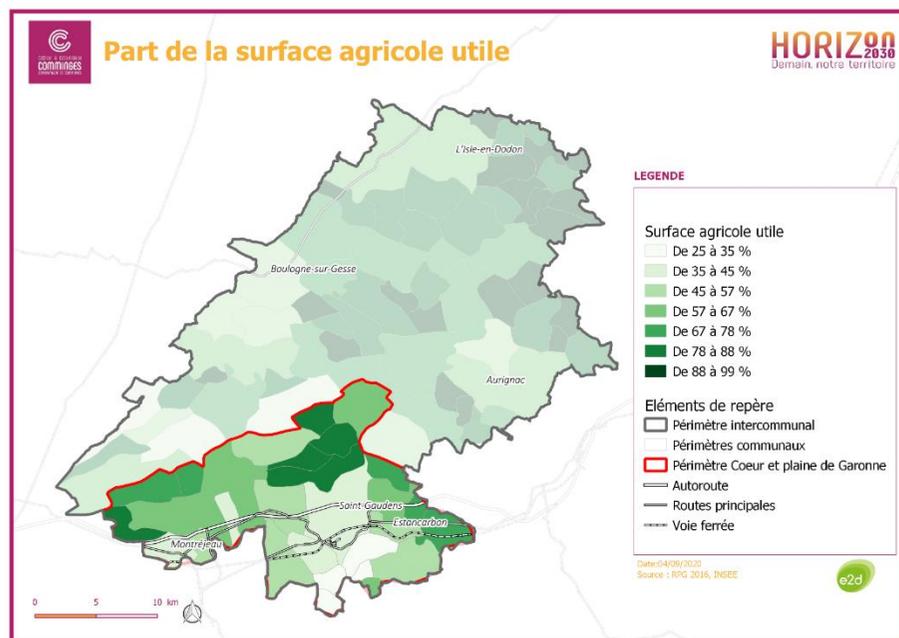
- Recentrer l'essentiel du développement économique au niveau des zones d'activités existantes dans la plaine de Garonne.
- Permettre la pérennité des activités existantes et permettre l'accueil d'activités compatibles dans les zones à vocation principale d'habitat (mixité des fonctions) ou dans le cadre de changements de destination de constructions existantes
- Rechercher une complémentarité entre les zones d'activités afin de limiter le risque de concurrence
- Maintenir voire redynamiser les principales rues commerçantes de Montréjeau et Saint-Gaudens.
- Maintenir une offre commerciale de proximité et encadrer le développement des zones commerciales périphériques
- Valoriser la présence de l'aérodrome de Clarac

4. L'AGRICULTURE

4.1. OCCUPATION DES SOLS ET VALEUR AGRONOMIQUE DES TERRES

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

- L'activité agricole marque de manière significative le paysage intercommunal dans la mesure où les surfaces agricoles occupent 60% du territoire.
- Le parcellaire est globalement morcelé avec 40% des ilots agricoles ayant une superficie inférieure à 5ha, et 11 % faisant moins d'1 ha. Cela constitue un facteur de risque potentiel d'abandon de l'exploitation des ilots de plus petite taille, notamment lorsqu'ils sont éloignés du siège d'exploitation et/ou situés sur des zones en pente.
- Les prélèvements d'eau pour l'irrigation ont tendance à diminuer : 3,85 millions de m³ prélevés en 2018 sur les 147 points de prélèvements, soit une diminution de 40% du volume par rapport à 2010. La surface irriguée en 2010 représente 7,33% de la SAU.



D'après les données d'occupation du sol, sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne, les territoires agricoles occupent 67 % de la superficie du territoire avec 18 500 hectares, soit la part la plus faible du territoire intercommunal. Ainsi, l'emprise agricole reste modérée et est inférieure à la moyenne de la Communauté de communes (77 %) tout en restant supérieure à celle de la Haute-Garonne (63 %). La prédominance des espaces agricoles est plus marquée dans les communes situées en périphérie du territoire. Malgré la moindre part des surfaces agricoles, le territoire reste très naturel avec une présence conséquente de la forêt et des espaces naturels : 22%, soit une part supérieure à la moyenne intercommunale (19%).

La topographie, avec davantage de zones planes, et sa situation géographique, à proximité de pôles urbains et de l'autoroute, le rendent plus propice à l'urbanisation. Ainsi, les espaces agricoles en proximité des principaux pôles urbains sont soumis à une pression foncière plus importante et les paysages du secteur sont, de fait, bien moins marqués par la présence de l'agriculture que pour le reste du territoire intercommunal. L'urbanisation pavillonnaire, notamment le long de la plaine de la Garonne consomment progressivement des terres agricoles. Par ailleurs, une forte pression s'exerce sur les terres agricoles avec le développement des projets photovoltaïques et le risque d'un usage des espaces en « agricole ». Enfin, sur les communes rurales et périphériques du secteur, de nombreuses

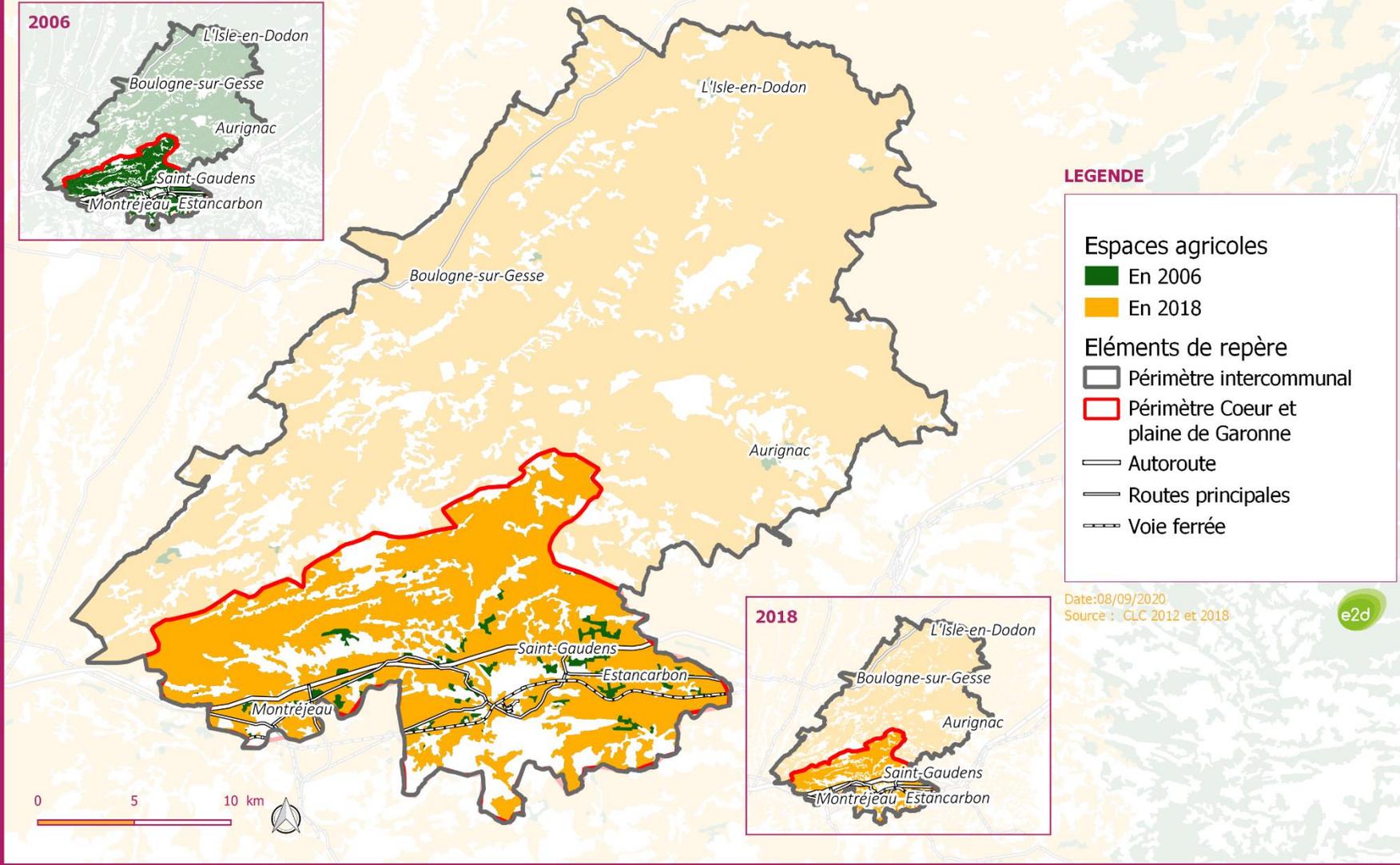
terres sont exploitées en fermage et les zones agricoles sont davantage menacées par l'abandon et l'enfrichement que par la pression liée à l'urbanisation.

Pièce 1 : rapport de présentation

Plan Local d'urbanisme infracommunautaire : secteur Cœur et Plaine de Garonne

PAGE 75 / 193

Evolution des espaces agricoles



LEGENDE

Espaces agricoles

■ En 2006

■ En 2018

Éléments de repère

□ Périmètre intercommunal

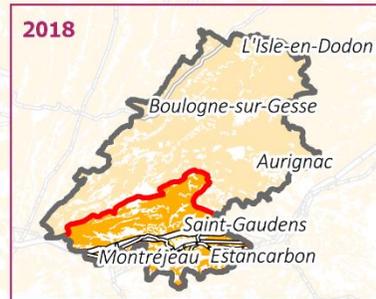
□ Périmètre Cœur et plaine de Garonne

— Autoroute

— Routes principales

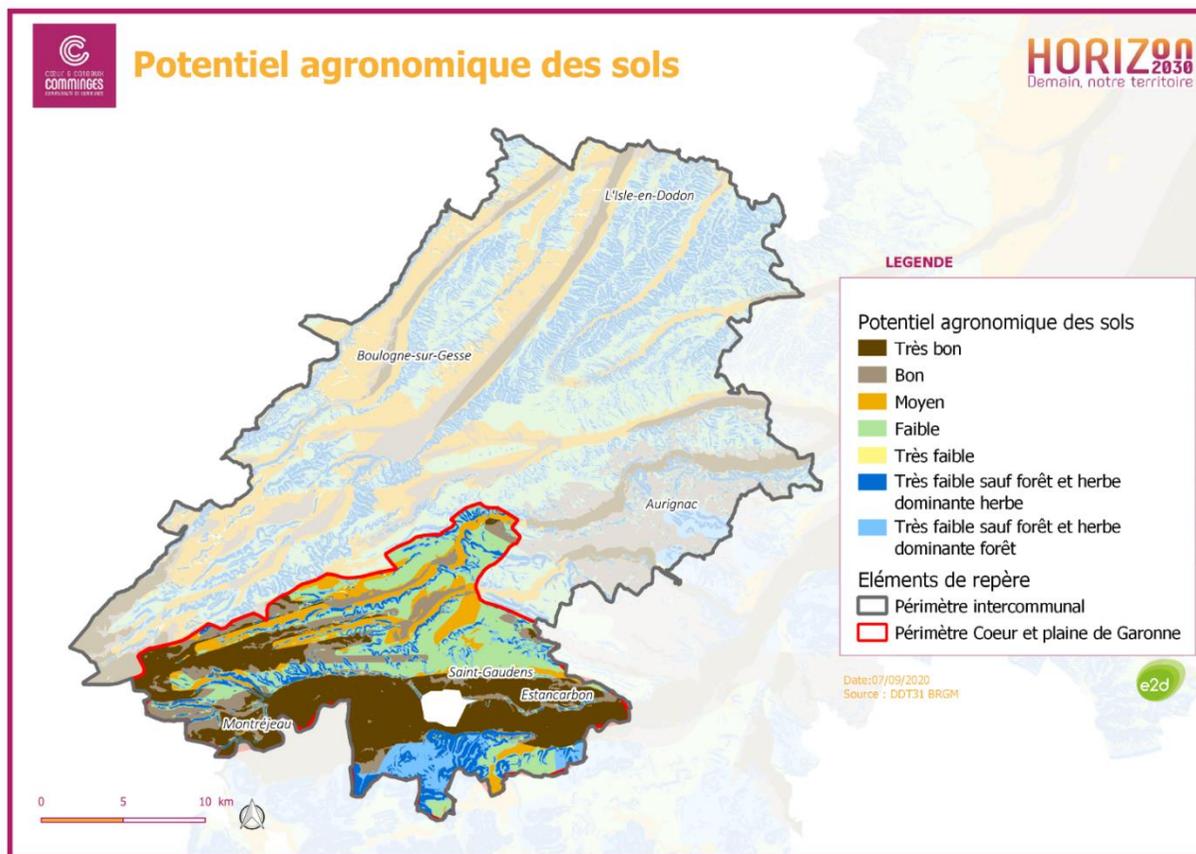
— Voie ferrée

Date:08/09/2020
Source : CLC 2012 et 2018



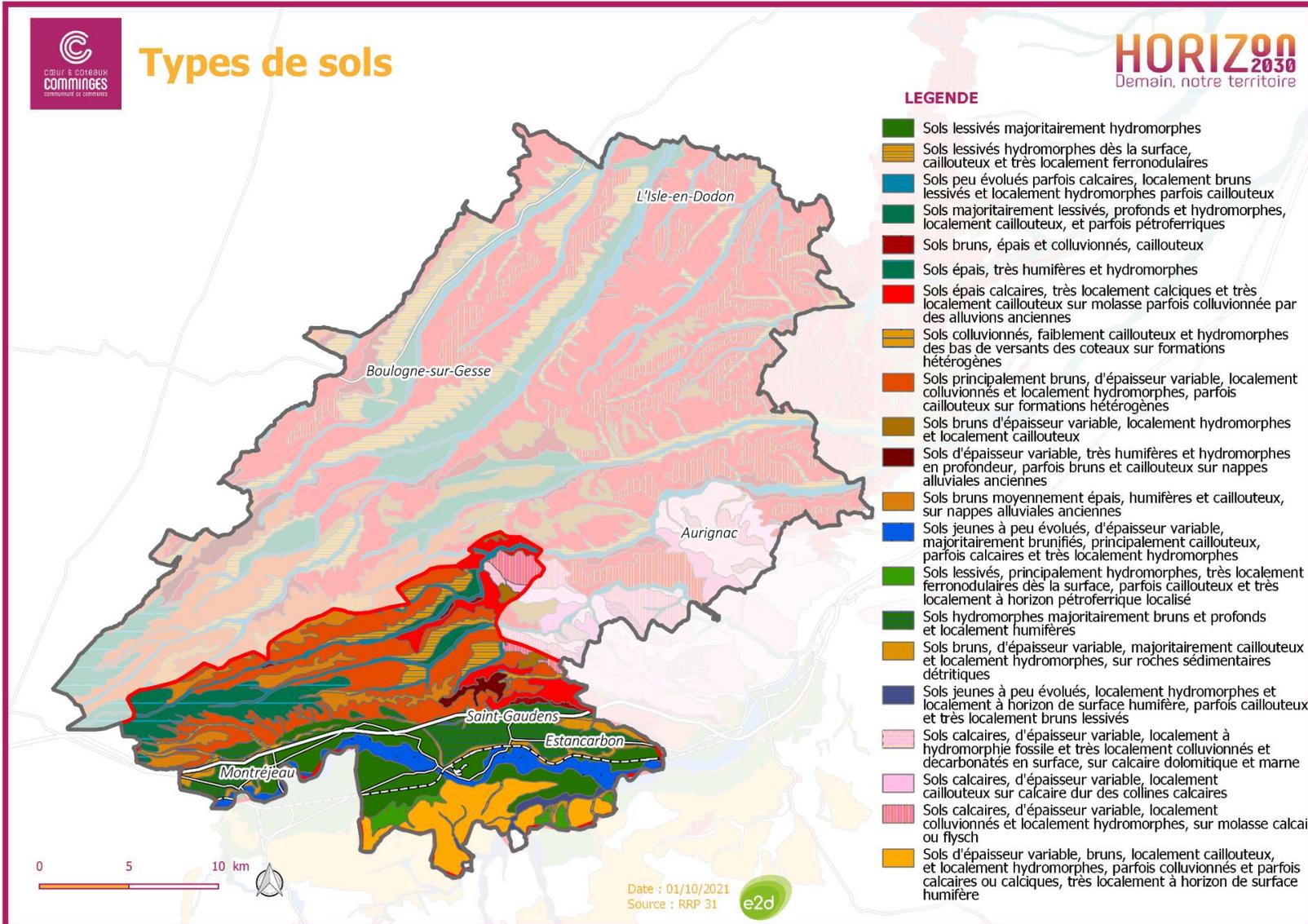
4.1.1. La valeur agronomique des terres

D'après le Guide des grands ensembles morpho-pédologiques de Midi-Pyrénées, élaboré par la Chambre d'Agriculture Régionale, les sols du secteur Cœur et Plaine de Garonne se caractérisent par la présence de basses plaines d'alluvions, entre des terrasses bien marquées. Les sols sont assez grossiers et perméables, constitués de cailloutis et de sables plus ou moins recouverts de limons. En périphérie, le paysage est constitué de coteaux accidentés qui descendent en terrasse vers la plaine de la Garonne et sont découpés par un réseau hydrographique dense.



Cette configuration géographique impacte la qualité agronomique des sols et l'utilisation agricole qui en est faite :

- Sur les coteaux de pente forte à modérée se trouvent des forêts. Ce sont des sols bruns peu épais et plus au moins caillouteux. Ces sols peu fertiles ne sont pas idéals pour les cultures. De même, les pentes et la faible accessibilité rendent ces coteaux plus difficiles pour l'exploitation agricole. Ces espaces ont un potentiel agronomique très faible ;
- Sur les versants à pente plus modérée, se sont développés des sols moins superficiels et généralement moins argileux. La pente s'atténuant, les zones agricoles sont plus présentes avec toutefois une prédominance des prairies par rapport aux cultures ;
- Au sud et au centre du territoire, sur les basses plaines de la Garonne et les premières terrasses, les sols sont plus jeunes et d'apport alluvial. Ils sont plus propices à la culture avec un potentiel agronomique favorable, et sont généralement faciles à travailler au niveau agricole.



En parallèle, l'observation de l'évolution de la valeur vénale des terres et prés agricoles met en évidence un prix qui se situe plutôt dans la fourchette basse par rapport aux autres petites régions agricoles de la Haute-Garonne. En effet, le territoire fait partie des deux petites régions agricoles « Coteaux de Gascogne » et « La Rivière », soit les secteurs où le prix des terres agricoles est le plus bas. Cette situation est similaire pour l'ensemble du territoire intercommunal qui s'intègre également dans ces deux petites régions agricoles. Pour autant, malgré un prix des terres agricoles a priori plus accessible et facilitant pour l'installation, la petite région agricole « Coteaux de Gascogne » est celle qui affiche la plus forte hausse depuis 2011, +41% (contre +33% au niveau départemental).

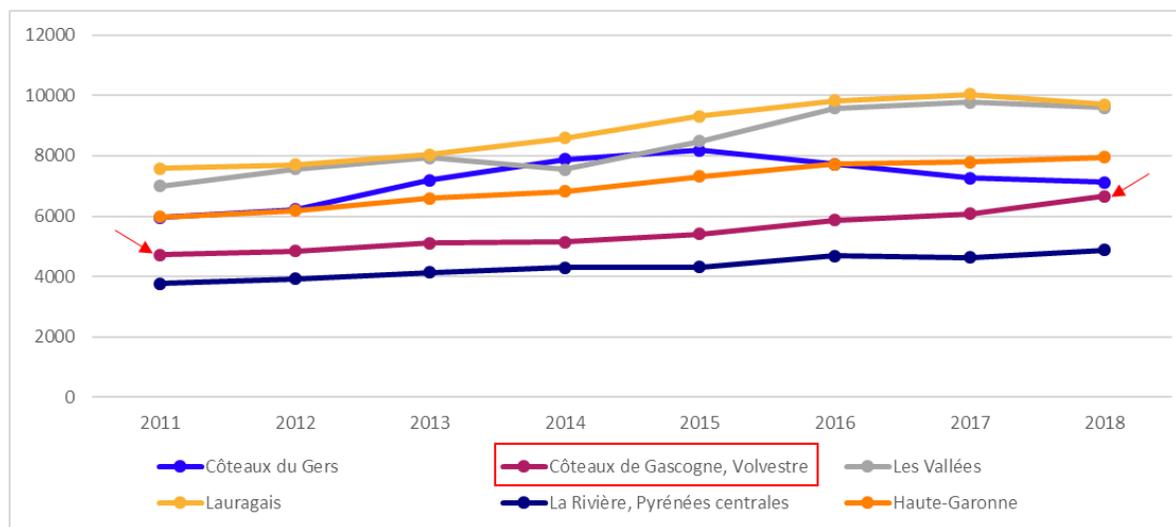


Figure 1- Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis (SAFER 2019)

4.1.2. La configuration des îlots agricoles

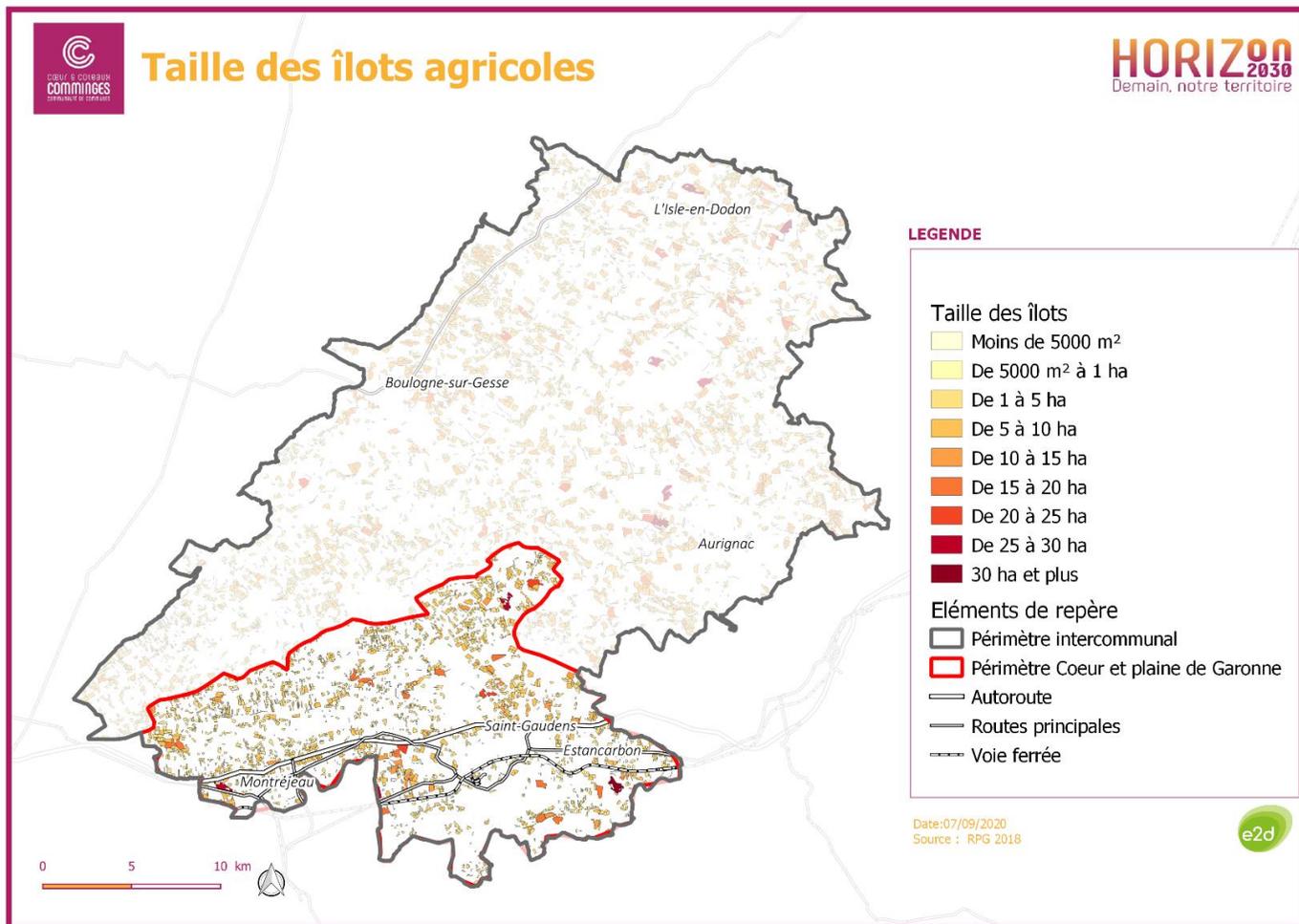
Malgré une configuration géographique globalement moins accidentée, l'espace agricole est constitué d'îlots agricoles¹ de taille plus modeste :

- 53 % des îlots agricoles ayant une superficie de moins de 5 ha, contre 40% au niveau intercommunal ;
- 7% des îlots ayant une superficie de plus de 50 ha contre seulement 14% au niveau intercommunal.

Cela s'explique par une moindre présence de l'agriculture sur les zones planes, plus favorables aux îlots de grandes tailles, ces dernières étant notamment occupées par l'urbanisation.

¹ Au sens îlots PAC, c'est-à-dire un ensemble de parcelles culturales contiguës, entières ou partielles, exploitées par un même exploitant

Seule la commune de Saint-Gaudens se caractérise par une superficie moyenne des îlots agricoles supérieure à 10ha.



Les communes de Franquevielle, Le Cuing, Labarthe-Inard, Labarthe-Rivière, Lodes, Pointis-Inard, Saint-Marcet, Saux et Pomarède, Les Tourelles et Villeneuve de Rivière affichent une taille moyenne entre 5 et 7ha. A l'inverse les communes d'Aspret-Sarrat, Lespiteau, Régades et Rieucazé ont des îlots ayant une taille moyenne inférieure à 1 ha. Il s'agit des communes situées à l'extrémité sud du territoire, zone de piémont plus accidentée, à forte pente. Le parcellaire est inévitablement plus morcelé, plus difficilement exploitable.

Le degré de morcellement du parcellaire est un paramètre important car il impacte le travail de l'exploitant : pour une même surface totale, la dispersion d'îlots de petite taille constitue une surcharge de travail et un allongement des distances à parcourir en tracteur par rapport à un seul grand îlot. Par ailleurs, le morcellement contribue à l'abandon de l'exploitation de certains îlots (isolés, moins facilement accessibles, trop petits) et à la progressive fermeture des milieux. Aussi est-il important de préserver autant que possible les îlots agricoles de grande taille et d'éviter le morcellement du parcellaire, en particulier dans les zones planes et à fort potentiel agronomique.

4.1.3. Les terres irriguées

Le territoire s'illustre par la présence de 51 points de prélèvements comptabilisés par l'Agence de l'eau Adour Garonne pour un prélèvement total de 483 482 m³ en 2018. Ainsi, bien que le territoire comptabilise 35% des points de prélèvement de la Communauté de communes, ces derniers ne représentent que 12,5% du volume d'eau prélevé pour l'irrigation en 2018 sur l'ensemble de l'intercommunalité :

- Seulement 1 prélèvement s'effectue dans une retenue sur la commune de Saux et Pomarède (prélèvement de 11 270 m³ en 2018) et 1 prélèvement s'effectue dans la nappe phréatique sur la commune de Saint-Gaudens (prélèvement de 17 246 m³ en 2018), tous les autres sont des prélèvements en eau de surface ;
- 2 points de prélèvements représentent 65% du volume prélevé pour l'irrigation sur le territoire : Labarthe-Inard (163 013 m³) et Labarthe-Rivière (153 336 m³).

La tendance est à la baisse de l'irrigation depuis 2010 : l'agence de l'eau Adour-Garonne indique qu'entre 2010 et 2018, les volumes prélevés ont globalement diminué, -73%.

En 2010, sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne, 6,6% de la surface agricole est irriguée, soit une proportion plus faible que celle du territoire intercommunal (7,2% de la SAU intercommunale irriguée). Sur la partie Ouest du secteur, les terres irriguables sont pratiquement inexistantes alors que sur la partie Est, plus de 13% de la SAU est irrigable. Dans un contexte de réchauffement climatique, la possibilité d'irriguer représente un atout pour l'avenir permettant de sécuriser ou de diversifier les productions.

Sur ce secteur, les terres irriguées représentent les principales terres à enjeux d'après les retours des exploitants agricoles ayant répondu à l'enquête agricole conduite dans le cadre du diagnostic.

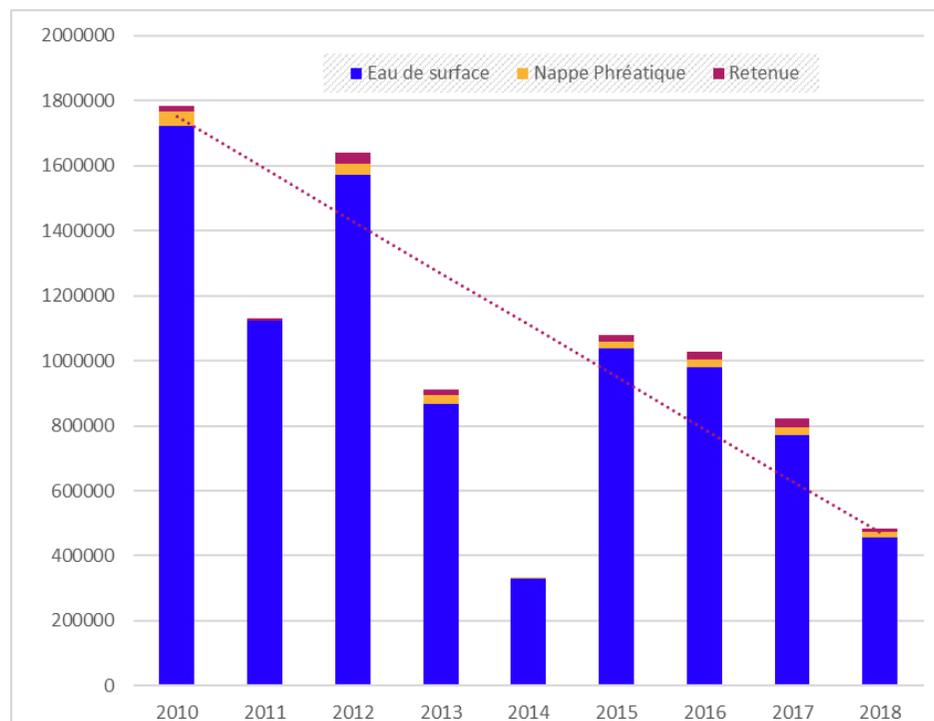
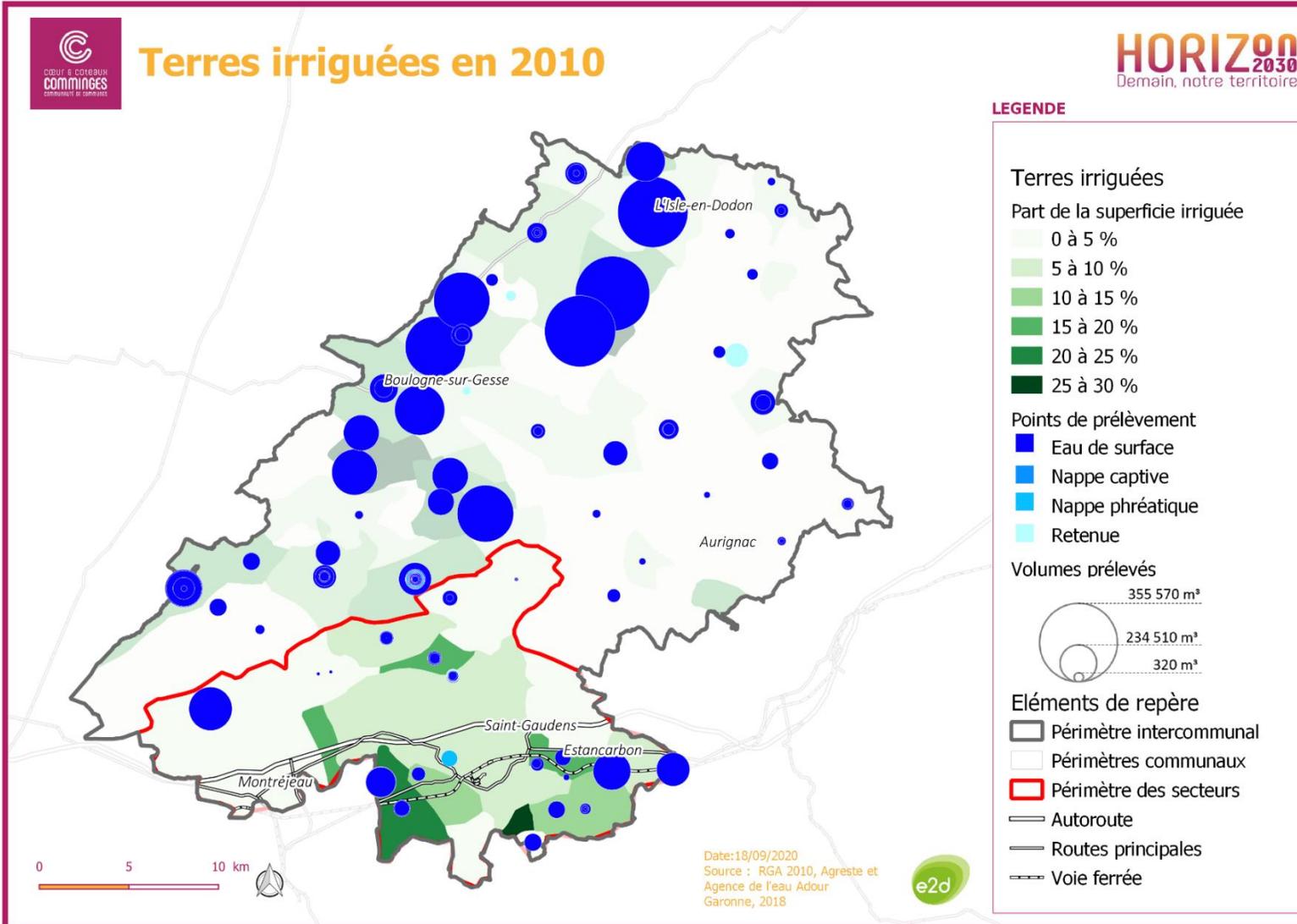


Figure 1- Volume d'eau pour l'irrigation sur les 27 points de prélèvements du territoire (Agence de l'Eau Adour Garonne)

Terres irriguées en 2010



LEGENDE

Terres irriguées

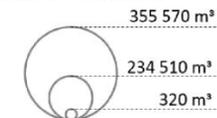
Part de la superficie irriguée

- 0 à 5 %
- 5 à 10 %
- 10 à 15 %
- 15 à 20 %
- 20 à 25 %
- 25 à 30 %

Points de prélèvement

- Eau de surface
- Nappe captive
- Nappe phréatique
- Retenue

Volumes prélevés



Éléments de repère

- Périmètre intercommunal
- Périmètres communaux
- Périmètre des secteurs
- Autoroute
- Routes principales
- Voie ferrée

Date: 18/09/2020
Source : RGA 2010, Agreste et
Agence de l'eau Adour
Garonne, 2018



4.1.4. Les terres agricoles à enjeux

Le croisement des données précédentes permet de déterminer les terres agricoles qui présentent le plus d'enjeux à l'échelle du territoire « Cœur et Plaine de Garonne ».

La plaine de la Garonne présente les terres agronomiquement les plus intéressantes, sous la forme de sols lessivés majoritairement hydromorphes. C'est également sur ce tiers Sud qu'on retrouve les terres les plus irriguées, sur les communes de Labarthe-Rivière, Aspret-Sarrat, Estancarbon. A l'Ouest du territoire, sur des sols plus épais, on retrouve également des terres agricoles intéressantes, sur les communes de Franqueville, Cuguron, Les Tourreilles, Ponlat-Taillebourg.

4.1.5. Les bâtiments agricoles

L'inventaire des bâtiments des 16 communes ayant répondu à l'enquête agricole (sur les 31 communes du secteur) a permis de recenser 207 bâtiments agricoles. Plusieurs typologies sont présentes sur le territoire mais les bâtiments d'élevage restent prédominants. Les risques de conflits de voisinage liés à la proximité des habitations avec des bâtiments d'élevage sont évoqués par plusieurs exploitants agricoles ayant répondu à l'enquête, mais cela semble rester relativement anecdotique.

Les autres bâtiments correspondent à des bâtiments de stockage ou des hangars pour le matériel. Peu d'ateliers de diversification ou de transformation sont recensés.

Parmi les exploitations ayant répondu, une 20aine de projets ont été recensés concernant majoritairement la construction de nouveaux bâtiments et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Les projets de changement de destination recensés concernent principalement la rénovation de bâtiments agricoles en logement ou hébergement touristique. Ils sont localisés sur les communes de Rieucazé et Valentine.

Un épiphénomène de rachat des terres agricoles par des particuliers pour installer leurs chevaux est constaté avec occasionnellement des demandes d'installation de box.

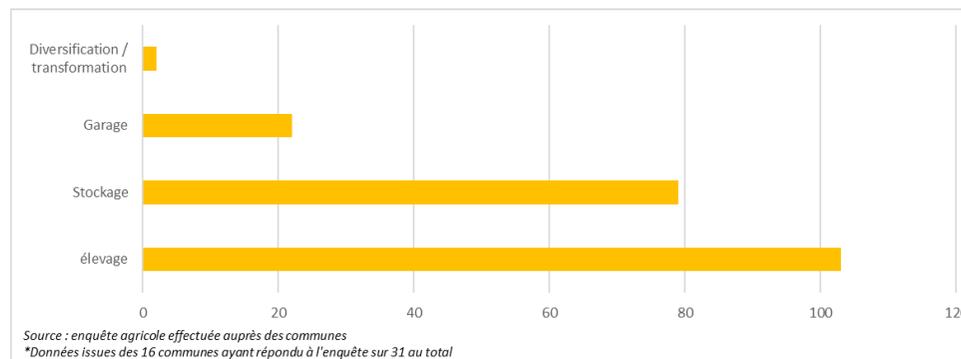


Figure 11- Typologie des bâtiments agricoles

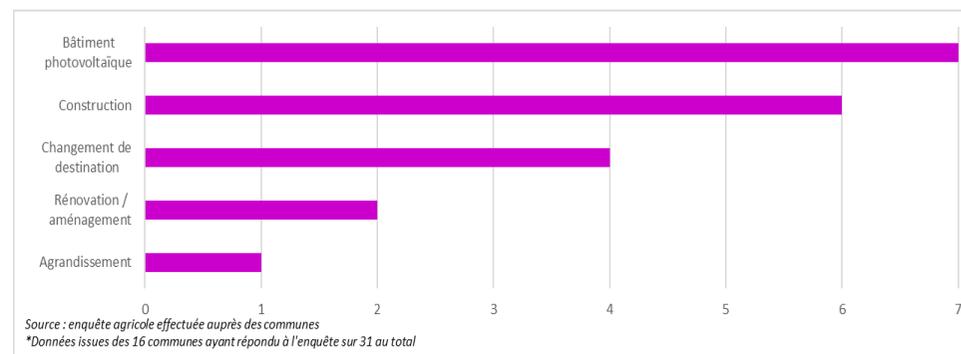


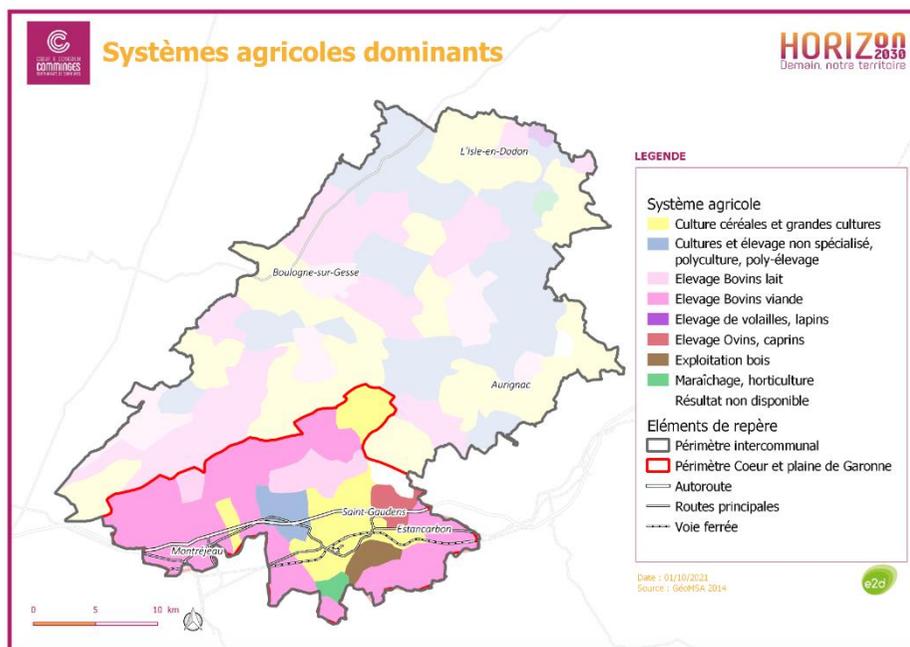
Figure 12- Typologie des bâtiments agricoles

4.2. LES PRINCIPALES FILIERES

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

- L'agriculture de la Communauté de communes est assez spécialisée étant donné qu'elle est très majoritairement représentée par deux systèmes agricoles : les grandes cultures (45% des surfaces agricoles du territoire en 2016) et l'élevage bovins viande (78% du cheptel du territoire).
- La faible diversité des modèles agricoles est un facteur de fragilité de l'agriculture du territoire : 47,6% des exploitations produisent des grandes cultures, 73,6% des exploitations ont un atelier d'élevage et seulement 4,6% des exploitations ont un atelier maraîchage / horticulture / arboriculture / viticulture.
- La diminution du cheptel du territoire de 16 % depuis les années 2000 pose la question du maintien en exploitation des surfaces en pâturage, notamment sur les secteurs de coteaux, plus pentus donc plus difficile à entretenir sans pâturage.

4.2.1. Un système dominant : l'élevage de bovins viande



L'agriculture du territoire de Cœur et Plaine de Garonne est largement dominée par l'élevage de bovins, en particulier, à l'ouest et à l'extrémité sud du secteur. Ainsi, pour 68% des communes du territoire, ce système d'élevage est majoritaire, en nombre d'exploitants agricoles. L'élevage permet notamment de valoriser les zones de coteaux, situées en périphérie, en tant que pâturages, lesquels correspondent aux terres en pente, peu fertiles, et temporaires sur les sols un peu plus fertiles.

Ce système agricole est complété par un modèle orienté vers la culture de céréales, protéagineux et oléagineux à l'est du territoire, c'est-à-dire sur les communes disposant de terres planes, aisément cultivables et à bon potentiel agricole. Ce système agricole concerne 20% des communes du territoire de Cœur et Plaine de Garonne.

4.2.2. Les principales cultures

L'agriculture exerce globalement une pression modérée sur l'environnement en lien avec la forte proportion de prairies naturelles extensives dans la SAU, favorables à la biodiversité. Toutefois, les grandes cultures sont extrêmement présentes, avec des pratiques culturales qui peuvent avoir davantage d'impact sur l'environnement. D'après le registre parcellaire agricole 2016, la SAU du territoire est occupée :

- À 59 % par des pâturages et fourrages. La tendance est restée stable avec une superficie équivalente des terres en pâturages et fourrages entre 2000 et 2016 ;
- À 39,6 % par des grandes cultures. La surface en grandes cultures a légèrement augmenté sur le territoire depuis 2000 : + 10% d'augmentation, soit 600 ha supplémentaires. Toutefois, cette augmentation est liée à un très fort développement des superficies cultivées en céréales (+50%) alors que les superficies en oléagineux-protéagineux ont considérablement diminuées (-58%).

En parallèle, un tiers des exploitations du territoire (33%) ont une activité de grandes cultures. On entend ici par grandes cultures l'ensemble des céréales et oléo-protéagineux. Le territoire produit annuellement près de 10 000 tonnes de grandes cultures, une partie consommée localement pour l'élevage, l'autre partie destinée à la commercialisation. Cette spécialisation culturale constitue un facteur de fragilité pour l'adaptation des exploitations agricoles aux évolutions conjoncturelles (variation du cours des céréales, sécheresse et restriction d'irrigation, ...).

En conséquence, les autres cultures sont très minoritaires mais restent significatives par rapport à l'ensemble du territoire intercommunal et contribuent à la diversification des modèles agricoles :

- Une dizaine d'exploitations (5,4 %) ont des productions spécialisées telles que les plantes aromatiques, le maraîchage, l'horticulture ou encore l'arboriculture ;
- 23 ha de maraîchage qui représentent 29 % des surfaces en maraîchage de la Communauté de communes. Les terres en maraîchage sont localisées pour 63% sur les communes de Larcans et Saint Marcet, pour 15% sur les communes de Bordes de Rivière, Saint Ignan et Saux et Pomarède avec des surfaces entre 1 et 2 ha. Le reste de la superficie est répartie en micro-surfaces sur une dizaine de communes du territoire ;
- 31 ha d'arboriculture et viticulture qui représentent 63% des surfaces de l'intercommunalité. La moitié de la surface en arboriculture est localisée sur la commune de Pointis-Inard, 30% est à Miramont de Comminges. Le reste de la surface est répartie sur 11 communes, en parcelles de moins d'un ha. Il s'agit dans ce cas de cultures complémentaires et non d'une production agricole ayant une véritable vocation économique.

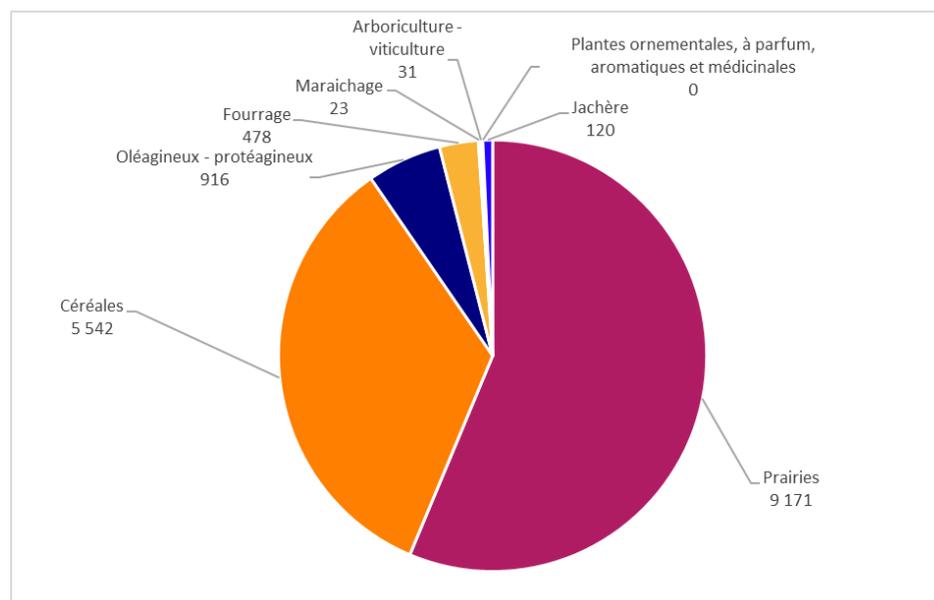
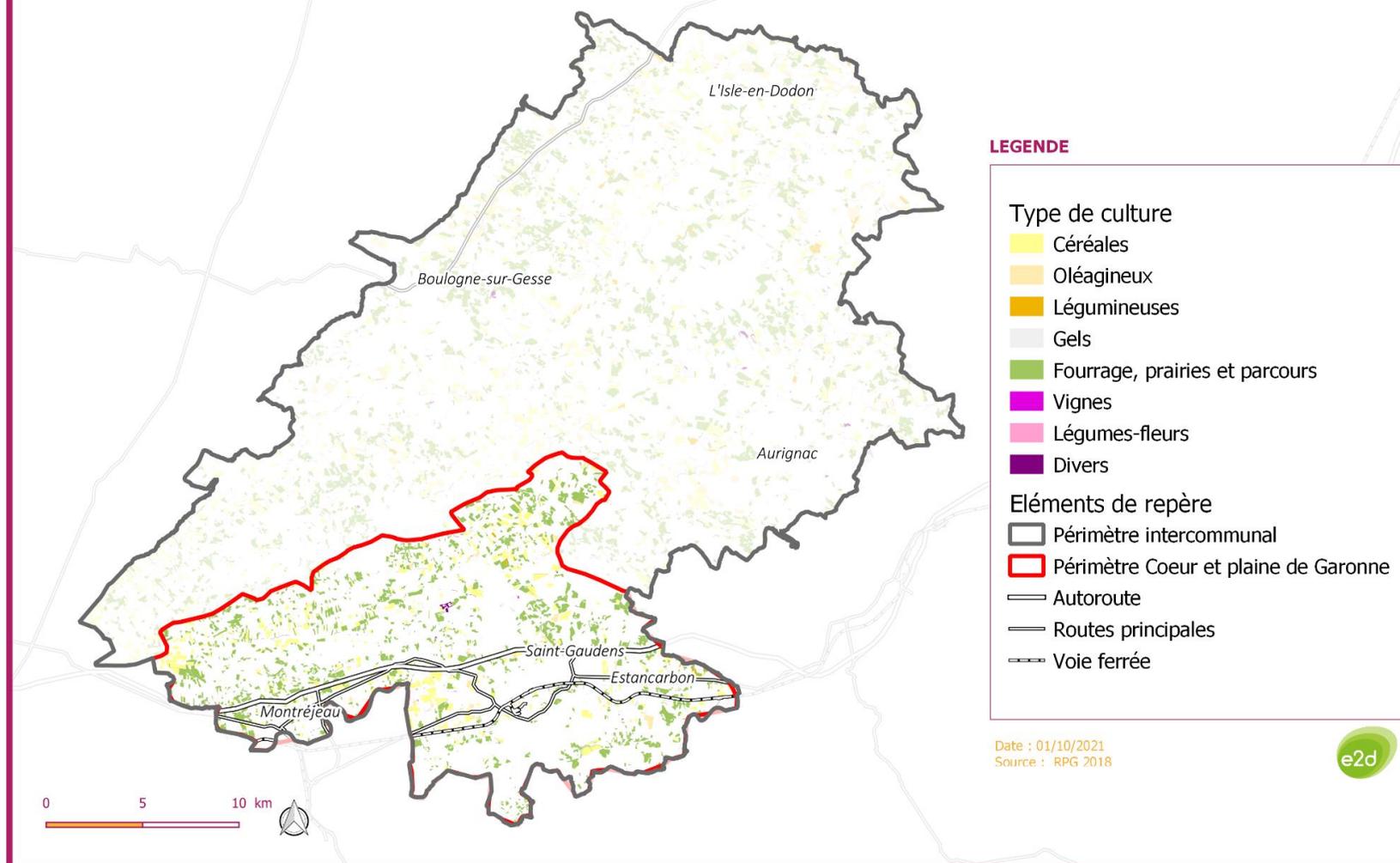


Figure 1- Répartition de la SAU selon les types de cultures



4.2.3. Le cheptel du territoire

Le cheptel d'herbivores (bovins, ovins, caprins) du territoire est assez conséquent, comptabilisant 11 819 UGB (Unité Gros Bétail) en 2016, soit 34% du cheptel intercommunal. Les élevages majoritaires sont les élevages en bovins (93% des UGB) et plus particulièrement bovins viande (83% des UGB).

Par contre, globalement, le cheptel du territoire connaît une diminution depuis les années 2000, -22% d'UGB, bien plus prononcée qu'au niveau intercommunal (-16%). En conséquence, le chargement moyen à l'hectare sur les pâturages a nettement diminué, passant de 1,6 UGB/ha de pâturage en 2000 à 1,2 UGB/ha en 2016, alors qu'au niveau intercommunal le chargement moyen s'est maintenu. Cette évolution amène à s'interroger sur les risques potentiels de fermeture du milieu et de déprise agricole, en particulier sur les coteaux de forte pente. De plus, le cheptel diminue globalement, tous types d'élevage confondus, y compris ovins et caprins. Ainsi, l'enjeu ne consiste pas seulement à préserver les terres agricoles mais également à les maintenir en exploitation, notamment pour les terres les plus difficiles à travailler et à entretenir, en maintenant le cheptel mais également en encourageant à sa diversification. En effet, les troupeaux de caprins et d'ovins n'occupent pas l'espace de la même manière que les bovins et pâturent notamment sur des territoires plus escarpés. Aussi, la diversification des troupeaux contribue à une limitation de la déprise agricole.

De plus, le territoire, comme l'ensemble de la Communauté de communes, est très orienté vers la production de bovins maigres, vendus pour engraissement en Italie. Ainsi, la création de valeur ne s'effectue pas sur le territoire. Toutefois, le développement d'une valorisation locale de la production de viande bovine nécessite un accompagnement des éleveurs compte tenu d'un contexte défavorable au système agricole bovin viande : baisse de la consommation de viande, niveaux de charges plus conséquents, ...

Enfin, le territoire compte également :

- 6 exploitations de poulets de chairs (40 740 places). Ce type d'élevage est souvent plus propice à la valorisation et à la commercialisation en direct ;
- 3 exploitations de porcins, principalement pour l'engraissement (372 places). Le territoire est dans le périmètre de l'AOP Porc Noir de Bigorre et jambon noir de Bigorre, permettant aux exploitations productrices de bénéficier de la notoriété de l'appellation pour valoriser leurs productions.

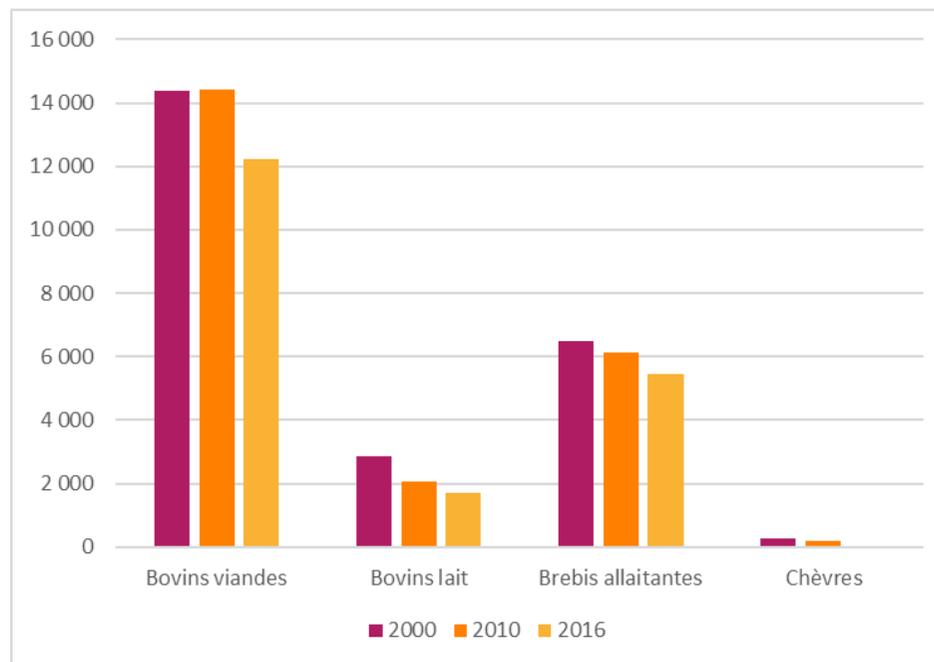


Figure 1- Évolution du cheptel d'herbivores en nombre de têtes (Agreste, DRAAF 2016)

4.3. CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

- Le territoire comptabilise 822 exploitations agricoles pour 916 exploitants. Conformément à la tendance nationale, le territoire intercommunal affiche une diminution du nombre d'exploitations agricoles de -37% entre 2010 et 2016, soit 488 exploitations en moins.
- La moyenne d'âge des exploitants agricoles est de 51,1 ans et la part des agriculteurs âgés de plus de 60 ans est de 22% en 2016, soit environ 200 exploitants agricoles en situation de transmettre leur exploitation dans les 5 prochaines années. En parallèle, le rythme des installations de nouveaux agriculteurs au cours des 10 dernières années est en moyenne d'une 30aine / an, ne permettant de compenser les départs à la retraite à venir.
- L'emploi agricole représente 6% de l'emploi total du territoire dont 137 emplois dans les exploitations agricoles, 253 emplois dans le secteur agricole amont (matériels agricoles, intrants, alimentation animale, ...) et 2 026 dans le secteur agricole aval (négociants, grossistes, transformation agro-alimentaire, ...)

4.3.1. Évolution du nombre d'exploitations et d'exploitants

En 2016, le secteur Cœur et Plaine de Garonne comptabilise 222 exploitations agricoles pour 243 exploitants.

Comme sur l'ensemble du territoire français, le secteur Cœur et Plaine de Garonne présente une diminution structurelle du nombre d'exploitations agricoles. Ainsi, le territoire affiche une perte de 39% des exploitations agricoles entre 2010 et 2016, soit 176 exploitations agricoles en moins. Le phénomène s'inscrit dans une tendance similaire à la moyenne :

- Départementale : perte de 39% des exploitations agricoles entre 2010 et 2016 ;
- Intercommunale : perte de 37% des exploitations agricoles entre 2010 et 2016.

Parallèlement à la diminution du nombre d'exploitations, le nombre d'agriculteurs exploitants a également diminué entre 2010 et 2016 mais de manière plus prononcée, avec une baisse de 50% pour le territoire (soit 235 agriculteurs en moins) équivalente à la baisse intercommunale : -50%, soit 712 agriculteurs en moins.

Pratiquement toutes les communes du territoire perdent des exploitants agricoles à quelques rares exceptions près : Clarac et Savarhès qui maintiennent le même nombre d'exploitants.

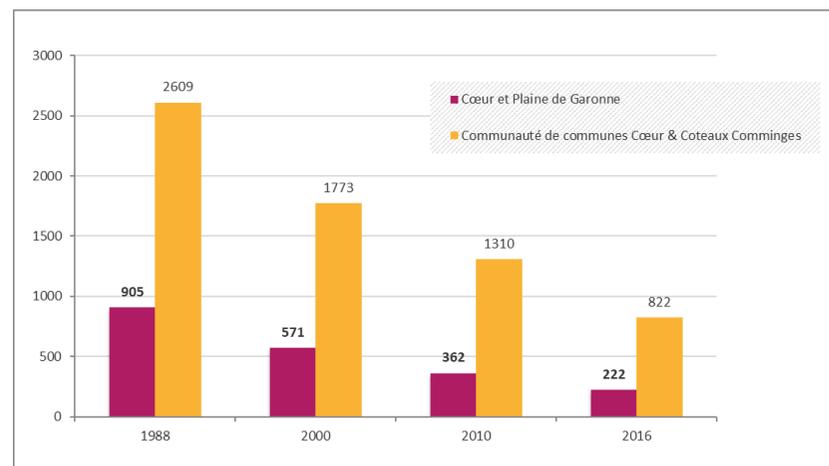
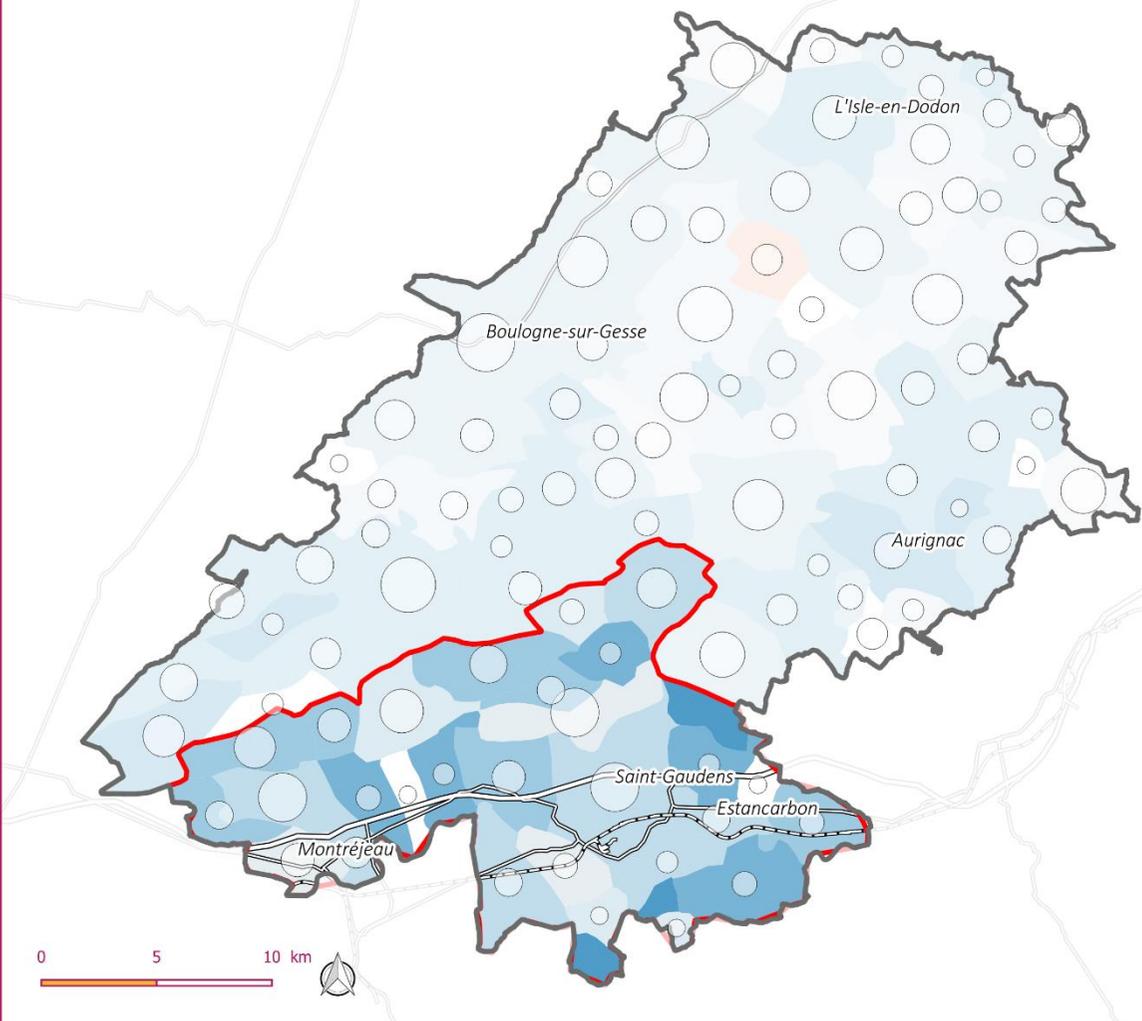


Figure 1- Évolution du nombre d'exploitations agricoles (Agreste RGA 2010, DRAAF)



LEGENDE

Evolution des exploitants

- De -100 à -85 %
- De -85 à -70 %
- De -70 à -55 %
- De -55 à -40 %
- De -40 à -25 %
- De -25 à -10 %
- De -10 à 0 %
- De 0 à 10 %
- De 10 à 20 %

21 Nombre d'exploitants

Eléments de repère

- Périmètre intercommunal
- Périmètres communaux
- Périmètre Cœur et plaine de Garonne
- Autoroute
- Routes principales
- Voie ferrée

Date : 01/10/2021
Source : GéoMSA 2018 et RGA 2010



4.3.2. Évolution de la taille des exploitations agricoles

En parallèle de la diminution du nombre d'exploitations, on assiste à une forte augmentation de la Surface Agricole Utile (SAU) par exploitation depuis 1988, cette dernière ayant plus que triplé.

En prenant en compte l'ensemble des systèmes de production du territoire de Cœur et Plaine de Garonne, la SAU moyenne des exploitations agricoles est de 63,41 hectares, soit bien inférieure à la moyenne de la Haute-Garonne (91 ha) et à la moyenne intercommunale (72ha). Pour autant, en 2010 et 2016, les exploitations se sont considérablement agrandies. En effet, le réflexe d'agrandissement des exploitations est plus marqué sur les secteurs agricoles d'élevage pour deux raisons principales :

- Des aides de la PAC liées à la surface, en particulier dans les territoires classés en zone défavorisée, ce qui est le cas du territoire et de l'ensemble de la Communauté de Commune Cœur Coteaux Comminges ;
- Des besoins croissants en surfaces fourragères pour maintenir la viabilité des exploitations en raison d'une diminution des rendements (années plus sèches) et d'un allongement de la durée d'affouragement

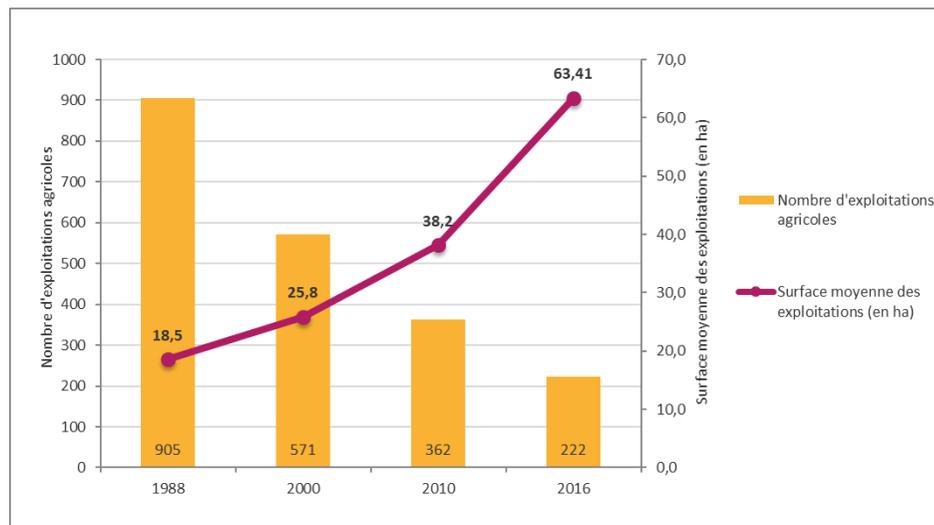


Figure 1- Évolution de la surface moyenne et du nombre d'exploitations agricoles (Agreste RGA 2010, DRAAF 2019)

4.3.3. Le renouvellement des générations d'exploitants agricoles

L'âge moyen des chefs d'exploitations du territoire est de 52 ans ce qui est légèrement supérieur à la moyenne intercommunale et départementale (51 ans).

Malgré une moyenne d'âge plus élevée, le territoire se caractérise par une proportion d'agriculteurs de moins de 35 ans, 14,3%, la plus élevée du territoire intercommunal et supérieure à la moyenne de la Communauté de communes, 11,7%. Depuis 2010, moins d'une cinquantaine d'installations ont été recensées par la MSA sur le territoire, soit 26% des installations de l'intercommunalité, témoignant d'une dynamique d'installation qui se maintient.

Par contre, la part d'agriculteurs de plus de 60 ans est également plus importante, 27%, contre 22% au niveau intercommunal. Ainsi, les exploitants de plus de 60 ans sont de plus en plus nombreux parmi la population agricole mettant en évidence un renouvellement difficile des générations d'exploitants agricoles. A l'heure actuelle, plus d'une soixantaine d'exploitants agricoles serait en situation de céder leurs exploitations dans les 5 prochaines années. Cela veut dire qu'une grande part de la surface agricole est susceptible de changer de mains dans les années à venir, avec les incertitudes que cela comporte et le risque qu'une partie ne soit plus exploitée.

Plusieurs facteurs interviennent sur cette question du renouvellement des générations, notamment :

- Les terres agricoles ont un fort potentiel économique avec des possibilités d'irrigation, les prix sont élevés et elles sont généralement reprises pour l'extension des exploitations déjà installées. En conséquence, l'accès à ces terres pour des projets d'installation maraîchère par exemple est pratiquement impossible.
- Les conditions économiques ne sont pas favorables à l'agriculture et évoluent à la baisse ces dernières années, les cours des productions sont faibles, le revenu agricole est insuffisant, tout comme le retour sur investissement. Autant de paramètres qui n'incitent pas les jeunes à s'installer, ces derniers exprimant un manque de perspectives et de vision à long terme.
- Une part non négligeable des agriculteurs continue d'exploiter tout en étant retraités. Ces situations peuvent être subies, aucun repreneur n'a été trouvé, ou choisies, en raison d'une retraite agricole trop faible et de la nécessité d'un revenu complémentaire.
- Les personnes qui cherchent à s'installer souhaitent souvent être propriétaires des terres qu'ils exploitent. La maîtrise foncière reste souvent précaire et il est difficile d'obtenir des baux signés par les propriétaires. L'absence d'assise foncière pérenne est un des freins à l'installation des jeunes agriculteurs et donc au renouvellement des générations.

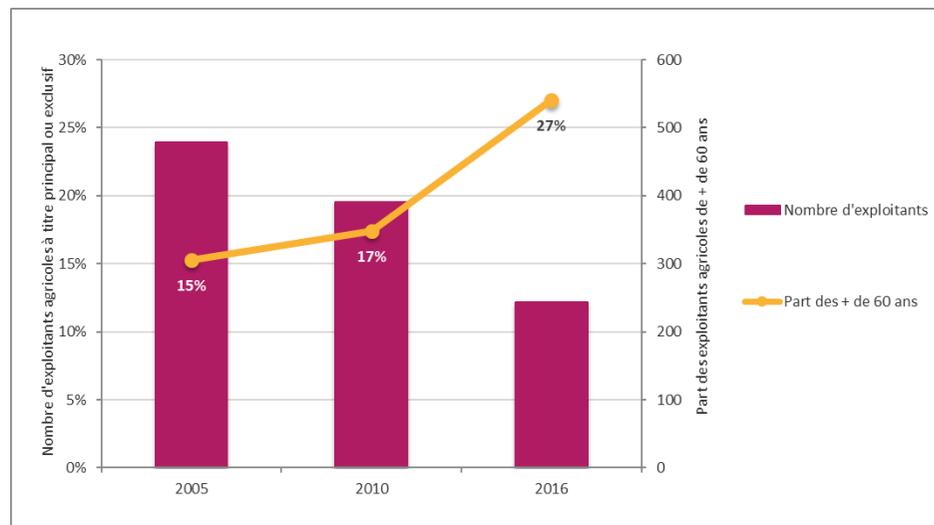


Figure 1- Part des agriculteurs de + de 60 ans dans la population agricole (GéoMSA 2016)

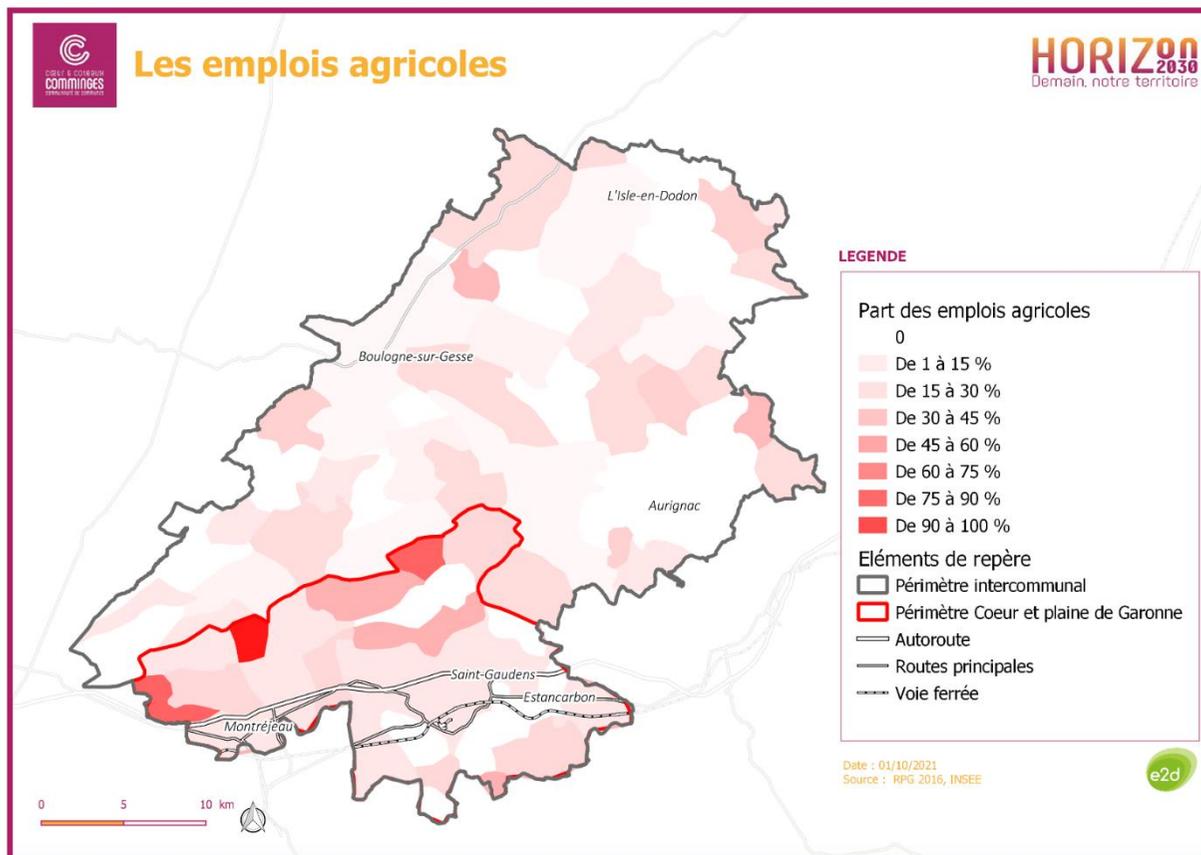
4.3.4. L'emploi agricole

D'après les données de l'INSEE, les emplois agricoles représentent 3% du total des emplois du territoire, soit un poids nettement moins important par rapport à la situation intercommunale (6%), mais qui reste supérieur au niveau départemental (1%). Cette situation témoigne d'une économie agricole qui peine à se maintenir dans la dynamique économique du territoire Cœur et Plaine de Garonne.

Pourtant, en 2016, le secteur Cœur et Plaine de Garonne compte 243 exploitants agricoles auxquels s'ajoutent les salariés permanents et les salariés saisonniers qui représentent 137 équivalents temps pleins, ce qui équivaut à 0.62 ETP par exploitation agricole en moyenne, soit le niveau le plus élevé au niveau intercommunal.

Par ailleurs, l'agriculture se trouve au cœur d'une chaîne économique et génère ainsi des emplois :

- En amont (agro fournitures, équipements, services) : 141 équivalents temps plein comptabilisés sur le territoire (56% du territoire intercommunal qui compte 253 emplois). Ainsi le secteur en amont des exploitations agricoles est bien présent, avec notamment l'implantation sur le territoire de coopératives agricoles ;
- En aval (coopératives, négociants, agro-alimentaire) : 1 286 salariés recensés dans le secteur de l'agro-alimentaire en 2016 (63% du territoire intercommunal qui compte 2 026 emplois). De la même manière, le secteur aval et la transformation des produits agricoles sont assez présents, notamment avec l'abattoir de Saint-Gaudens, l'un des deux seuls abattoirs du département de la Haute-Garonne. Cette présence significative représente un atout dans la mesure où il s'agit d'un secteur contribuant à la création de valeur ajoutée locale à partir des productions agricoles.



La commune de Saint-Gaudens rassemble 43% des emplois agricoles du secteur. Les communes de Labarthe-Rivière, Pointis-Inard et Villeneuve de Rivière sont également des pôles d'emplois agricoles, rassemblant 16 % des emplois. Par ailleurs, sur certaines communes, telles que Cuguron, Lalouet-Laffiteau et Loudet, l'emploi agricole représente plus de 65 % des emplois, soulignant encore l'enjeu du maintien de l'agriculture pour l'économie de ce territoire.

4.4. LABELLISATION ET VALORISATION

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

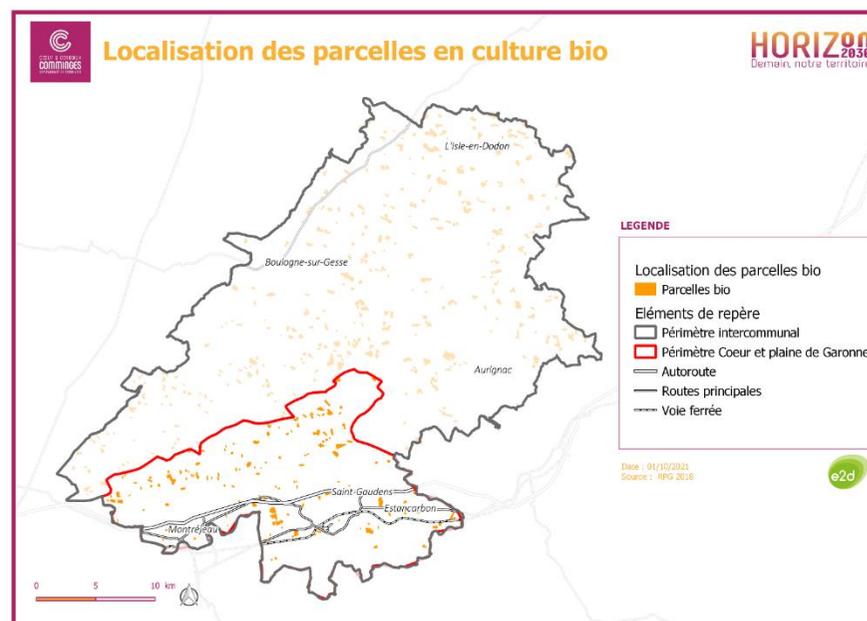
- L'agriculture du territoire est peu labellisée et valorisée en transformation et vente directe compte tenu de sa tradition d'élevage des bovins maigres.
- Une centaine d'exploitations agricoles sont en agriculture biologique, soit 12,2% des exploitations de la Communauté de communes, représentant 10,1 % de la surface agricole totale. Par ailleurs, 5,6% du cheptel bovin et 23% du cheptel ovin est conduit en agriculture biologique.
- Des outils de transformation de la production agricole présent : 2 abattoirs et ateliers de découpe. Malgré cela, le territoire reste encore très spécialisé dans la production de bovins maigres vendus pour être engraisés en Italie. Ce mode de commercialisation ne permet pas la valorisation de la production sur le territoire.
- Le Projet Alimentaire Territorial porté par le Pays Comminges Pyrénées prévoit des actions visant à la valorisation, transformation, commercialisation et diversification des productions agricoles du Comminges.

4.4.1. Productions sous label

Les AOP et les IGP sont les seuls signes de qualité liés à un territoire, le territoire est concerné par l'AOP Porc Noir de Bigorre et jambon noir de Bigorre pour les communes à l'Ouest et au centre. Parmi les IGP, certaines ont un vaste périmètre qui englobe celui de la Communauté de communes mais ne sont pas identitaires du territoire (Porc fermier du sud-ouest, Canard à foie gras du sud-ouest, Jambon de Bayonne, Vin du Comté Tolosan, Tomme des Pyrénées, etc.). Seule l'IGP Haricot Tarbais plus territorialisée, concerne l'ouest du territoire de Cœur et Plaine de Garonne.

En 2016, le territoire compte seulement 14 exploitations ayant des surfaces en agriculture biologique, représentant 981 ha, soit 14% des exploitations et 14% de la SAU certifiées bio de la Communauté de communes. Ainsi, au regard de la situation intercommunale et de la situation départementale, l'agriculture biologique est moins présente sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne, en particulier sur l'élevage :

- 6,3% des exploitations du territoire ont des surfaces en agriculture biologique, contre 12,2% des exploitations du territoire intercommunal et 13,5% du territoire départemental ;



Pièce 1 : rapport de présentation

Plan Local d'urbanisme infracommunautaire : secteur Cœur et Plaine de Garonne

- 6% de la SAU est en agriculture biologique ou en conversion contre 10,1% au niveau intercommunal et 6,1% au niveau départemental. La SAU en agriculture biologique du secteur Cœur et Plaine de Garonne est majoritairement constituée de pâturages et fourrages (70% de la SAU en AB) ;
- 0% du cheptel bovin et 0% du cheptel ovin est conduit en agriculture biologique, contre 5,6% des bovins et 23% des ovins dans la Communauté de communes, 4,4% des bovins et 13,7% des ovins dans le département ;
- 5 communes ont plus de 10% de la SAU en agriculture biologique : Labarthe-Inard, Saint-Ignan, Valentine, Landorthe et Lieoux.

4.4.2. La transformation et la commercialisation

Sur le territoire, la commercialisation en direct, source de valeur ajoutée pour les exploitants agricoles, s'effectue notamment :

- Par la vente à la ferme : 6 exploitations du secteur sont identifiées comme pratiquant ce mode de commercialisation ;
- Sur les marchés de Montréjeau, le lundi matin, et de Saint-Gaudens, le jeudi matin et le samedi matin. Ce dernier est particulièrement dynamique et draine des producteurs provenant de l'extérieur du territoire.

Par ailleurs, la Communauté de communes a mis en place une communication (via une brochure) visant à donner de la visibilité aux producteurs effectuant de la vente directe (à la ferme, en boutique, sur commande, livraisons). Seulement 4 exploitants agricoles du secteur Cœur et Plaine de Garonne sont identifiés comme pratiquant la commercialisation en direct.

Globalement, la transformation et la commercialisation directe des productions animales sont assez peu développées sur le territoire intercommunal, limitant la consolidation de la filière viande notamment. De plus, le territoire perd de la valeur ajoutée en étant spécialisé dans la production de jeunes veaux : 70% des veaux sont envoyés en Italie pour l'engraissement. Comme l'ensemble du territoire intercommunal, le secteur Cœur et Plaine de Garonne est très dépendant du marché italien pour la valorisation des bovins maigres.

Pourtant, le territoire accueille un abattoir et une salle de découpe à Saint-Gaudens. Ces outils de transformation sont des établissements essentiels pour l'existence de la filière agricole. En effet, la mise en place d'un circuit court pour la viande nécessite la présence d'abattoir et de salle de découpe de proximité. Le développement des circuits courts étant conditionné par la production de produits finis, cet abattoir permet de valoriser la production agricole du territoire.

Néanmoins, le contexte est assez peu favorable à la valorisation en direct de la viande : compte tenu de la baisse de consommation de viande, de la perte de pouvoir d'achat des ménages, et de la disparition progressive des boucheries artisanales (circuit stratégique pour écouler des bovins de qualité), les éleveurs ont des difficultés à trouver des débouchés rémunérateurs. Aussi, dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial du Pays Comminges Pyrénées, une étude est conduite sur la filière viande afin d'identifier les besoins en outils de transformation et les perspectives de développement en matière de débouchés.

4.4.3. La diversification

L'enjeu de la diversification des productions agricoles est conséquent sur ce territoire dominé par un modèle de production grandes cultures / pâturage / bovins viande. Aussi, en complément de la consolidation de la filière viande, la diversification des modèles agricoles est une thématique faisant l'objet d'un projet dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial, à travers la candidature du Pays Comminges Pyrénées à l'appel à projet « Terra Rural », visant à développer le maraîchage. Toutefois, aucun secteur n'a été identifié sur le territoire Cœur et Plaine de Garonne. Pour autant, et malgré l'augmentation significative de la culture de céréales et la prédominance du système d'élevage bovin viande, le territoire dispose d'un certain potentiel de diversification, notamment en maraîchage et arboriculture.

D'autre part, au-delà de la transformation et de la diversification des productions agricoles, les exploitations agricoles sont parfois adossées à d'autres activités qui s'appuient sur la présence d'un corps de ferme et/ou sur l'utilisation de matériel agricole. Or, sur ce territoire, parmi les exploitations ayant répondu à l'enquête, aucune n'a fait part d'une activité de diversification ni de projet en ce sens. Pourtant, ces activités sont vectrices de développement économique et contribuent à l'attractivité du territoire.

4.5. PRINCIPAUX ENJEUX

ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

- Accompagner l'évolution de l'agriculture en lien avec les réflexions menées dans le cadre du PAT* (circuits-courts – label « Comminges »)
- Faciliter la diversification de l'agriculture (ex : tourisme)
- Préserver les terres à forte valeur agronomique
- Concilier développement urbain et activités agricoles
- Mener des réflexions sur les secteurs agricoles aujourd'hui délaissés (enrichement des coteaux notamment)

5. TOURISME

5.1. DYNAMIQUE TOURISTIQUE

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

La promotion du tourisme et la gestion de l'office de tourisme sont des compétences intercommunales obligatoires depuis 2017 (Loi NOTRe). La Communauté de communes dispose de l'Office de Tourisme Intercommunal situé à Saint-Gaudens et de 4 bureaux d'information touristique à Aurignac, Boulogne-sur-Gesse, L'Isle-en-Dodon et Montréjeau.

La CC a établi **une stratégie touristique qui s'appuie sur les atouts et valeurs du territoire : tourisme culturel et patrimonial, agritourisme, sports et nature**. Un segment à développer : la gastronomie.

Deux traits dominants caractérisent la dynamique touristique en Comminges : **la forte saisonnalité** avec un pic de visites concentrées en juillet et août, et le **caractère familial** de la clientèle touristique.

Trois principaux sites émergent nettement en termes d'attraction touristique : la villa Gallo-romaine de Montmaurin, la base de loisirs de Montréjeau, ainsi que Saint-Bertrand de Comminges, labellisé Grand Site d'Occitanie qui bien que n'étant pas situé sur le territoire de la Communauté de Communes participe à l'attractivité touristique. Le territoire dispose également d'une diversité de produits touristiques répartis entre les différents secteurs.

L'offre culturelle est particulièrement importante, constituée par un riche patrimoine, mais aussi par des événements tels que Pronomade(s), festival d'arts de rue ou encore Jazz en Comminges et des équipements culturels tels que le Cinéma et le théâtre de Saint-Gaudens, le Centre d'Art, les Musées, dont le Musée d'Aurignac classé Musée de France : ces événements et équipements ont un rayonnement qui dépasse largement le Comminges.

Deux grandes voies d'itinérance: le chemin de Saint Jacques de Compostelle, voie du piémont pyrénéen et la Vélo route Vallée de la Garonne et de nombreuses boucles plus locales offrent environ 1 000 km d'itinéraires de randonnée.

Le secteur Cœur et Plaine de Garonne se différencie de l'ensemble de la Communauté de Communes par la présence de la totalité de l'équipement hôtelier qui s'y trouve et par la concentration des principaux attracteurs touristiques. Le territoire Cœur et Plaine de Garonne bénéficie de l'influence de deux des sites touristiques les plus attractifs en Comminges : le lac de Montréjeau, aménagé en une base de loisirs importante ainsi que l'ensemble de Saint-Bertrand de Comminges, classé Grand Site d'Occitanie qui est l'un des joyaux du patrimoine historique, la proximité de ce dernier draine de nombreux visiteurs sur le territoire de la Communauté de Communes. Des réflexions sont en cours pour l'aménagement et la mise en valeur des gorges de la Save, qui sont aujourd'hui un site naturel davantage confidentiel dont la valeur écologique et archéologique recèle à la fois un bon potentiel touristique mais aussi des vulnérabilités (le site fait partir d'une ZNIEFF hébergeant notamment des espèces d'oiseaux et des chiroptères).

Le secteur se caractérise également par sa **dynamique touristique portée par la dimension culturelle**, en particulier avec l'évènementiel culturel proposé sur la ville de Saint-Gaudens. Les grands évènements culturels qui se déroulent à Saint-Gaudens, ont un rayonnement bien plus large que la seule Communauté de communes et participent au développement social, économique et touristique du territoire :

Festival Pronomade(s) des Arts de la Rue et de l'Espace Public : Pronomade(s) est à la fois un évènement, ou plus exactement une programmation culturelle, et une institution culturelle qui relève du statut associatif de la loi de 1901, travaillant en réseau avec 10 autres territoires qui partagent le projet d'un dialogue culturel entre un territoire, ses élus, et ses créateurs de spectacle vivant. Pronomade(s) est le fruit de 3 décennies de démarches culturelles de Saint-Gaudens ; ce festival a donné naissance au Centre National des Arts de la Rue et de l'Espace Public, Pronomade(s) en Haute-Garonne, association installée en dehors du territoire communautaire aux Thermes d'Encausse réhabilités. La programmation des spectacles et évènements se répartit régulièrement sur plusieurs communes.

Jazz en Comminges : ce festival créé en 2003 est porté par une association, CLAP, qui devait organiser en 2020, la 18^{ème} session du festival au Parc des Expositions (le festival a été annulé en raison de la pandémie de coronavirus). Année après année, ce festival a acquis une renommée par la sélectivité et la qualité de la programmation avec la présence de « têtes d'affiche » renommés. Les concerts s'accompagnent d'une animation au centre-ville de Saint-Gaudens, par des conférences, expositions et un tremplin « jeunes talents ». De plus le festival porte des valeurs d'ouverture à tous publics, en s'efforçant d'amener la musique aux personnes de tous âges et de toutes conditions, sans oublier celles en situation de handicap ou de dépendance, il affirme sa volonté d'aider à une meilleure cohésion sociale et de lutter contre l'exclusion. Pour cela, il propose une programmation ouverte, sans thématique et intergénérationnelle.

Les Pyrénéennes, salon de l'agriculture se tient tous les trois ans. Il réunit des centaines d'exposants et 50 000 visiteurs.

5.2. LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

L'hébergement touristique comprend deux catégories de logements :

- Les résidences secondaires : elles font partie du parc global de logements (voir chapitre Logement) mais elles contribuent clairement à l'économie touristique du territoire, grâce aux dépenses de services (artisans, restauration, culture...) effectuées sur le territoire ;
- L'hébergement marchand : il regroupe les logements qui font l'objet de transactions financières : cela va des hôtels, campings, résidences touristiques, aux gîtes et chambres d'hôtes.

L'offre d'hébergement marchand est constituée par un nombre important de chambres d'hôtes, gîtes et meublés (26% de la capacité totale en nombre de personnes), ainsi que de 8 hôtels, 10 campings, 3 aires de camping-car. La capacité d'accueil de l'offre locative pour l'hébergement touristique est estimée à près de 3500 personnes. On dénombre 61 restaurants indépendants (hors chaînes).

Le territoire de la CC compte, toutes catégories confondues, **132 équipements pour l'hébergement touristique marchand** (hôtels, campings, meublés et gîtes, chambres d'hôtes, villages de vacances, hébergement familial et de groupe). La présence des **résidences secondaires est notable, 8,5% du parc total de logements**, sans être toutefois caractéristique d'un territoire à vocation touristique marquée. Globalement à l'échelle intercommunale, le parc hôtelier est relativement modeste, constitué de 9 hôtels classés 2 ou 3 étoiles (source OTI), aucun 4 ou 5 étoiles. Aux capacités de l'hébergement marchand s'ajoutent les résidences secondaires qui contribuent à la fréquentation du territoire tout au long de l'année par des résidents essentiellement issus de Midi-Pyrénées, voire de l'agglomération toulousaine.

A titre de comparaison, à l'échelle du PETR Comminges Pyrénées, incluant la partie montagnaise de la Haute-Garonne, la part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements est de 25% (source : SCOT).

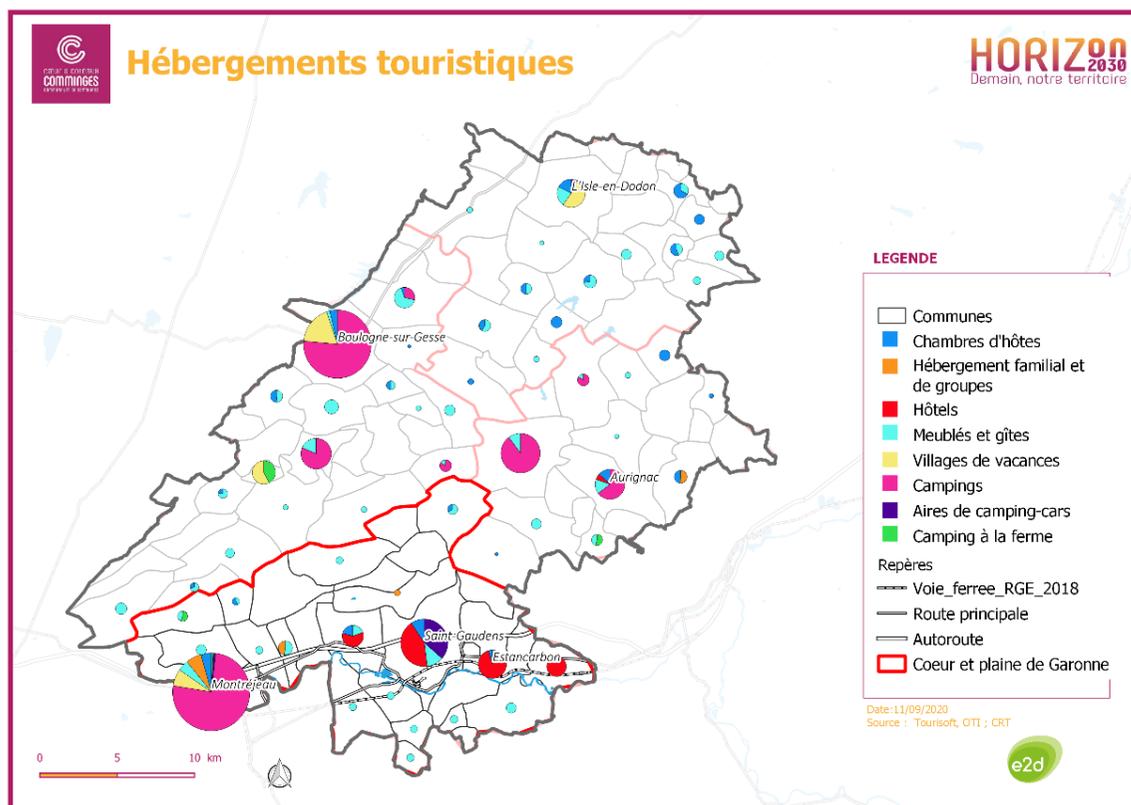
Eléments de comparaison des capacités d'accueil touristiques											
Intercommunalité	Nombre de communes	Population 2016	densité moyenne (hab/km2)	Part des résidences secondaires	Capacité hôtelière		Hébergements collectifs (hébergement familial, villages vacances)		chambres d'hôtes, gîtes, meublés	Campings	
					nombre hôtels	nb chambres	nombre	nb de lits		nombre	nombre
CC Cœur & Coteaux de Comminges	104	44 182	44,8	8,50%	8	182	6	418	118	10	544
PETR Comminges Pyrénées (2017)	235	77 468	36	25,00%	61	.	65	.	771	25	
CC Couserans-Pyrénées	94	29 825	18,2	38%	14	190	9	1233	.	21	1157
CC du Plateau de Lannemezan	57	17 866	41,6	15,70%	10	243	1	190	.	4	260
CC Cagire Garonne Salat	55	17 746	34,3	19,3%	6	78	3	502	.	4	114

Source : INSEE, dossier complet 2020, SCOT (PETR), OTI, CRT. Traitement e2d

En termes d'accueil et d'offre d'hébergement touristique, le territoire intercommunal est essentiellement pourvu de résidences secondaires. Cette caractéristique est démentie dans le secteur Cœur et plaine de Garonne qui comprend surtout des résidences principales.

Le secteur Cœur et plaine de Garonne se distingue des autres secteurs par la diversité de l'offre d'hébergement marchand : il est doté comme dans le reste de la Communauté de communes de communes de nombreux gîtes et chambres d'hôtes, de campings et d'aires de camping-cars, mais en plus, il est équipé pour l'accueil hôtelier. Il concentre la totalité des capacités hôtelières de la Communauté de communes. Il compte **8 hôtels correspondant à environ peu moins de 180 places**. Ces hôtels sont regroupés à Saint-Gaudens (3) et dans les communes très proches de Saint-Gaudens : Clarac (1), Estancarbon (1), Labarthe-Inard (2), Villeneuve-de-rivière (1). Cependant ces hôtels ne couvrent pas l'ensemble des gammes de qualité : 5 parmi les 8 hôtels sont classés, et seulement en 2 ou 3 étoiles.

La capacité totale d'accueil en hébergements marchands du secteur est **d'environ 1640 personnes, soit 41,5% de l'ensemble des capacités de la Communauté de Communes**.

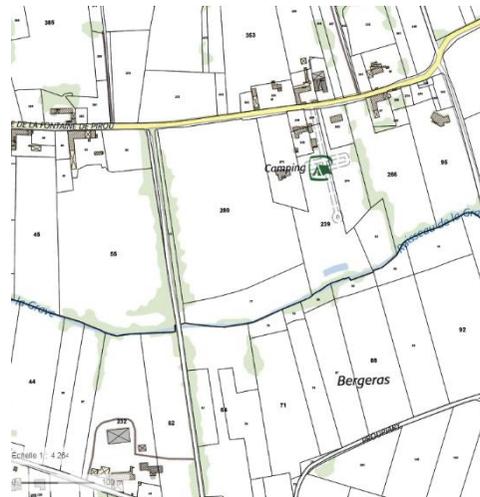


Les capacités d'accueil, en nombre de personnes, se trouvent en grande partie dans les deux campings et le village de vacances du lac de Montréjeau. Ces trois équipements totalisent une capacité d'accueil de 752 personnes. Ils sont situés à proximité de lac et bénéficient d'une gamme d'activités de loisirs variée : baignade, promenade, golf...

Ces équipements sont complétés par l'offre en hébergements locatifs qui comprennent 46 meublés et gîtes recensés par l'Office de Tourisme intercommunal, répartis dans 18 communes ainsi que 17 chambres d'hôtes (donnée CRT). 21 gîtes sont labellisés dont 20 Gîte de France et un Clévacances.



Franquevielle : camping à la ferme

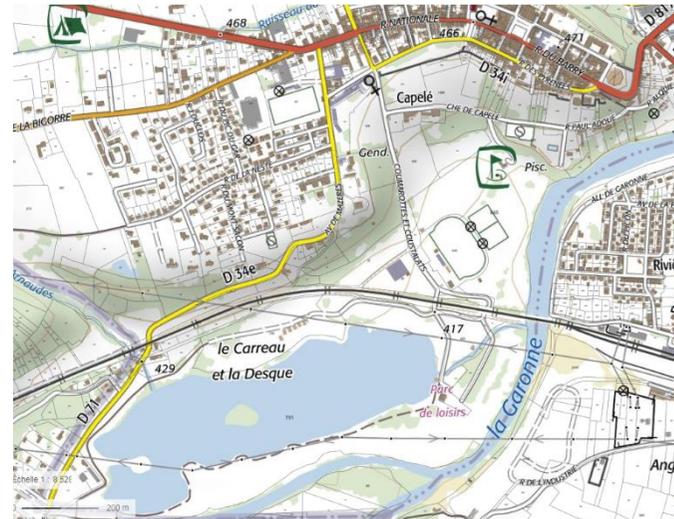


Montréjeau : camping à la ferme





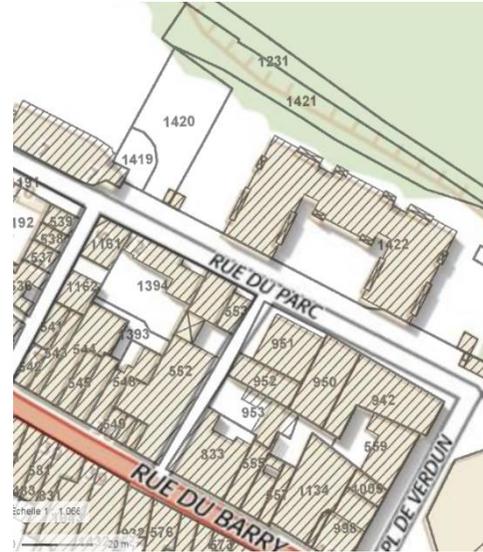
Montréjeau : camping



Montréjeau : parc de loisirs et village de vacances Les chalets du lac



Montréjeau : aire de camping-car, rue du parc



Saint-Gaudens : aire de camping-car



5.3. LES ACTIVITES PRESENTES SUR LE SECTEUR

Le territoire possède de réels atouts pour renforcer sa vocation touristique, et offre l'essentiel des grands évènements culturels. Par ailleurs, comme l'ensemble de l'intercommunalité, ce secteur dispose aussi de paysages et d'un cadre de vie propice au tourisme rural. La présence de la Garonne complète un potentiel de produits touristiques orientés vers l'itinérance, la découverte de la nature, la détente.

Par ailleurs, le secteur concentre les deux-tiers des 73 restaurants recensés sur le territoire (OTI, 2020), ce qui potentiellement constitue un levier pour développer un axe d'attractivité touristique qui reste encore quasi inexploité, la gastronomie en valorisant les productions locales et les valeurs d'authenticité des terroirs.

5.3.1. L'agritourisme

L'agritourisme représente une opportunité, pas encore une réalité. Son principal vecteur actuellement est le salon agricole. Cœur et Plaine de Garonne réunit un grand nombre de visiteurs grâce au salon agricole, les Pyrénéennes.

Deux campings à la ferme existent, sur les communes de Montréjeau et Franquevielle, mais cette offre reste marginale. En termes d'hébergement, sur la majorité des communes, par l'accueil en chambres d'hôtes, en gîtes ou locations meublées qui valorisent un patrimoine bâti ayant perdu sa vocation initiale de résidence permanente ou de ferme. De manière plus générale, la ruralité se découvre davantage par la notoriété des productions locales et leur commercialisation dans les marchés de plein-vent, en particulier sur les marchés de Montréjeau et de Saint Gaudens, ou dans les circuits courts de commercialisation.

5.3.2. Le tourisme culturel

Comme indiqué plus haut, le tourisme culturel est essentiel dans la dynamique touristique du territoire, il bénéficie de deux axes : le patrimoine et l'évènementiel.

En termes de patrimoine bâti, on note en particulier des monuments historiques, des châteaux, des sites gallo-romains. Cette offre est complétée par la création de nouveaux équipements tels que la Maison de la Garonne, à Miramont-de-Comminges qui offre notamment une exposition permanente sur le patrimoine industriel lié à la Garonne.



Comminges, concert de soutien 2020. Photo jazzcomminges.com

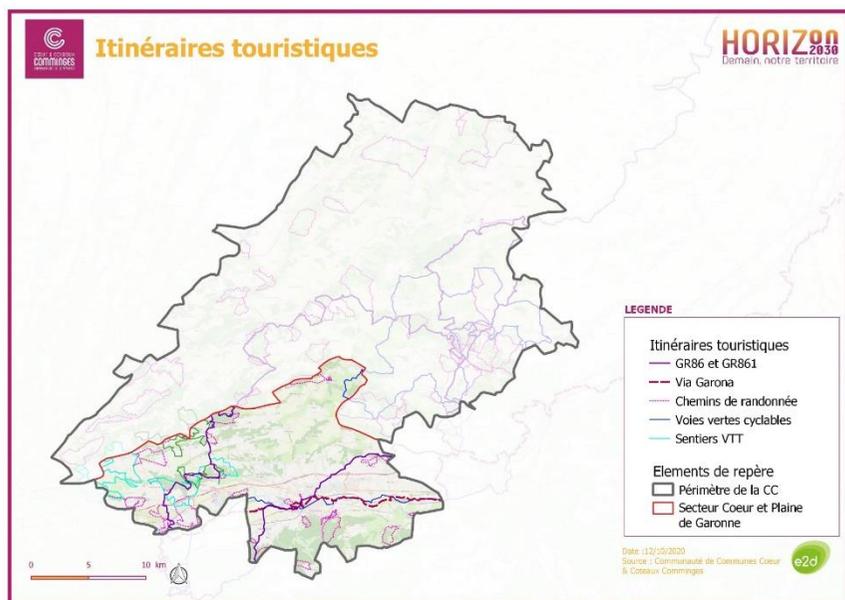


Opposition et Décor sonore / le Cinématophone, saison 2019. Photopronomades.org



Cinéma Le Régent, Saint-Gaudens. Photo [Googlemaps](https://www.google.com/maps)

5.3.3. Un tourisme de nature



L'axe de randonnée Via Garona constitue un point d'entrée remarquable pour la découverte de la nature et des paysages : Via Garona est un chemin pédestre labellisé GR[®] I sur une distance de 170 km qui permet de relier à pied en 7 à 12 tronçons, le centre de Toulouse jusqu'à Saint-Bertrand-de-Comminges.

Le cadre rural est par ailleurs favorable à diverses activités de sports et loisirs de pleine nature : équitation, golf, escalade, canoë, ...

Nom de l'offre	Commune	Activités proposées
CENTRE EQUESTRE DE LA NOUE	SAUX-ET-POMAREDE	Equitation
ECURIES SAINTE ANNE	SAINT-GAUDENS	Equitation
PYRENEESPORT	CLARAC	Parapente
AEROCLUB DU COMMINGES	CLARAC	Avion ULM
PLANEURS PYRENEES COMMINGES	CLARAC	Planeur Planeur
GOLF DU COMMINGES	MONTREJEAU	Golf
LN ESCALADE	AUSSON	Escalade
+2 LOISIRS	MONTREJEAU	Canoë kayak Stand Up Paddle Structure gonflable
AQUAPARC COMMINGES	MONTREJEAU	Structure gonflable
FLY FISHING PYRENEES	MONTREJEAU	Pêche Pêche
PISCINE COUVERTE	SAINT-GAUDENS	Natation

5.4. DES DYNAMIQUES COLLECTIVES A PLUS GRANDE ECHELLE

La dynamique touristique dépend de l'attractivité d'un territoire plus vaste que le secteur Cœur et Plaine de Garonne : la notoriété est attachée plus globalement à l'identité Comminges Pyrénées, et aux grands sites qui maillent le territoire ainsi que des sites proches notamment, Saint-Bertrand de Comminges.

Les stratégies de valorisation touristique se déploient à diverses échelles : à l'échelle de la Communauté de communes, autour des 4 axes que sont le tourisme vert, l'itinérance, l'agritourisme et la gastronomie.

Il a été créé une marque collective, en 2017 pour les Pyrénées de Haute-Garonne, afin de valoriser la destination, mise en place par les offices du tourisme de Luchon, Saint-Béat et qui inclue également Saint-Bertrand-de-Comminges.

Le PETR Comminges Pyrénées est porteur d'un Contrat de Structuration de Pôles Touristiques Territoriaux (SPÔTT) signé en 2017 avec un secrétariat d'Etat au sein du ministère de l'Economie, avec une orientation vers l'Ecotourisme

Le territoire s'inscrit dans la démarche de la Région « Tour d'Occitanie en 180 destinations »

5.5. PRINCIPAUX ENJEUX

ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

- La notoriété et l'image de marque du territoire, sont à renforcer pour consolider les filières touristiques en particulier dans les activités culturelles (découverte du patrimoine, événements), dans les secteurs du tourisme vert, de l'itinérance et de l'agritourisme.
- La situation et l'accessibilité du territoire sont porteuses d'opportunités pour accroître la fréquentation touristique y compris en dehors des quelques « spots ».
- Le renforcement de l'offre de tourisme naturel et culturel La qualité d'accueil de l'offre en hôtellerie-restauration
- Les événements culturels, comme pivot du tourisme en Comminges
- Une offre de produits touristiques pour des visites à la journée en complément des séjours en hébergements marchands
- La découverte de la nature liée à la Garonne
- Poursuivre le développement des cheminements piétons pour le tourisme

ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR CŒUR ET PLAINE DE GARONNE

- Conforter le pôle de loisirs du lac de Montréjeau en poursuivant l'aménagement de la base de loisirs, permettre le développement d'activités de plein air (ex : rocher d'escalade à Régades), ...
- Le renforcement de la notoriété de Saint-Gaudens pour ses équipements culturels

6. LES MOBILITES

6.1. SITUATION ET ACCESSIBILITE

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Située en Haute Garonne et limitrophe des départements des Hautes Pyrénées et du Gers, la communauté de commune bénéficie d'une situation géographique intéressante à une heure de l'agglomération toulousaine et tarbaise. Le territoire dispose d'une bonne accessibilité globale et est notamment traversé d'ouest en est par plusieurs axes structurants d'intérêt régional et départemental, principalement au niveau de la plaine de la Garonne :

- **L'autoroute A64** qui assure la liaison entre Bayonne et Toulouse.
- **La voie ferrée** : Bayonne / Toulouse.
- **Des axes classés en 1ère catégorie au schéma routier départemental (réseau structurant)** : la RD817, la RD21, RD921, la RD8 et la RD635. Si ces axes sont principalement concentrés dans la plaine de la Garonne, la RD 635 permet toutefois de rejoindre Boulogne-sur-Gesse depuis la RD 817 via Aurignac. A noter que ce réseau de 1ère catégorie est un réseau structurant qui assure la continuité et le maillage du réseau routier et autoroutier national, et permet l'accès aux principaux pôles démographiques et économiques de la région et du département. En outre, il assure l'écoulement des grands flux et du trafic de transit, tout particulièrement la circulation PL, et la mise en relation des bassins de vie dans les meilleures conditions de temps et de sécurité.

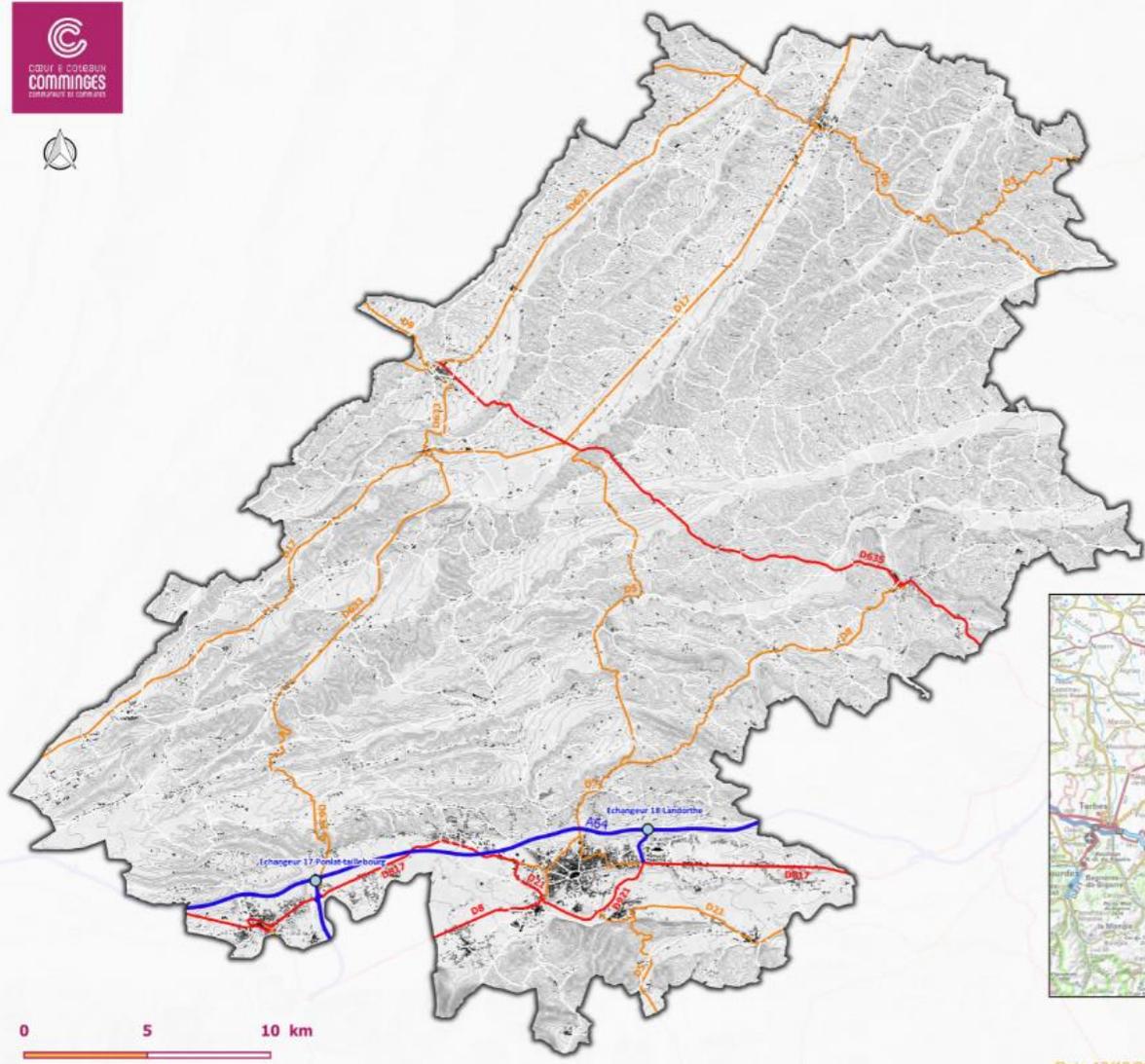
Le territoire ne dispose d'aucun aéroport, les offres aériennes les plus proches (*calcul effectué depuis Saint-Gaudens*) se trouvant soit au niveau de l'agglomération toulousaine (1h de voiture environ) soit au niveau de Tarbes (3/4 h de voiture environ).

L'aéroport de Toulouse-Blagnac, 3^{ème} aéroport de province, propose un grand nombre de destination en Europe et en Afrique du nord. La future desserte de l'aéroport par le projet de 3^{ème} ligne de métro facilitera les échanges avec la gare Matabiau permettant ainsi un accès facilité train-navette-aéroport.

Il convient de préciser que s'agissant d'un territoire assez vaste, avec des distances de 50 km du sud-ouest (Cuguron) au nord-est (Frontignan-Savès) et 40 km du sud (Regades) au nord (Molas), il existe une certaine disparité en terme d'accessibilité en fonction des secteurs.



HORIZON
2030
Demain, notre territoire



Date: 13/12/2021
Source: BD-topo-CD31



6.2. LES PRINCIPALES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

L'**autoroute A64** qui assure la liaison entre Bayonne et Toulouse traverse le sud du territoire le long de la plaine de la Garonne. Deux échangeurs sont présents sur le territoire intercommunal : l'échangeur 17 à Ponlat-Taillebourg et l'échangeur 18 à Landorthe. Une aire de service est également implantée sur le territoire : l'aire du Comminges sur la commune de Clarac.

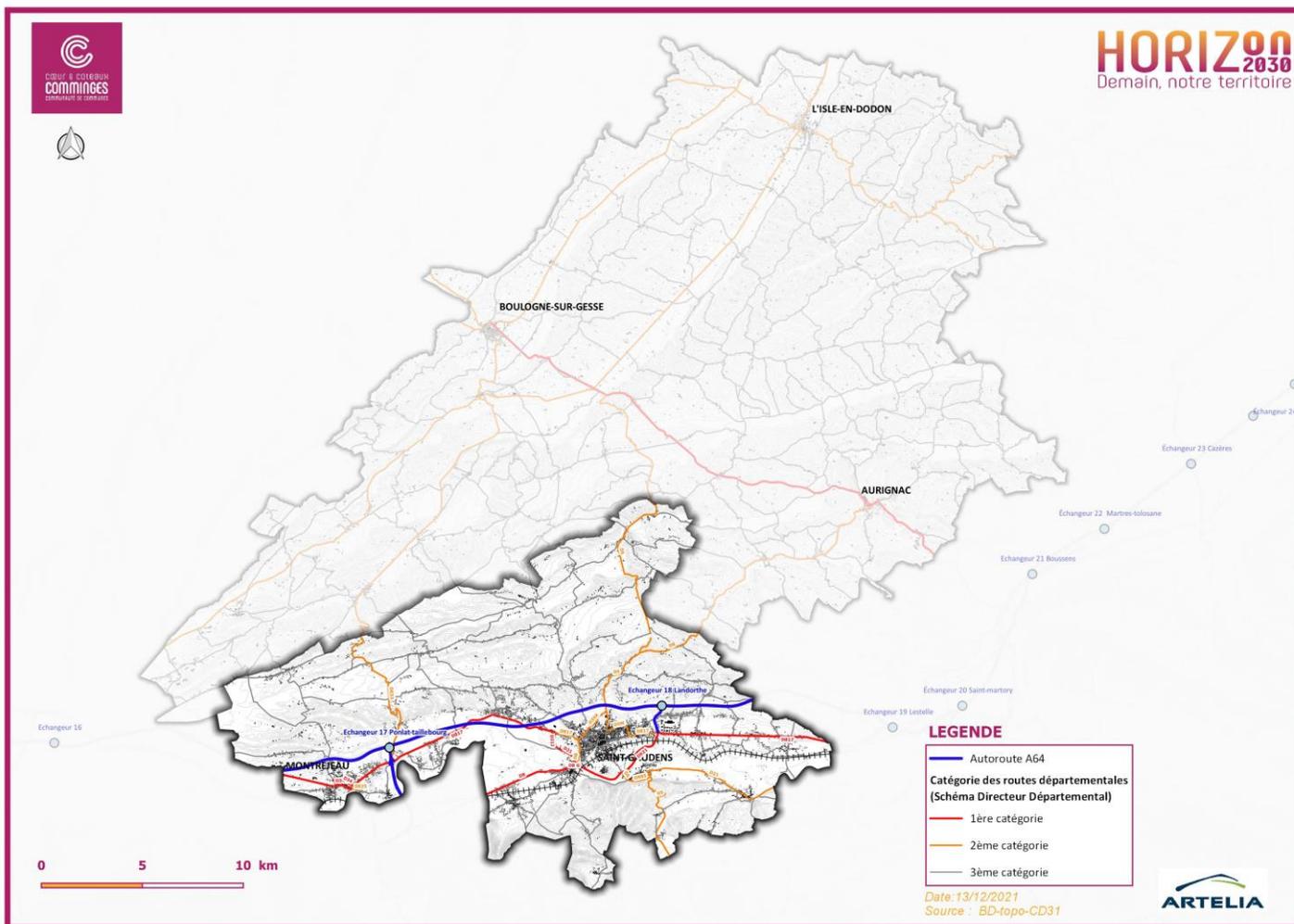
Le territoire est irrigué par un vaste réseau routier départemental dont :

- **65 km environ de réseau structurant (1^{ère} catégorie)** : la RD817, la RD21, RD921, la RD34, la RD34E, la RD8 et la RD635. Si ces axes sont principalement concentrés dans la plaine de la Garonne, la RD 635 permet toutefois de rejoindre Boulogne-sur-Gesse depuis la RD 817 via Aurignac.
- **190 km environ de réseau principal (2^{ème} catégorie)** permettant le désenclavement des zones rurales et jouant localement un rôle structurant dans la desserte des pôles secondaires du département (,
- **960 km environ de réseau secondaire (3^{ème} catégorie)** assurant la desserte de proximité.

Le reste du territoire est ensuite maillé par un réseau de voiries communales permettant d'assurer la desserte locale.

A noter que plusieurs axes traversant le territoire sont classés à grande circulation :

- L'autoroute A64 et la RD 817 constituant des axes majeurs reliant Bayonne (64) à Toulouse,
- La RD 8 à St-Gaudens,
- La RD 632 reliant Tarbes (65) à Lombez (32).



Le secteur Cœur et Plaine de Garonne est traversé par la majorité des axes routiers majeurs du territoire intercommunal à savoir :

- l'A64. Le secteur accueille notamment les deux échangeurs présents sur le territoire intercommunal ainsi que l'aire de service,
- La quasi-totalité des routes structurantes du territoire intercommunal (1ère catégorie).

L'ensemble de ces axes majeurs traversant le territoire selon un axe nord-sud au niveau de la plaine de la Garonne offre ainsi une bonne accessibilité aux communes situées dans la plaine.

Le reste du secteur est ensuite irrigué par :

- Plusieurs routes du réseau principal permettent ensuite d'irriguer le sud et le nord du secteur et plus largement l'intercommunalité (RD633 vers Boulogne-sur-Gesse, la RD5 vers Boulogne-sur-Gesse et l'Isle-en-Dodon, la RD8 vers Aurignac
- par un réseau secondaire de voirie départementale et communale.

6.3. LES TRANSPORTS COLLECTIFS

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Depuis la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) adoptée le 24 décembre 2019, la Région est devenue Autorité Organisatrice de la Mobilité Régionale (AOMR), et de fait, se voit attribuer de nouvelles compétences en matière de mobilités actives (vélos) et mobilités partagées (covoiturage), en plus du transport interurbain, du transport scolaire et du Transport A la Demande (TAD), et bien sûr du transport ferroviaire régional.

En outre, si les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ne se saisissent pas de la compétence pour devenir AOM, la Région peut être amenée à assurer en tant qu'AOMR les mobilités urbaines, et interurbaines, en lieu et place sur ces territoires.

La Communauté de Communes ne s'étant pas saisie de la compétence, la Région reste l'autorité dite de dernier ressort.

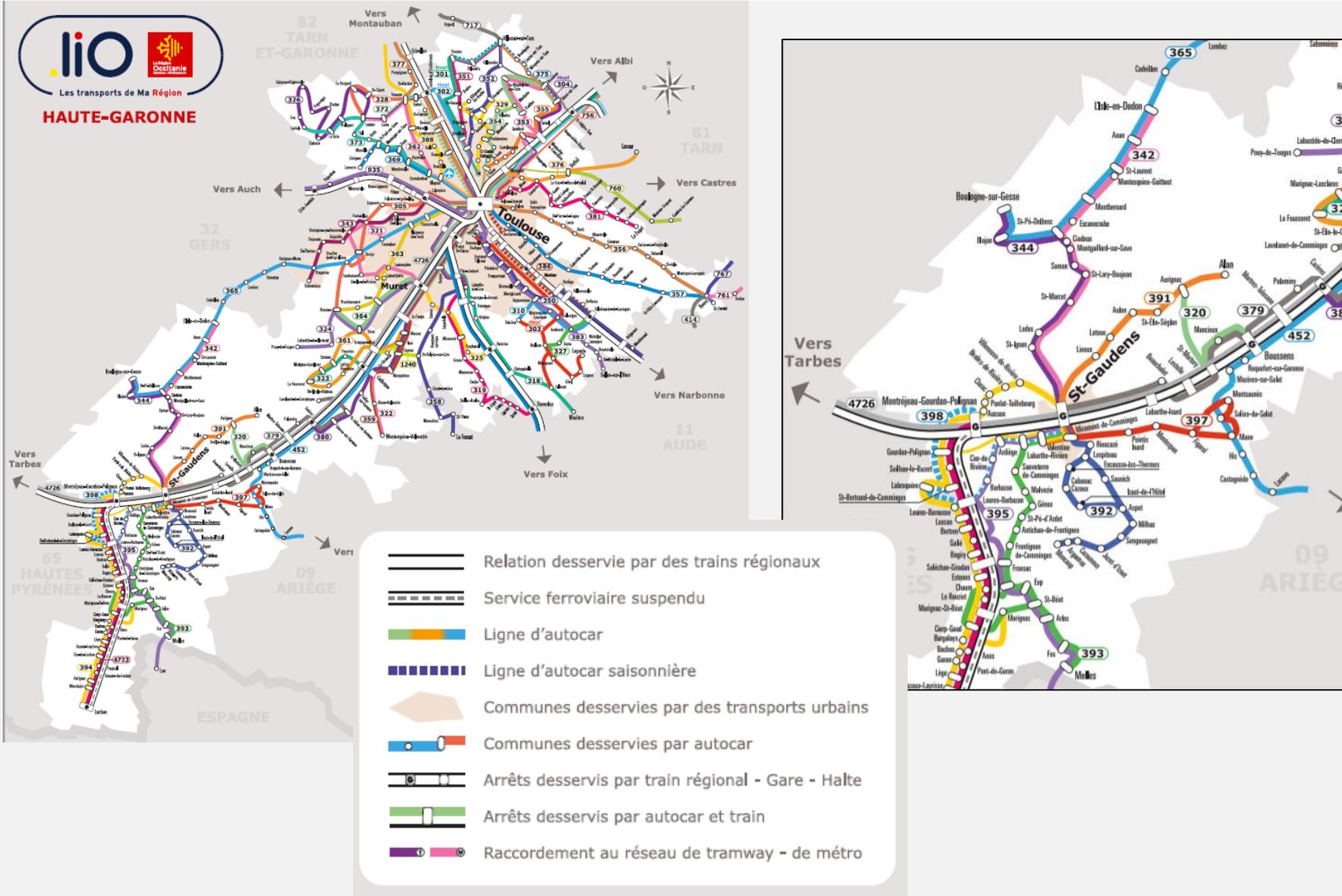
La Communauté de Communes reste toutefois force de proposition à l'échelle locale et pourra continuer d'intervenir en qualité d'autorité organisatrice de second rang, par convention avec la Région. Dans sa délibération du 18 mars 2021, la communauté de communes a notamment sollicité auprès de la Région Occitanie, la possibilité d'exercer par délégation les services actuellement assurés, tels que les lignes régulières sur la commune de Saint Gaudens et sur les zones économiques d'Estancarbon et Landorthe, l'activité MOVIBUS et les services de Transports à la Demande sur l'ensemble du territoire.

La Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée est ainsi dotée d'un service régional des transports collectifs unique, « liO » comprenant différents modes de transports sur l'ensemble de la région Occitanie.

L'offre liO est constituée des 4 piliers du transport public :

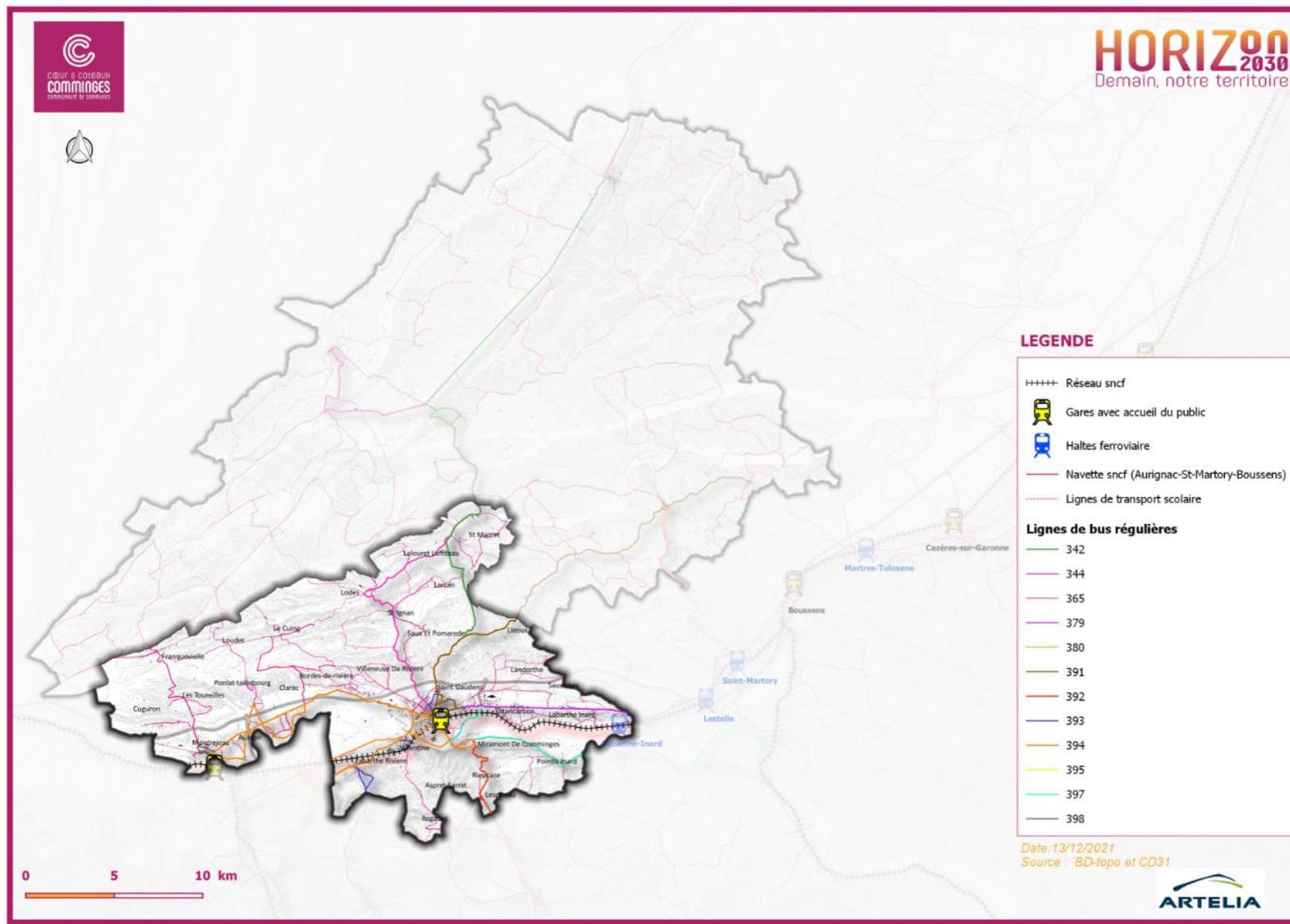
- Les trains régionaux, anciennement appelés TER,
- Les autocars réguliers (hors transport urbain) et les autocars scolaires,
- Le transport à la demande (TAD),
- Les pôles d'échanges multimodaux qui relient ces modes de déplacement entre eux,

liO propose aussi une politique publique en faveur d'une mobilité écologique et économique avec le soutien aux modes actifs de déplacement.



-  Relation desservie par des trains régionaux
-  Service ferroviaire suspendu
-  Ligne d'autocar
-  Ligne d'autocar saisonnière
-  Communes desservies par des transports urbains
-  Communes desservies par autocar
-  Arrêts desservis par train régional - Gare - Halte
-  Arrêts desservis par autocar et train
-  Raccordement au réseau de tramway - de métro

Pièce 1 : rapport de présentation



6.3.1. Le transport ferroviaire

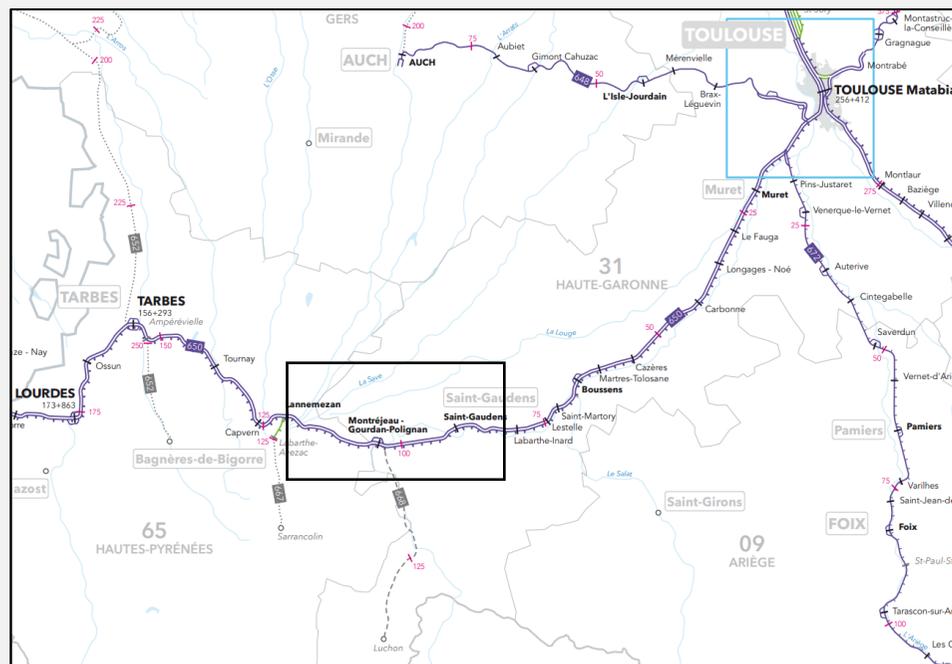
CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Le territoire est desservi par 2 lignes ferroviaires :

- **La ligne Bayonne/Toulouse** ou « transversale pyrénéenne » qui traverse le sud du territoire d'ouest en est,

La ligne Toulouse-Tarbes est un axe structurant du réseau ferré national. En moyenne, une cinquantaine de trains et plus de 10 000 voyageurs l'empruntent chaque jour. Des travaux de modernisation sur la voie ont été réalisés à hauteur du territoire entre 2016 et 2020.

- **La ligne Montréjeau/Bagnères-de-Luchon.** Cette ligne ferroviaire entre Montréjeau et Luchon (36 km) qui dessert les Hautes Vallées du Comminges a vu, pour des raisons de sécurité (obsolescence généralisée de l'infrastructure, risque de chutes de rochers sur la voie en plusieurs points de la ligne, ouvrages d'art à consolider), ses circulations suspendues le 18 novembre 2014. Une desserte de substitution par autocar a depuis été mise en place à la fois pour les services TER desservant Luchon. La Région Occitanie prévoit d'investir 67 M€ afin de lancer les travaux de réhabilitation de la ligne dès 2022 pour aboutir à une réouverture commerciale courant 2024



— Ligne mixte électrifiée à double voie

- - - Ligne suspendue à la circulation au delà de l'année en cours, avec reprise programmée ou possible

Le territoire compte deux gares ferroviaires d'intérêt régional : la gare de Montréjeau-Gourdan-Polignan implantée sur la commune de Gourdan-Polignan et la gare de Saint-Gaudens et d'une halte ferroviaire sur la commune de Labarthe-Inard.

Le cadencement horaire mis en place sur la ligne Tarbes-Toulouse permet notamment de faciliter les migrations pendulaires via le train avec en moyenne 5 trains en direction de Toulouse entre le matin et six trains depuis Toulouse le soir.

Cette offre permet ainsi de constituer une alternative à l'usage de la voiture. En effet, que ce soit en termes de temps ou de coût de trajet, l'offre ferroviaire apparaît plus avantageuse que l'utilisation de la voiture individuelle.

L'utilisation du comparateur proposé par le site <https://www.ter.sncf.com/occitanie/offres/eco-comparateur> permet d'illustrer les coûts de déplacement quotidien d'un actif résidant sur le territoire et travaillant à Toulouse et fait apparaître que le train est moins coûteux (via un abonnement) que la voiture particulière. Il existe toutefois des écarts importants en fonction des secteurs. A titre d'exemple, pour un actif résidant sur Saint-Gaudens, le train est 5 fois moins coûteux que la voiture alors que pour un actif résidant sur l'Isle-en-Dodon, l'écart apparaît peu important.

Trajet Saint-Gaudens / Toulouse



Trajet l'Isle-en-Dodon / Toulouse



En terme de fréquentation des gares, la tendance observée depuis 2017 est à la baisse sur les deux gares. Cette baisse peut notamment être mise en lien avec les travaux effectués sur le réseau à cette période. En 2019, on constate un certain regain de fréquentation notamment sur Saint-Gaudens qui pourrait être lié à un meilleur cadencement sur les gares de Montréjeau-Gourdan-Polignan et Saint-Gaudens.

A noter que les chiffres 2020 n'ont pas été retenus au regard du contexte sanitaire sur cette année qui apparaît donc peu révélatrice.

Gare	Fréquentation 2016	Fréquentation 2017	Fréquentation 2018	Fréquentation 2019
Montréjeau-Gourdan-Polignan	181 147	158 653	112 009	113 771
Saint-Gaudens	257 282	264 854	181 915	199 283

Fréquentation des gares entre 2016 et 2019 (source SNCF)

Le secteur Cœur et Plaine de Garonne dispose ainsi d'une offre ferroviaire compétitive par rapport à l'usage de la voiture notamment pour les communes de la Plaine de la Garonne. Outre, le coût, les temps de trajets moyens sont intéressants avec 50min à 1h pour rejoindre Toulouse, et 1h30 min pour rejoindre Pau.

6.3.2. Le bus

6.3.2.1. Une offre en transports interurbains et scolaires régionale

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Le transport interurbain

12 lignes du réseau de cars régional desservent le territoire :

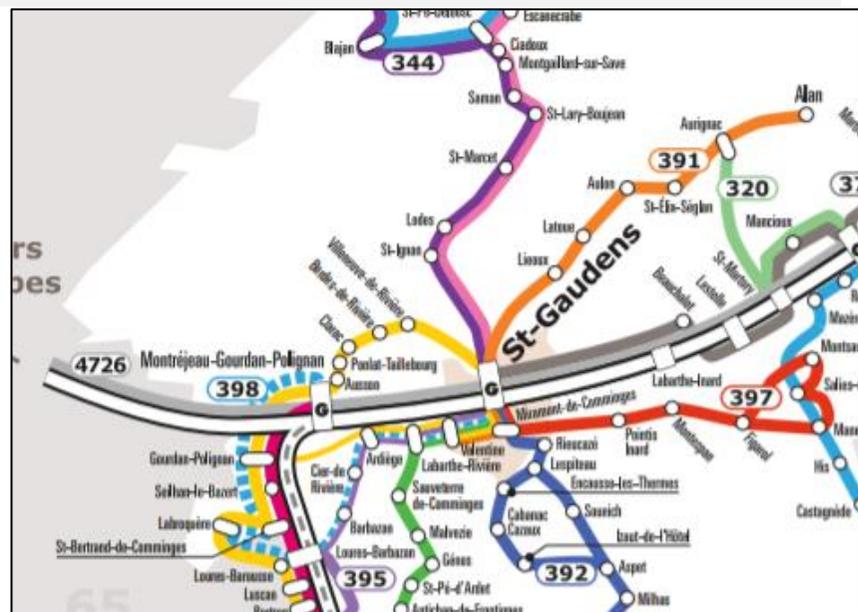
- La ligne 320 Aurignac / Saint-Martory / Boussens (1 AR/jour du Lundi au Vendredi) qui permet le rabattement vers le train en direction de Toulouse,
 - La ligne 342 L'isle-en-Dodon / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi et 1 le samedi),
 - La ligne 344 Boulogne-sur-Gesse / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi et 1 le samedi),
 - La ligne 365 Boulogne-sur-Gesse / Toulouse (5 AR / jour du Lundi au vendredi, 3 le samedi et 1 aller-retour le dimanche),
 - La ligne 379 Lavelanet / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi et 1 le samedi),
 - La ligne 391 Alan / Aurignac / Saint-Gaudens (4 AR / jour du Lundi au vendredi),
 - La ligne 392 Moncaup / Aspet / Saint-Gaudens (4 AR) / jour du Lundi au vendredi),
 - La ligne 393 Melles / Saint-Béat / Saint-Gaudens (1 AR / jour du Lundi au vendredi, plus 1 AR le jeudi),
 - La ligne 394 Luchon / Montréjeau / Saint-Gaudens (5 AR / jour du Lundi au vendredi, plus 1 AR le mercredi et le jeudi et 3 AR le samedi avec certains horaires en correspondance à la gare de Gourdan-Polignan avec le car TER à destination de Luchon,
 - La ligne 395 Les / Barbazan / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi avec certains horaires proposant des correspondances avec le train au départ de Saint-Gaudens),
 - La ligne 397 Mane / Saint-Gaudens (3 AR / jour du Lundi au vendredi, plus 1 AR le mercredi et le jeudi),
 - La ligne 398 Montréjeau / Barbazan / Saint-Gaudens (1 AR / jour du Lundi au vendredi, plus 1 AR le mercredi),
- Les temps de trajet estimés sont plus ou moins attractifs par rapport à l'usage de la voiture individuelle selon les lignes et les dessertes internes au territoire ou tournées vers l'extérieur ; à titre d'exemple :
- Boulogne sur Gesse – Toulouse : 2h10 en bus et 1h15 en voiture,

- Boulogne sur Gesse – Saint-Gaudens : 37 min en bus et 30 min en voiture.

Le transport scolaire

Selon le site <https://lio.laregion.fr/>, le territoire dispose de plusieurs lignes scolaires desservant l'ensemble des établissements scolaires du territoire

Le secteur Cœur et Plaine de Garonne est traversé par plusieurs lignes régulières qui se concentrent majoritairement au niveau de la plaine de la Garonne, les communes situées au nord du territoire apparaissent ainsi moins bien desservies comme en témoigne la carte ci-contre.



6.3.2.2. Une offre bus /navette à l'échelle intercommunale

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

La Communauté de communes assure :

- Un transport urbain sur la zone urbaine de Saint-Gaudens via la navette **Movigo** qui assurent 7 lignes régulières dont 5 lignes dites « de quartiers » et 2 lignes express (l'une en semaine et l'autre uniquement le samedi). Ces lignes express desservent la gare SNCF, les entreprises conventionnées et les zones d'activités (Zone Europa, ZAC des Landes)

LIGNES DE QUARTIERS		DU LUNDI AU SAMEDI		Movigo lignes régulières									
Ligne 1	PLACE DU FOIRAIL SÉCURITÉ SOCIALE - CPAM HÔPITAL CITÉ DES ARTISTES CAMPING AVENUE M. JOFFRE (zone commerciale) PLACE J. JAURES PLACE DU FOIRAIL	9h 9h 01 9h 02 9h 03 9h 05 9h 06 9h 07 9h 08	10h 10h 01 10h 02 10h 03 10h 05 10h 06 10h 07 10h 08	11h 11h 01 11h 02 11h 03 11h 05 11h 06 11h 07 11h 08	14h 14h 01 14h 02 14h 03 14h 05 14h 06 14h 07 14h 08	15h 15h 01 15h 02 15h 03 15h 05 15h 06 15h 07 15h 08	16h 16h 01 16h 02 16h 03 16h 05 16h 06 16h 07 16h 08						
Ligne 2	PLACE DU FOIRAIL ÉCOLE DES CAUSSADES BOULEVARD D'ENCORE PISCINE PLACE CAMPARAN LYCÉE CASTERET PLACE DU FOIRAIL	9h 12 9h 15 9h 18 9h 19 9h 20 9h 21 9h 22	10h 12 10h 15 10h 18 10h 19 10h 20 10h 21 10h 22	11h 12 11h 15 11h 18 11h 19 11h 20 11h 21 11h 22	14h 12 14h 15 14h 18 14h 19 14h 20 14h 21 14h 22	15h 12 15h 15 15h 18 15h 19 15h 20 15h 21 15h 22	16h 12 16h 15 16h 18 16h 19 16h 20 16h 21 16h 22						
Ligne 3	PLACE DU FOIRAIL JARDIN PUBLIC RUE GÉNÉRAL BOYER PLACE SAINTE-ANNE PLACE DU FOIRAIL	9h 24 9h 25 9h 27 9h 29 9h 33	10h 24 10h 25 10h 27 10h 29 10h 33	11h 24 11h 25 11h 27 11h 29 11h 33	14h 24 14h 25 14h 27 14h 29 14h 33	15h 24 15h 25 15h 27 15h 29 15h 33	16h 24 16h 25 16h 27 16h 29 16h 33						
Ligne 4	PLACE DU FOIRAIL MAS SAINT-PIERRE CIMETIÈRE (Avenue de Boulogne) RÉS. LES TROUBADOURS CENTRE DE LOISIRS PLACE DU FOIRAIL	9h 35 9h 36 9h 37 9h 38 9h 40 9h 43	10h 35 10h 36 10h 37 10h 38 10h 40 10h 43	11h 35 11h 36 11h 37 11h 38 11h 40 11h 43	14h 35 14h 36 14h 37 14h 38 14h 40 14h 43	15h 35 15h 36 15h 37 15h 38 15h 40 15h 43	16h 35 16h 36 16h 37 16h 38 16h 40 16h 43						
Ligne 5	PLACE DU FOIRAIL AV. DU MARECHAL FOCH AV. DU MARECHAL FOCH (Circuit scolaire) LAC DE SÈDE BOULEVARD SOMMER PLACE DU FOIRAIL	9h 45 9h 46 9h 47 9h 50 9h 52	10h 45 10h 46 10h 47 10h 50 10h 52	11h 45 11h 46 11h 47 11h 50 11h 52	14h 45 14h 46 14h 47 14h 50 14h 52	15h 45 15h 46 15h 47 15h 50 15h 52	16h 45 16h 46 16h 47 16h 50 16h 52						
Ligne Express	PLACE DU FOIRAIL GARE SNCF SOUS-PRÉFECTURE AVENUE F. MITTERRAND (rampes de la Causse) ROND-POINT J. SUBREVILLE ROUTE DE LANDORTHE ZAC DES LANDES ZONE EUROPA LYCÉE DE BAGATELLE AVENUE F. MITTERRAND (rampes de la Causse) ROND-POINT PÉGOT PLACE DU FOIRAIL	9h 05 9h 08 9h 10 9h 11 9h 13 9h 15 9h 17 9h 21 9h 25 9h 28 9h 30 9h 31	9h 40 9h 43 9h 45 9h 46 9h 48 9h 50 9h 52 9h 56 10h 10h 03 10h 05 10h 06	10h 20 10h 23 10h 25 10h 26 10h 28 10h 30 10h 32 10h 36 10h 40 10h 43 10h 45 10h 46	11h 11h 03 11h 05 11h 06 11h 08 11h 10 11h 12 11h 16 11h 20 11h 23 11h 25 11h 26	12h 10 12h 13 12h 15 12h 16 12h 18 12h 20 12h 22 12h 26 12h 30 12h 33 12h 35 12h 36	13h 13h 03 13h 05 13h 06 13h 08 13h 10 13h 12 13h 16 13h 20 13h 23 13h 25 13h 26	14h 14h 03 14h 05 14h 06 14h 08 14h 10 14h 12 14h 16 14h 20 14h 23 14h 25 14h 26	15h 15h 03 15h 05 15h 06 15h 08 15h 10 15h 12 15h 16 15h 20 15h 23 15h 25 15h 26	16h 16h 03 16h 05 16h 06 16h 08 16h 10 16h 12 16h 16 16h 20 16h 23 16h 25 16h 26	17h 20 17h 23 17h 25 17h 26 17h 28 17h 30 17h 32 17h 36 17h 40 17h 43 17h 45 17h 46	18h 18h 03 18h 05 18h 06 18h 08 18h 10 18h 12 18h 16 18h 20 18h 23 18h 25 18h 26	19h 30 19h 33 19h 35 19h 36 19h 38 19h 40 19h 42 19h 46 19h 50 19h 53 19h 55 19h 56
Ligne Express	PLACE DU FOIRAIL GARE SNCF SOUS-PRÉFECTURE AVENUE F. MITTERRAND (rampes de la Causse) ROND-POINT J. SUBREVILLE ROUTE DE LANDORTHE ZAC DES LANDES ZONE EUROPA LYCÉE DE BAGATELLE AVENUE F. MITTERRAND (rampes de la Causse) ROND-POINT PÉGOT PLACE DU FOIRAIL	9h 30 9h 33 9h 35 9h 36 9h 38 9h 40 9h 42 9h 46 9h 50 9h 53 9h 55 9h 56	10h 30 10h 33 10h 35 10h 36 10h 38 10h 40 10h 42 10h 46 10h 50 10h 53 10h 55 10h 56	11h 30 11h 33 11h 35 11h 36 11h 38 11h 40 11h 42 11h 46 11h 50 11h 53 11h 55 11h 56	12h 12h 03 12h 05 12h 06 12h 08 12h 10 12h 12 12h 16 12h 20 12h 23 12h 25 12h 26	14h 30 14h 33 14h 35 14h 36 14h 38 14h 40 14h 42 14h 46 14h 50 14h 53 14h 55 14h 56	15h 30 15h 33 15h 35 15h 36 15h 38 15h 40 15h 42 15h 46 15h 50 15h 53 15h 55 15h 56	16h 16h 03 16h 05 16h 06 16h 08 16h 10 16h 12 16h 16 16h 20 16h 23 16h 25 16h 26	17h 30 17h 33 17h 35 17h 36 17h 38 17h 40 17h 42 17h 46 17h 50 17h 53 17h 55 17h 56	18h 30 18h 33 18h 35 18h 36 18h 38 18h 40 18h 42 18h 46 18h 50 18h 53 18h 55 18h 56	19h 30 19h 33 19h 35 19h 36 19h 38 19h 40 19h 42 19h 46 19h 50 19h 53 19h 55 19h 56		

(1) Départs réguliers de 7 h 20 à 9 h & de 16 h 45 à 17 h 10 :
Place du Forail et Gare SNCF vers les entreprises conventionnées et des zones d'activités

Tarifs 14 bénéficiaires éligibles (Préciser le trajet au chauffeur)
 • 1 € : unité de trajet
 • 8,50 € : carnet de 10
 • 30 € : abonnement mensuel
 • 1/2 tarif : > 26 ans & les étudiants
 • Gratuité : enfants de - 5 ans, bénéficiaires de minimas sociaux & demandeurs d'emploi.

Régie des transports
 CŒUR & COTEAUX COMMINGES
 4 rue de la République | 31000 Saint-Gaudens
 05 61 88 86 90
 contact@coeur-et-coteaux.comminges.fr

- Un transport adapté aux personnes à mobilité réduite grâce à **Movibus** ; le transport se fait de porte à porte dans un minibus aménagé.
- Le transport à la demande (TAD)**, dispositif répondant aux particularités des zones rurales, comportant de nombreux écarts et peu desservies par les lignes régulières. Service de proximité par excellence, le dispositif intervient sur une zone géographique déterminée.

Pièce 1 : rapport de présentation

Plan Local d'urbanisme infracommunautaire : secteur Cœur et Plaine de Garonne

PAGE 118 / 193

Le territoire intercommunal est desservi par le transport à la demande (TAD)

Le TAD couvre l'ensemble du territoire mais est réparti en 5 secteurs :

- Le secteur d'Aurignac,
- Le secteur de Boulogne-sur-Gesse,
- Le secteur de l'Isle-en-Dodon,
- Le secteur de Montréjeau,
- Le secteur de Saint-Gaudens.

la Région Occitanie
Pyrénées-Midi-Pyrénées



Les transports de Ma Région
www.liio.laregion.fr

Transport À la Demande (T.A.D)

Offrez-vous les services d'un chauffeur pour 2 € seulement

Horaires

<p>SECTEUR D'AURIGNAC Ain, Auzin, Aurignac, Bachas, Benquet, Boussac, Cassagnabère-Tournis, Cazemave-Montaut, Eoux, Esparron, Latoue, Montoulier-Saint-Bernard, Peyrissas, Peyrouzet, Saint-André, Saint-Elix-Séjalon, Sempouillon et Trémoussac</p> <p>> Jedi matin Maison de santé, Maison France Services, commerces alimentaires & rabattement sur la ligne régulière Arc-en-Ciel à destination du Marché de Saint-Gaudens</p> <p>> Samedi matin Marché d'Aurignac</p>	<p>SECTEUR DE BOULOGNE/GESSE Béjan, Boulogne-sur-Gesse, Cardelliac, Castéra-Vignoles, Charles, Cladoux, Escanorbat, Gensac de Boulogne, Larroque, Lespugue, Mondihan, Montgalland sur Save, Montmaurin, Mriqan sur Gesse, Peguilhan, Saint-Ferréol, Saint-Lary-Boujean, Saint-Loup et Comminges, Saint-Pé-Delbosq, Saman, Sarrecaive et Sarremezan</p> <p>> Lundi matin Maison de santé, Maison France Services & commerces alimentaires</p> <p>> Mercredi matin Marché de Boulogne-sur-Gesse</p> <p>> Jedi matin Rabattement sur la ligne régulière Arc-en-Ciel n°42 à destination du Marché de Saint-Gaudens (St Pé, départ 9 h - retour 13 h 10)</p>	<p>SECTEUR DE L'ISLE-EN-DODON Agnacac, Ambas, Anin, Basseille, Castelgalland, Cabac, Couailles, Fobas, Frontignan-savès, Gaudès, l'Isle-en-Dodon, Labastide-Paumes, Lihac, Martisserre, Mouzein, Mirambrau, Mblous, Montbernard, Montroqueux-Goutaud, Puyssaurin, Riolas, Saint-Fraju, Saint-Laurent sur Save et Salherm</p> <p>> Jedi matin Maison France Services, commerces alimentaires & rabattement sur la ligne régulière Arc-en-Ciel n°42 à destination du Marché de Saint-Gaudens (St Pé, départ 9 h - retour 13 h 10)</p> <p>> Samedi matin Marché de l'Isle-en-Dodon</p>
<p>SECTEUR DE MONTRÉJEAU Auzon, Balaista, Bordes de Rivière, Boudrac, Cazari-Tamboures, Clarac, Cuguron, Franquevielle, Le Cuing, Lécussan, Loudet, Montréjeau, Ponsat-Tallevbourg, Saint-Plancard, Sédelhac, Les Tourneilles, Villeneuve-Lécussan</p> <p>> Lundi matin Marché de Montréjeau</p> <p>> Mercredi après-midi Saint Gaudens, Place Pégot</p> <p>> Vendredi matin Maison de santé & centre-ville</p> <p>> Vendredi après-midi Commerces alimentaires</p>	<p>SECTEUR DE SAINT-GAUDENS Aspret-Sarrat, Estancarbon, Labarthe-Inard, Labarthe-Rivière, Lalouret-Laffiteau, Landorthe, Larcas, Lespède, Linsux, Lodes, Miramont de Comminges, Points-inard, Régades, Riucacze, Saux et Pomarède, Saint-Gaudens, Saint-ignac, Saint-Marcet, Savarthes, Valentine et Villeneuve de Rivière</p> <p>> Mardi, jeudi & samedi arrêt Place du Foirail pour départ sur les lignes régulières Centre hospitalier à la demande</p> <p>> Jedi matin Marché de Saint-Gaudens</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">Réservations</p> <p style="text-align: center;">Appeler la veille au plus tard avant 12 h N° VERT GRATUIT 0 800 800 312</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">Tarif</p> <p style="text-align: center;">2 € : unité de trajet aller/retour/personne <small>Le bénéficiaire règle directement le trajet au chauffeur</small></p> </div>

Le secteur Cœur et Plaine de Garonne dispose ainsi à la fois :

- D'une offre spécifique sur Saint-Gaudens au regard de son profil plus urbain via via la navette **Movigo**,
- D'une offre complémentaire via le TAD en direction de Montréjeau et Saint-Gaudens permettant de desservir l'ensemble des communes du secteur.

SECTEUR DE MONTRÉJEAU

Auzon, Balaista, Bordes de Rivière, Boudrac, Cazari-Tamboures, Clarac, Cuguron, Franquevielle, Le Cuing, Lécussan, Loudet, Montréjeau, Ponsat-Tallevbourg, Saint-Plancard, Sédelhac, Les Tourneilles, Villeneuve-Lécussan

- > **Lundi matin**
Marché de Montréjeau
- > **Mercredi après-midi**
Saint Gaudens, Place Pégot
- > **Vendredi matin**
Maison de santé & centre-ville
- > **Vendredi après-midi**
Commerces alimentaires

SECTEUR DE SAINT-GAUDENS

Aspret-Sarrat, Estancarbon, Labarthe-Inard, Labarthe-Rivière, Lalouret-Laffiteau, Landorthe, Larcas, Lespède, Linsux, Lodes, Miramont de Comminges, Points-inard, Régades, Riucacze, Saux et Pomarède, Saint-Gaudens, Saint-ignac, Saint-Marcet, Savarthes, Valentine et Villeneuve de Rivière

- > **Mardi, jeudi & samedi**
arrêt Place du Foirail pour départ sur les lignes régulières
Centre hospitalier à la demande
- > **Jedi matin**
Marché de Saint-Gaudens

6.4. LE CO-VOITURAGE

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Dans le cadre de plan climat qu'il a engagé depuis 2017 pour lutter contre le réchauffement climatique, la Haute-Garonne, au-delà de l'encouragement aux alternatives à la voiture individuelle, mise sur une toute autre pratique éco-citoyenne : le covoiturage.

Les enjeux du covoiturage portent essentiellement sur :

- L'optimisation du réseau de voirie : le covoiturage permet de minimiser le nombre de véhicules en circulation et donc les émissions polluantes liées au trafic.
- La complémentarité de l'offre des transports en commun : le covoiturage est une solution complémentaire pour les territoires peu denses, qui ne peuvent pas être desservis finement par les transports en commun.

Avec le lancement en 2018 d'un programme d'aménagement des aires de covoiturage, le Conseil Départemental agit concrètement pour encourager les « autosolistes », à se tourner vers des solutions de covoiturage.

Fin 2019, le plan d'aménagement voté par les élus a permis de mettre à disposition des habitants 780 places de covoiturage, réparties sur 25 aires sécurisées situées dans tout le département pour un budget de 2,7 millions d'euros.

Sur le territoire, une seule aire de covoiturage gérée par les Conseil Départemental est présente ; il s'agit de l'aire des Portes du Comminges située sur la commune d'Ausson, à hauteur de la RD633, qui dispose d'une capacité d'accueil de 15 places. Une seconde aire est en cours d'étude sur le territoire ; elle serait située sur la commune de Saint-Gaudens, à hauteur de la sortie n°18 de l'autoroute A64.

A proximité du territoire, se trouvent également les aires de covoiturage suivantes :

- L'aire de la Croix de Bazert à Seilhan (34 places),
- L'aire du Cagire à Montsaunès (41 places),
- L'aire de Bousens à Bousens (26 places),
- L'aire de la Rivière à Martres-Tolosane (14 places),
- L'aire des Pyrénées à Martres-Tolosane (10 places).

Ces aménagements visant à encourager la pratique du covoiturage sont concentrés le long de l'A64.

Dans le cadre du PCAET, plusieurs actions relatives au covoiturage ont été définies par la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges dont la création d'une ou des aires de covoiturage si le besoin s'en faisait ressentir et la promotion d'une application de covoiturage locale.

Au regard de la situation stratégique du secteur Cœur et Plaine de Garonne au regard des axes majeurs du territoire, il s'agit du seul secteur accueillant actuellement une aire de covoiturage.

6.5. LES MODES ACTIFS

6.5.1. Les itinéraires cyclables

6.5.1.1. Le Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V)

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Le « schéma directeur des itinéraires cyclables prioritaires » (dénomination d'origine) a été adopté le 15 décembre 1998 en Comité Interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire (CIADT). Il est ensuite devenu le Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V).

Ce schéma a été actualisé et validé par le CIADT le 11 mai 2020. Le Schéma actualisé compte 58 itinéraires, dont 10 EuroVelo, pour un linéaire total de 25 587 km, soit une évolution de plus de 2000 km par rapport à l'ancien schéma de référence de 2019.

Le but du Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes est de constituer un réseau de grands itinéraires cyclables nationaux afin de développer et promouvoir la mobilité quotidienne et la pratique touristique du vélo. Ces itinéraires nationaux doivent répondre à un cahier des charges publié en mai 2001.

Le SN3V a retenu 9 axes pour la région Midi-Pyrénées (qui n'a pas réalisé à ce jour son Schéma) dont un concernant le territoire intercommunal : le Véloroute Garonne-Pyrénées-Adour (Toulouse, St-Gaudens, Tarbes, Lourdes, Pau, Bayonne). Cette véloroute est partiellement réalisée en Haute-Garonne sous l'appellation « parcours cyclable Garonne » qui traverse le territoire.



AVANCEMENT 2020	Total	Réalisé site propre		Réalisé site partagé		Non réalisé	
		Km	%	Km	%	Km	%
Schéma validé							
Schéma régional SRV (SRV + SNV)	4 268	921	22 %	767	18 %	2 580	60 %
Dont Schéma national SNV (SNV+EuroVelo)	2 878	635	22 %	580	20 %	1 663	58 %
Dont EuroVelo	572	177	31 %	164	29 %	231	40 %
Proximité du réseau navigable							
Dont à 5 km	822	339	41 %	137	17 %	346	42 %
Dont à 150 m	463	218	47 %	24	5 %	221	48 %

* Lanouedoc-Roussillon : en 2005. Midi-Pyrénées : en 2015.

**RÉALISÉ À
40 %**

Etat d'avancement en Occitanie

6.5.1.2. Les itinéraires cyclables sur le territoire

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Le développement des modes de déplacements doux au premier rang desquels le vélo, est une priorité pour le Conseil départemental. Les déplacements du quotidien en voiture représentent l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre. Conscient de cette réalité, le Département s'est engagé, en 2018, aux côtés des partenaires institutionnels (État, Région, Occitanie, Toulouse Métropole, Tisséo) à trouver des solutions pour encourager les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Le territoire est donc traversé dans sa partie sud par deux axes cyclables structurants, la Trans-Garona (V83) et la Véloroute du Piémont Pyrénéen (V81) qui empruntent le même itinéraire sur le territoire.

Longue de près de 200km, la Trans-Garona, initié en 2018, a pour objectif de relier la piste cyclable depuis le centre de Toulouse jusqu'aux sources de la Garonne en Espagne. Elle cherche également à améliorer la coordination avec d'autres types de transport dans la région afin de pouvoir offrir des alternatives à la voiture dans les déplacements quotidiens.

Après le lancement en juillet 2018 du projet transfrontalier **Trans-garona**, le Conseil départemental de la Haute-Garonne, les élus départementaux ont approuvé le lancement d'une étude de positionnement touristique pour la réalisation de la Véloroute V81, dite du Piémont Pyrénéen.

Longue de 595 km, la V81 doit permettre de relier Bayonne (64) à Le Barcarès (66). 42% de l'itinéraire est achevé et 36% est programmé à l'horizon 2022. Le tronçon haut-garonnais est long de 65 kilomètres, dont 47 kilomètres sont d'ores et déjà réalisés, soit 72%, dont la partie qui relie Carbone à Saint-Bertrand-de-Comminges, puis ensuite Lannemezan et Tarbes.

Sur le territoire, elles traversent les communes de Labarthe-Inard, Estancarbon, Saint-Gaudens, Valentine et Labarthe-Rivière et offre des haltes ou aires de pique-nique à hauteur de Saint-Gaudens et Valentine.

Plusieurs aménagements ont été réalisés sur le tracé :

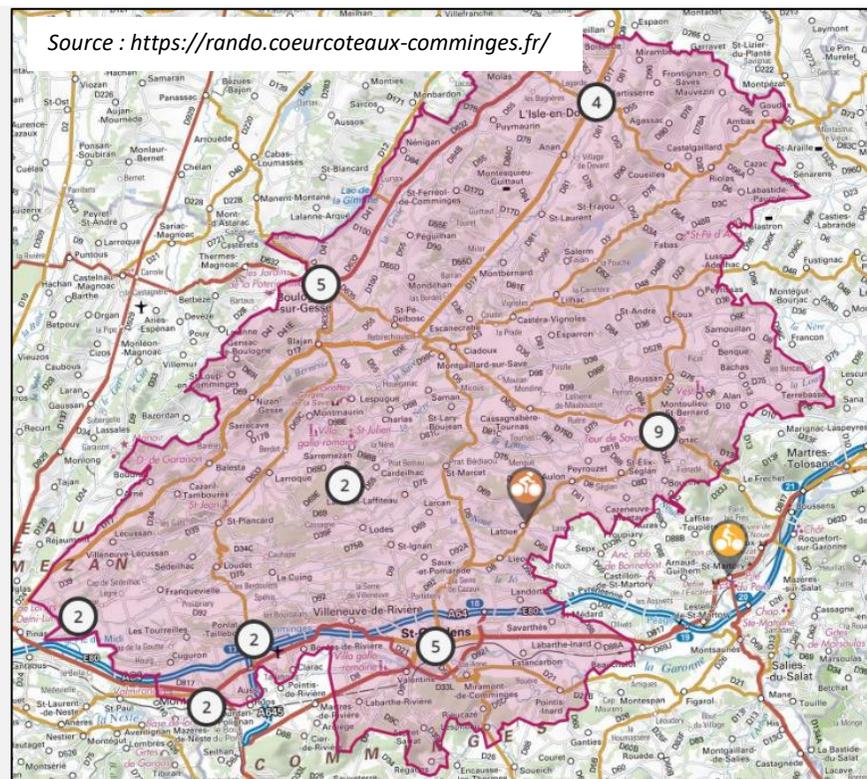
- Une halte sanitaire aux gares de Saint-Gaudens et Gourdan-Polignan/Montréjeau,
- Une aire de pique-nique à Valentine.



Source : Stratégie des mobilités cyclables en Haute-Garonne (CD31)

En outre, à l'échelle intercommunale, un service développement touristique et itinérance douce a été créé à l'issue de la fusion des cinq intercommunalités en 2017. Ce service a pour vocation et missions de gérer et promouvoir un réseau de randonnées accessibles à tout public (sport bien être, haut niveau, scolaire...) dans le but de faciliter l'accès à la pratique des randonnées non motorisés (équestre, pédestre et cyclo) et la course à pied sous toutes ses formes (cross-country, trail...).

Le territoire est maillé de plus d'une vingtaine d'itinéraires cyclotourisme et d'une dizaine d'itinéraires VTT répartis sur l'ensemble du territoire.



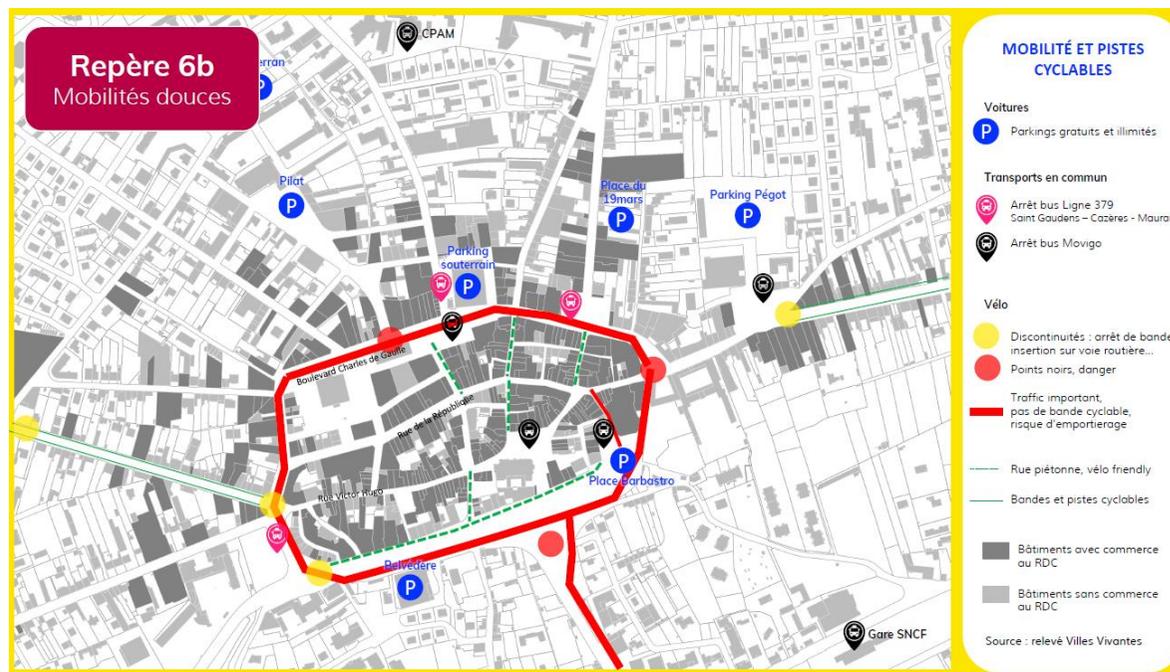
Le secteur Cœur et Plaine de Garonne est le seul secteur disposant de pistes cyclables au niveau de zones urbaines, plus particulièrement au niveau de Saint-Gaudens



Piste cyclable le long de la RD817



Piste cyclable dans le cœur de ville



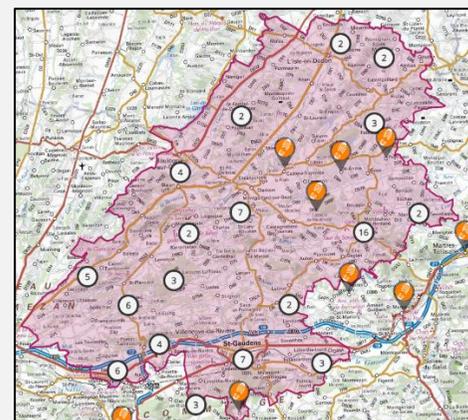
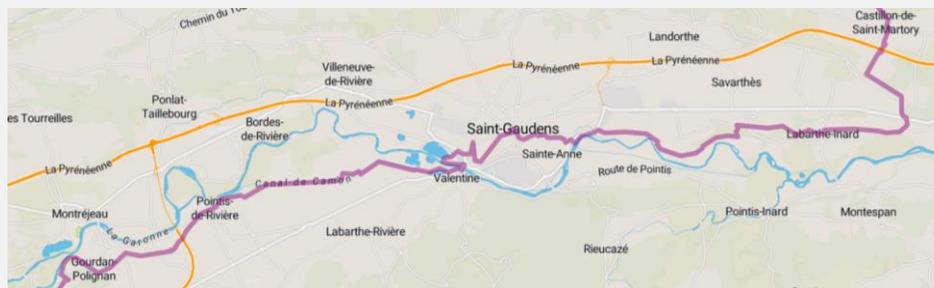
6.5.2. Les itinéraires piétons

6.5.2.1. Des cheminements de balades et randonnée destinés à la pratique de loisirs

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Le territoire est traversé dans sa partie sud par la **Via Garona**, chemin de randonnée pédestre labellisé GR, long de 170 km, qui relie les sites de Saint-Jacques de Compostelle entre Toulouse (Basilique Saint-Sernin) et Saint-Bertrand-de-Comminges (Cathédrale Sainte-Marie). Elle traverse 41 communes, toutes situées sur le département de la Haute-Garonne, dont Toulouse, Muret, Noé, Rieux-Volvestre, Martres-Tolosane, Saint-Martory, Saint-Gaudens et Saint-Bertrand-de-Comminges.

Cet itinéraire, officiellement homologué chemin de **Grande Randonnée (GR®861)** par la Fédération nationale de randonnée pédestre, permet de faire le lien entre deux chemins jacquaires, le GR®653 *voie d'Arles* et le GR®78 *voie du Piémont*. Via Garona s'inscrit dans un maillage de chemins de Saint-Jacques et réunit tout au long de son parcours des richesses du patrimoine historique, culturel et naturel.



Le territoire est ensuite maillé d'un peu moins de 100 itinéraires pédestres

6.5.2.2. Des aménagements piétonniers principalement présents sur les communes polarités et des opérations récentes dans certains villages

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

En termes de liaisons et aménagements piétonniers, il convient tout d'abord d'appréhender les forts contrastes du territoire, en lien avec les différentes typologies de communes rencontrées avec des communes urbaines, périurbaines et rurales.

Du fait de ces fortes disparités, la prise en compte des déplacements piétons apparait disparate même si il convient de noter que des investissements ont été réalisés pour la sécurisation des déplacements piétons dans le cas des opérations d'aménagements de centres de village

En outre, la topographie sur certains secteurs du territoire vient également complexifier les liaisons piétonnes de même que le caractère éclaté de l'urbanisation qui ne facilite pas ce type de déplacements (distance et manque de sécurité).



Sur le secteur Cœur et Plaine de Garonne les enjeux en terme de déplacements piétons différent en fonction des communes :

- Les communes les plus « urbaines », à savoir Saint-Gaudens et Montréjeau qui présentent davantage d'aménagements piétonniers notamment sous la forme de trottoirs en lien avec une concentration de commerces, équipements et services et une densité plus importantes.

La relative « concentration » des équipements publics, commerces et services offre ainsi potentiellement une alternative au recours systématique aux véhicules individuels.

Certains axes présentent toutefois un profil très routier.



Voie piétonne dans le cœur de ville à Saint-Gaudens



Profil des routiers de la rue du Barry dans le cœur de ville de Montréjeau

- Des communes « intermédiaires » et « rurales » où la présence d'aménagements spécifiques pour la sécurisation des déplacements piétons est variable en fonction des communes.

La sécurisation des déplacements piétons via l'aménagement de trottoirs ou cheminements piétons est notamment réalisé :

- Lors des aménagements de centre-bourg. Dès lors, les aménagements se localisent quasi uniquement dans les centres de village au niveau des équipements et les hameaux ne disposent généralement pas d'aménagements spécifiques,



Ex de Loudet



Ex de Landorthe

- dans le cadre d'opérations d'aménagement de type lotissement avec la réalisation ou non de connexion avec un cheminement existant,
- dans le cadre de bourg traversé par un axe routier majeur afin de sécuriser les traversées



Sécurisation le long de la RD5 (Pointis-Inard)



Aménagement de trottoirs sans connexion avec le sécurisée avec le bourg (Pointis-Inard)

6.6. LES USAGES SUR LE TERRITOIRE

6.6.1. Des flux domicile-travail importants mais principalement internes au territoire

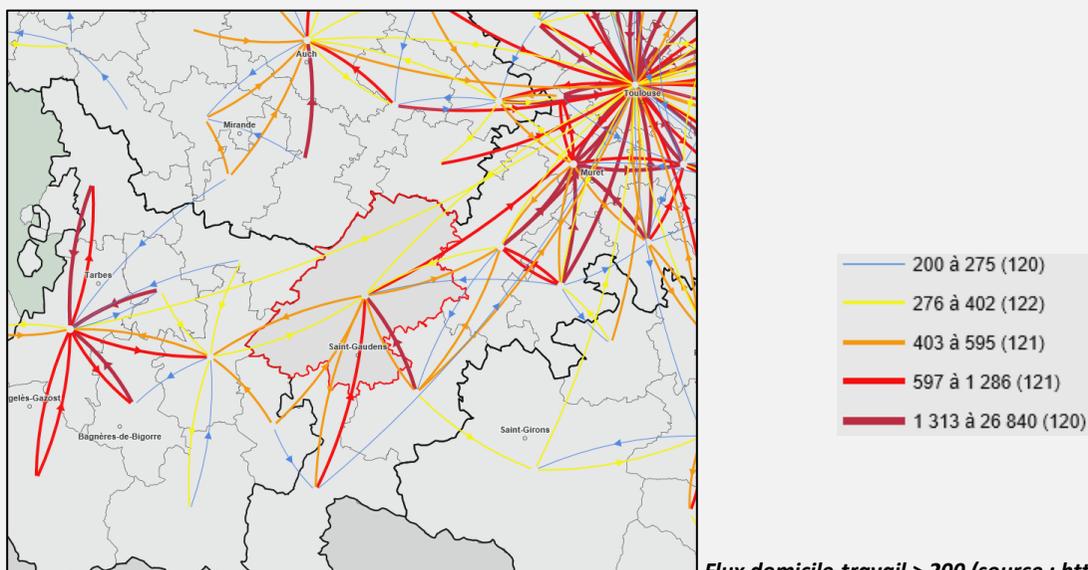
CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Si le territoire est soumis à des déplacements domicile-travail importants, ces derniers sont néanmoins majoritairement internes au territoire :

- Déplacements intercommunaux dont les principaux flux convergent vers le pôle d'emplois de Saint-Gaudens,
- Déplacements intracommunaux avec 34,3% des actifs occupés du territoire travaillant sur leur commune de résidence en 2017. La part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence étant plus important au niveau du pôle urbain principal et des pôles structurants de bassin de vie et leurs communes adjacentes.

Les principaux flux domicile-travail sortants, se font vers la métropole toulousaine et, dans une moindre mesure, les Hautes-Pyrénées et notamment le plateau de Lannemezan.

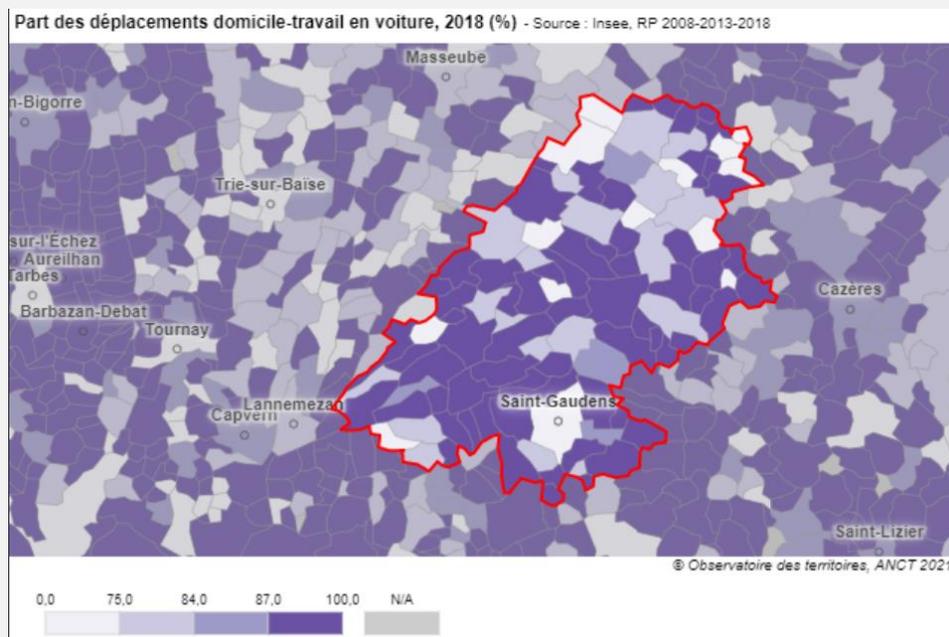
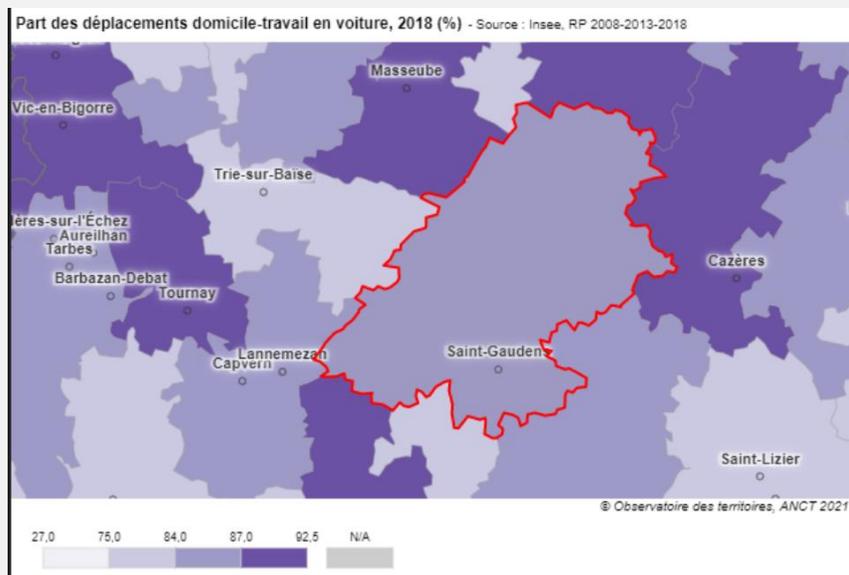
Le territoire fait également l'objet de flux entrants, notamment en provenance des territoires des communautés de communes limitrophes Cagire Garonne Salat et Pyrénées Haut Garonnaises.



6.6.2. Des pratiques de déplacements dominées par la voiture*

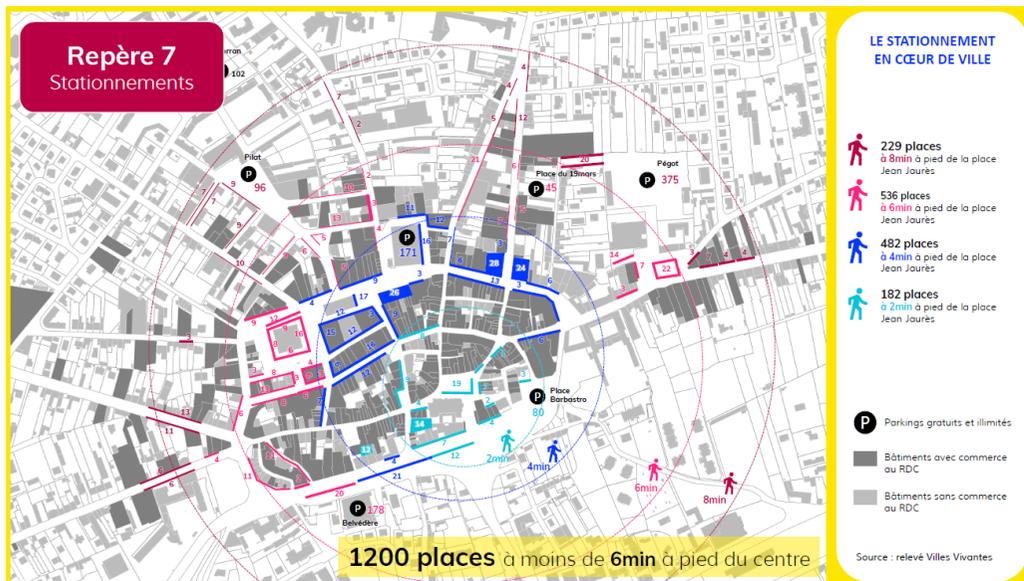
CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Le territoire présente une forte dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens et notamment pour les déplacements domicile-travail ; en 2018, la voiture représente en effet 84,3% des moyens de transport utilisés pour se rendre sur son lieu de travail. La population du territoire reste néanmoins moins dépendante à la voiture que les territoires périphériques tels que la communauté de communes Cœur de Garonne.



Dans le secteur Cœur et Plaine de Garonne, la part des déplacements domicile-travail effectués en voiture apparaît plus importante que la moyenne à l'échelle de l'intercommunalité sur plusieurs communes notamment sur Saint-Gaudens, Montréjeau et Valentine.

6.7. L'OFFRE EN STATIONNEMENT



A Saint-Gaudens, le stationnement est entièrement gratuit, dans toute la ville. Il est simplement limité en durée dans le centre-ville, aménagé en zones bleues.

- Parking Pégot : 375 places
- Parking place du 19 mars : 45 places
- Parking souterrain centre-ville : 171 places
- Parking place du Pilat : 96 places
- Parking rue du Docteur Ferran : 102 places
- Parking du Belvédère : 178 places
- Parking place Barbastro : 80 places

6.8. LES BORNES DE RECHARGES ELECTRIQUES

Depuis 2016, le Syndicat Départemental d'Électricité de la Haute-Garonne (SDEHG) a atteint son objectif de création d'un réseau de 100 bornes de recharge publiques, avec une borne installée tous les 10 à 20 km maximum.

Les bornes du SDEHG permettent des charges de type « accéléré », c'est-à-dire jusqu'à 22 KVA. Elles permettent de gagner environ 40 km d'autonomie en 20 minutes de charge.

6.9. LES RESEAUX NUMERIQUES

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Lancé en février 2013, le Plan France Très Haut-Débit vise à couvrir l'intégralité du territoire en Très Haut-Débit d'ici 2022, c'est-à-dire proposer un accès à Internet performant à l'ensemble des logements, des entreprises et des administrations.

Dès 2011, le Conseil départemental de la Haute-Garonne Numérique a posé les bases d'une politique ambitieuse pour l'accessibilité au haut, puis au très haut débit. Au travers de l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN), puis de la création de Haute-Garonne Numérique et du choix de la fibre optique pour tous, le Conseil départemental a montré sa volonté d'apporter une réponse rapide et qualitative en faveur de l'accessibilité numérique.

Les schémas directeurs d'aménagement numérique du territoire (SDAN) trouvent leur fondement dans la loi n°2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique qui a introduit au sein du Code général des collectivités territoriales le nouvel article L1425-2.

Ces schémas sont établis à l'initiative des collectivités territoriales et à minima à l'échelle d'un département. Ils recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à Très haut débit (THD) fixe et mobile, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné ».

Il s'agit d'un document stratégique de cadrage de moyen/long terme (10 à 20 ans) établi par une collectivité sur son territoire. Il décrit un objectif en matière de couverture numérique du territoire ainsi qu'un plan d'actions permettant de l'atteindre. Par ailleurs, il arrête les orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre et reprend les intentions d'investissement des opérateurs privés.

En Haute-Garonne, le SDAN adopté en janvier 2014 a été élaboré autour de deux grands principes :

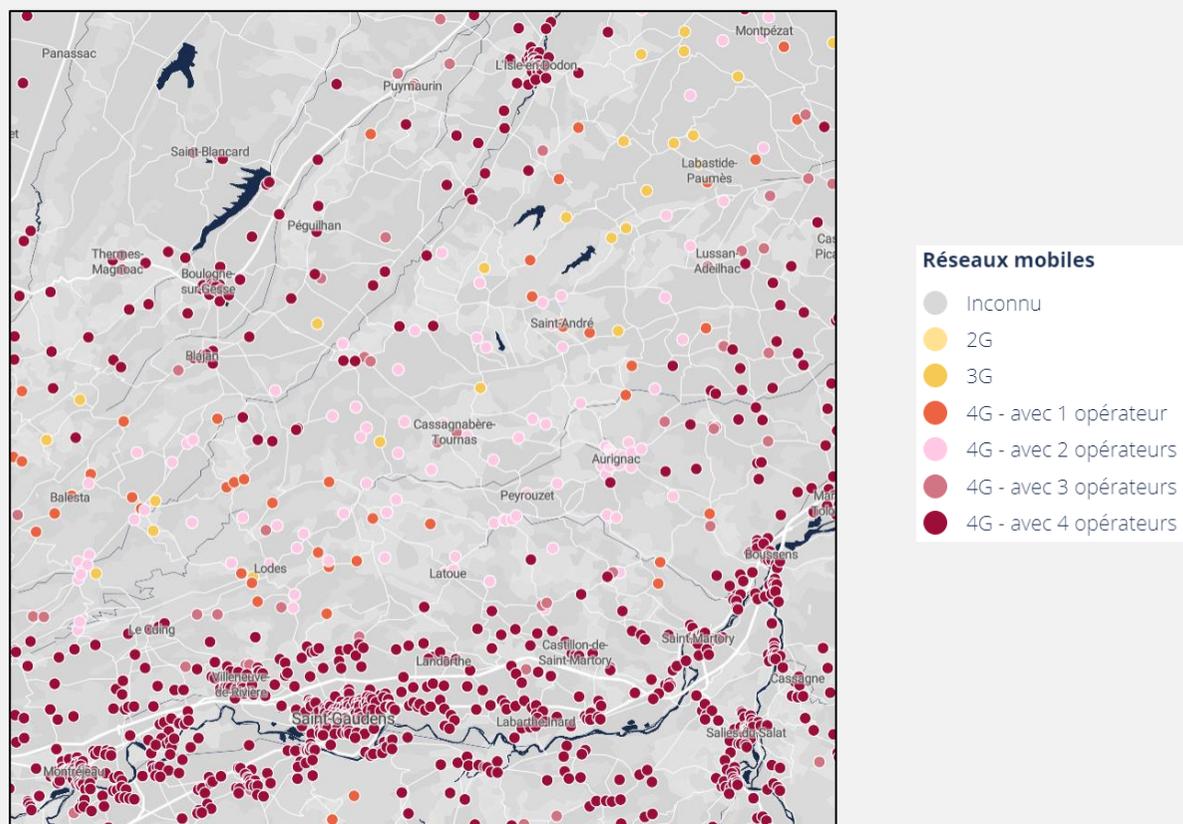
- Offrir un Très Haut Débit accessible à l'ensemble des Haut-garonnais à l'horizon de 15 ans.
- Proposer, dans les 5 premières années, un réseau Haut Débit de qualité conforme aux nouvelles attentes.

6.9.1. Le reseau mobile

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

En matière de couverture téléphonique mobile, le territoire ne présente à ce jour aucun secteur couvert par la 5G.

Il existe en outre de fortes disparités selon les secteurs et les opérateurs présents ; la plaine de la Garonne ainsi que les secteurs de Boulogne-sur-Gesse et L'Isle-en-Dodon présentant une meilleure couverture 4G que le reste du territoire.



Carte de couverture des réseaux mobile (www.ariase.com)

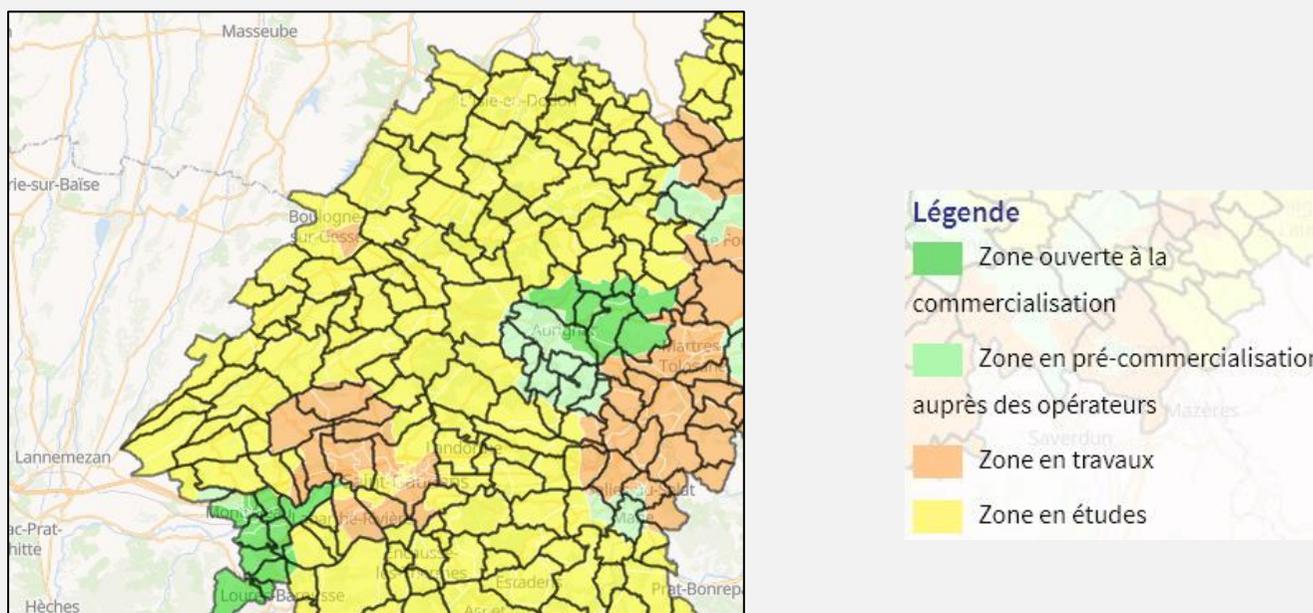
6.9.2. réseau Internet

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Depuis juin 2018, Haute-Garonne Numérique a confié à la société Fibre 31, dans le cadre d'une Délégation de Service Public, la construction du réseau de fibre optique en 4 ans (2018-2022) et sur 100 % de son territoire d'intervention.

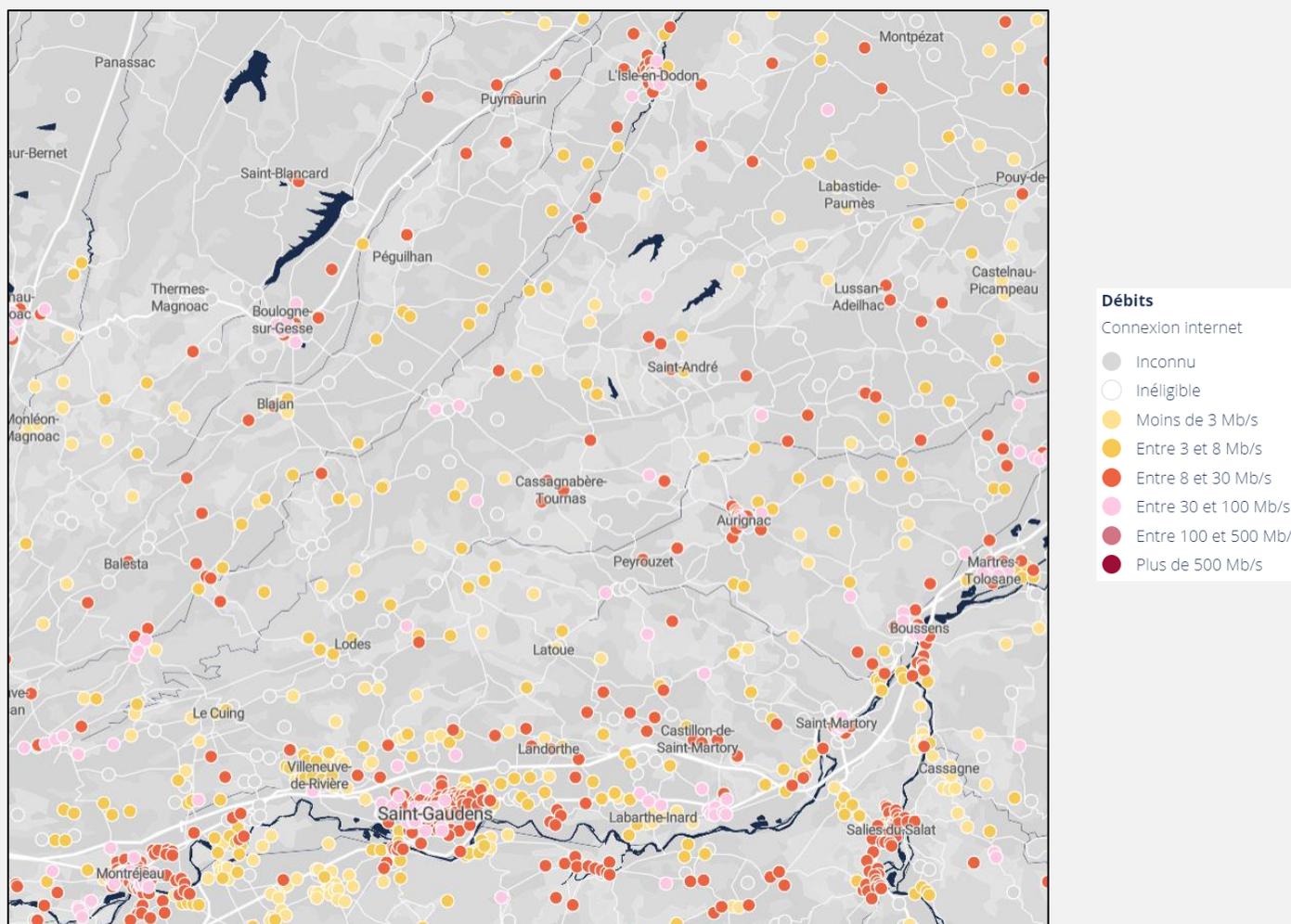
La consultation de l'avancement du déploiement de la fibre en Haute-Garonne en mars 2021 permet de mettre en évidence les éléments suivants :

- L'extrémité sud-ouest du territoire ainsi que le secteur d'Aurignac sont en commercialisation ou pré-commercialisation auprès des opérateurs.
- Des travaux sont en cours sur Saint-Gaudens et les communes situées en périphérie ouest.
- La majorité du territoire est encore à l'étude.



Avancement du déploiement de la fibre à hauteur du territoire (source <https://haute-garonne-numerique.fr/> - mars 2021)

En matière de débit internet, le territoire ne compte aucun secteur présentant à ce jour un débit supérieur à 100 Mb/s. A l'instar de la téléphonie mobile, la vallée de la Garonne est le secteur qui présente la meilleure couverture.



Carte des débits internet (www.ariase.com)

6.10. PRINCIPAUX ENJEUX

ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

- Considérer les forts contrastes entre le Nord et le Sud du territoire en terme de mobilités dans la définition de la stratégie intercommunale,
- Adapter la stratégie en matière de mobilités en fonction des enjeux communaux
- Favoriser le développement du co-voiturage notamment sur les secteurs coteaux nord et coteaux sud en complément de l'offre le long de l'A64
- Poursuivre le développement des cheminements piétons pour le tourisme
- Proposer un modèle de développement plus favorable au développement des mobilités douces
- Réfléchir au maillage en déplacements doux (piéton ou cycle) entre village et polarités
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des enjeux communaux (situation contrastée sur le territoire)

ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR CŒUR ET PLAINE DE GARONNE

- Valoriser la présence des axes structurants (A64, voie ferrée).
- Faire de la gare SNCF de Saint-Gaudens un véritable « pôle d'échange multimodal »
- Valoriser la situation de carrefour de Montréjeau qui se trouve notamment renforcée par la réouverture de la ligne ferroviaire Montréjeau-Luchon
- Rendre le tour de ville de Saint-Gaudens accessible aux modes actifs
- Développer les liaisons douces depuis la gare de Saint-Gaudens vers le centre-ville et les principaux équipements/ services ainsi que depuis la gare de Montréjeau/Gourdan-Poliqnan vers le centre-bourq de Montréjeau
- Développer le réseau de liaisons douces (piétons/cycles) entre quartiers (existants et futurs) et équipements prioritairement sur Saint-Gaudens et Montréjeau

- Favoriser l'usage du vélo sur Saint-Gaudens pour les déplacements de loisirs ou comme mode de déplacement du quotidien,
- Favoriser des connexions douces intervillages autour de Saint-Gaudens et Montréjeau et entre certains villages et leur hameaux
- Prendre appui sur la Transgarona (V83) pour organiser les déplacements doux entre les villages de la plaine de la Garonne
- Structurer l'offre de stationnement notamment dans les centres anciens tels que Saint-Gaudens, Montréjeau, Valentine,...
- Equiper les espaces publics pour les cycles sur Saint-Gaudens
- Sécuriser les villages traversés des principales voies de communication existantes (RD817, RD8,...)

C. STRUCTURE URBAINE ET PATRIMOINE BATI

1. SPECIFICITES URBAINES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

On observe sur l'ensemble du territoire une majorité de villages, 4 bourgs-centres (L'Isle en Dodon, Boulogne sur Gesse, Aurignac et Montréjeau) et un pôle urbain (Saint-Gaudens). On notera aussi un nombre important de hameaux anciens et de fermes isolées (en activité ou transformées en habitations).

La majorité des villages (notamment dans la partie située au Nord de la Vallée de la Garonne) s'insère dans un paysage rural, au contact direct des espaces cultivés. La plupart de ces bourgs ruraux s'implante en position dominante sur les paysages, ce qui engendre des co-visibilités depuis les plaines ou d'un village à l'autre. Cela renforce aussi l'impact des extensions urbaines sur le paysage.



Saint-André



Agassac



Saint-Frajou



Saint-Loup-en-Comminges

D'autre part, les villages présentent des formes urbaines contrastées ; on distinguera les bourgs à la **forme structurée** (village-rue, bourg groupé souvent de forme concentrique ou orthogonale avec bâti mitoyen et en front de rue) des bourgs **épars** (forme éclatée, distance entre les différentes constructions, bâti qui ne participe pas à la structuration des voies).

De plus, le réseau routier est dense, avec de nombreuses routes de crête, ce qui entraîne une dynamique d'extension linéaire ; l'attractivité représentée par la vue sur les Pyrénées renforce ce phénomène sur l'ensemble du territoire mais plus fortement sur le coteau qui surplombe la Plaine de Garonne.

Enfin, on notera que la partie Sud du territoire est soumise à une plus grande pression urbaine, à l'origine d'un étalement de l'urbanisation dans la plaine de Garonne.

2. LES IMPLANTATIONS URBAINES SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Sources: Pays Comminges Pyrénées Paysage et urbanisme (étude réalisée par le CAUE 31)

Dans tout territoire, le bâti se compose à partir des mêmes constantes : le relief, la présence de l'eau, la qualité agronomique du sol et le climat ; de l'exploitation de ces données, l'homme modèle l'espace et inscrit son empreinte.

Jusqu'au XXème siècle, les paysages habités témoignaient des logiques d'usage. Ainsi, l'implantation d'un village trouvait sa justification dans le caractère défensif d'un site ou sa proximité avec l'eau (source ou rivière). Les formes et l'orientation du bâti ont été motivées par les exigences climatiques et les propriétés du matériau local. La culture s'est adaptée à la qualité des sols, le tracé des voies de communication s'est ajusté aux courbes de niveau.

Le paysage des territoires ruraux jusqu'alors façonnés sur un rythme lent, connaissent depuis un siècle une rupture par l'évolution très rapide de l'usage des sols, avec d'une part l'urbanisation mais également par la mutation des modèles économiques traditionnels et le développement des échanges.

Ces mutations à la fois économiques, fonctionnelles, démographiques, politiques et sociales ont des conséquences majeures sur l'organisation des espaces ruraux faisant naître de nouveaux paysages.

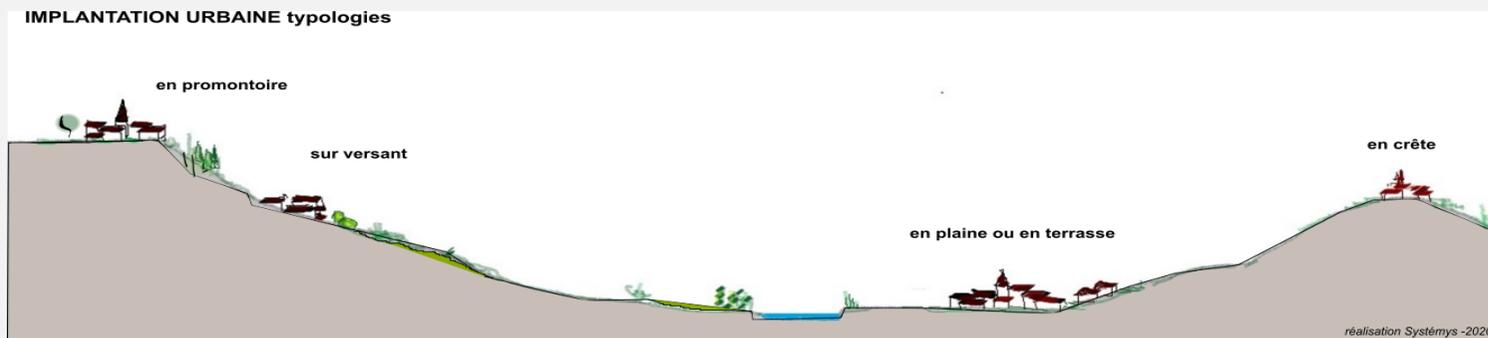
En Comminges, la plupart des noyaux urbains (villages, bourgs) se sont formés à partir XIème siècle, jusqu'à la fin du Moyen Age, répondant à des principes d'organisation de la communauté :

- **Les sites défensifs** sont logiquement choisis parce qu'ils présentent des avantages naturels à des stratégies défensives (buttes, promontoires, presqu'îles).
- **L'essor économique** lié au développement agricole est porté par une dynamique d'échanges marchands entre le local et le régional. Ainsi, les bourgs implantés le long des voies de communication jouent, selon leur importance, un rôle essentiel dans la circulation de la monnaie et des biens.
- **La couverture agricole du territoire.** L'essor démographique et la maîtrise des techniques contribuent à asseoir le système féodal. Le développement des hameaux et le bordage vont constituer le maillage territorial élargissant l'emprise des domaines seigneuriaux avec une répartition à l'échelle des déplacements quotidiens.

2.1. L'IMPLANTATION TOPOGRAPHIQUE DES VILLAGES

CONTEXTE ET CHIFFRES CLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

Aujourd'hui, la base de ces organisations est visible même si les villages ont connu des évolutions sensibles et mouvantes, ainsi, on distingue plusieurs situations topographiques issues des objectifs de l'urbanisme médiéval.



2.1.1. Le village de plaine (ou en terrasse)

Les fonds de vallées constituent des couloirs de circulation historiques, ainsi bon nombre de noyaux villageois se sont fondés en bordure des cours d'eau et le long des axes routiers qui les longent (Lespiteau, Miramont de Comminges, Pointis-Inard, Régades, Savarthès, Valentine et Villeneuve de Rivière).



De gauche à droite : En plaine où en terrasse : Lespiteau, Miramont de Comminges et Pointis Inard

2.1.2. Le village en hauteur

Installés sur les rebords des coteaux ou sur les crêtes, ce type d'implantations domine les vallées dégagées, la silhouette des villages est souvent marquée par un bâti imposant (château, église...) Toureilles, Saint Marcet, Saux et Pomarède, Liéoux, Estancarbon on y retrouve aussi les bourgs les plus importants : Saint Gaudens, Montréjeau.

2.1.2.1. Le village sur versant ou en promontoire

Cette position, offrait une position de contrôle et permettait également de ne pas geler les terres planes plus facilement exploitables (Lodes, Loudet, Saint Ignan).



De gauche à droite : En promontoire ou sur le plateau : Saint Gaudens, Montréjeau, Les Toureilles, Lieoux et Saint Marcet

2.1.2.2. Le village de crête

Cette implantation privilégiait certes la défense de la communauté mais a aussi l'exploitation des coteaux par la vigne dont la culture a constitué une place importante dans le système agraire (à droite Le Cuing).



2.2. LA MORPHOLOGIE URBAINE

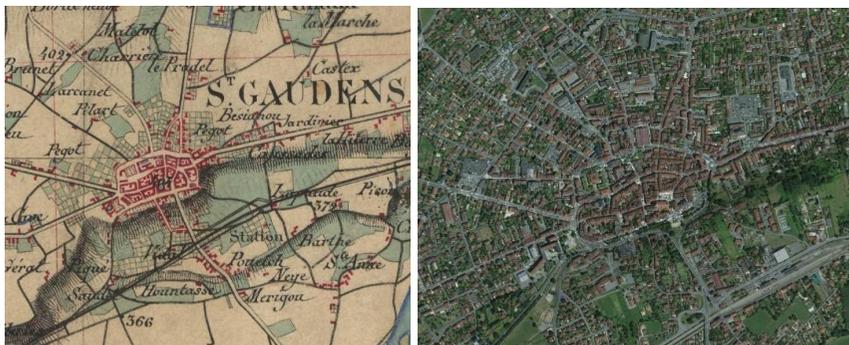
A l'image de l'ensemble du territoire, on distingue on peut distinguer sur le secteur Terres d'Aurignac les bourgs à la **forme structurée** (village-rue, bourg groupé souvent de forme concentrique ou orthogonale avec bâti mitoyen en front de rue et les bastides) des bourgs **épars**, à la forme éclatée.

2.2.1. Les bourgs structurés

2.2.1.1. La forme radioconcentrique ou orthogonale

Elle constitue l'organisation la plus ancienne puisqu'elle est héritée de l'urbanisme romain. La trame de la voirie est composée d'anneaux à partir du centre ancien, plus ou moins réguliers et découpés par des voies radiales.

Cette organisation qui a permis une croissance continue et une densification de la zone agglomérée est un principe d'évolution urbaine largement répandu qui va perdurer jusqu'au 19^{ème} siècle. On le retrouve principalement sur des bourgs importants (Saint Gaudens)



Ci-dessus de gauche à droite (source Géoportail) : carte de l'état-major 1820-1866 ; photographie aérienne 2019

Saint Gaudens est à l'origine de l'installation d'une communauté religieuse au début du 11^{ème} siècle qui fit construire l'actuelle collégiale. Jusqu'au 17^{ème} siècle, la ville était un espace de petite dimension traversé par une seule voie et délimitée par remparts.

Les rues marchandes qui menaient au marché étaient larges et bordées de maisons bourgeoises, tandis que les rues étroites desservaient les remises, les dépendances ou les jardins. Les îlots sont irréguliers et le parcellaire est de dimension réduite, notamment dans le centre historique.

Cette organisation est encore visible dans la vieille ville.

2.2.1.2. La forme linéaire ou le village rue

Le village rue est caractéristique du village de crête, le parcellaire bâti est continu et aligné sur une voie principale.



Développement linéaire

Savarthes est un village-rue, l'église et la mairie toute deux liées à une petite place, marque les extrémités. L'implantation du bâti le long de la voie unique implique souvent un parcellaire « en lanière ».

Ci-contre, de gauche à droite (source Géoportail) : carte de l'état-major 1820-1866 ; photographie aérienne 2019.

2.2.1.3. La forme groupée

Cette organisation se définit par un groupement irrégulier du bâti autour d'un bâtiment religieux et/ou administratif ou bien même à un croisement d'axes principaux... Cette forme est aussi le témoin d'un développement « organique » dont le tracé aléatoire des voies est le vecteur.



Développement groupé

Miramont de Comminges présente les caractéristiques du village groupé, l'agglomération s'est constituée au point de passage de la Garonne. Le long des principales rues, l'emprise du bâti peut parfois occuper la totalité de la parcelle et les immeubles sont organisés sur 2 ou 3 niveaux.

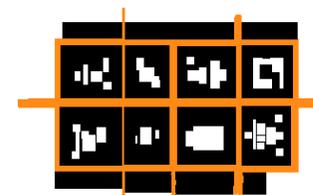
Ci-contre, de gauche à droite (source Géoportail) : carte de l'état-major 1820-1866 ; photographie aérienne 2019

2.2.1.4. Les Bastides

Fondées au Moyen Age, les bastides répondent aux besoins économiques et marchands, elles sont conçues selon un plan et un règlement d'urbanisme précis qui définissent l'usage des sols.

3 communes du secteur ont été fondées sur ce type (Montréjeau, Villeneuve de Rivière et Valentine).

La bastide



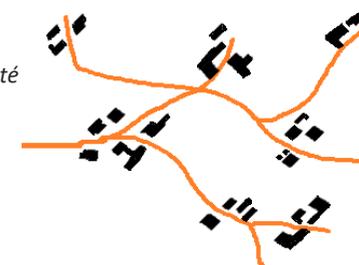
Etablie en promontoire au début du 13ème siècle, Montréjeau a conservé son plan orthogonale d'origine.

Ci-dessus de gauche à droite (source Géoportail) : carte de l'état major 1820-1866 ; photographie aérienne 2019

2.2.2. Les bourgs épars

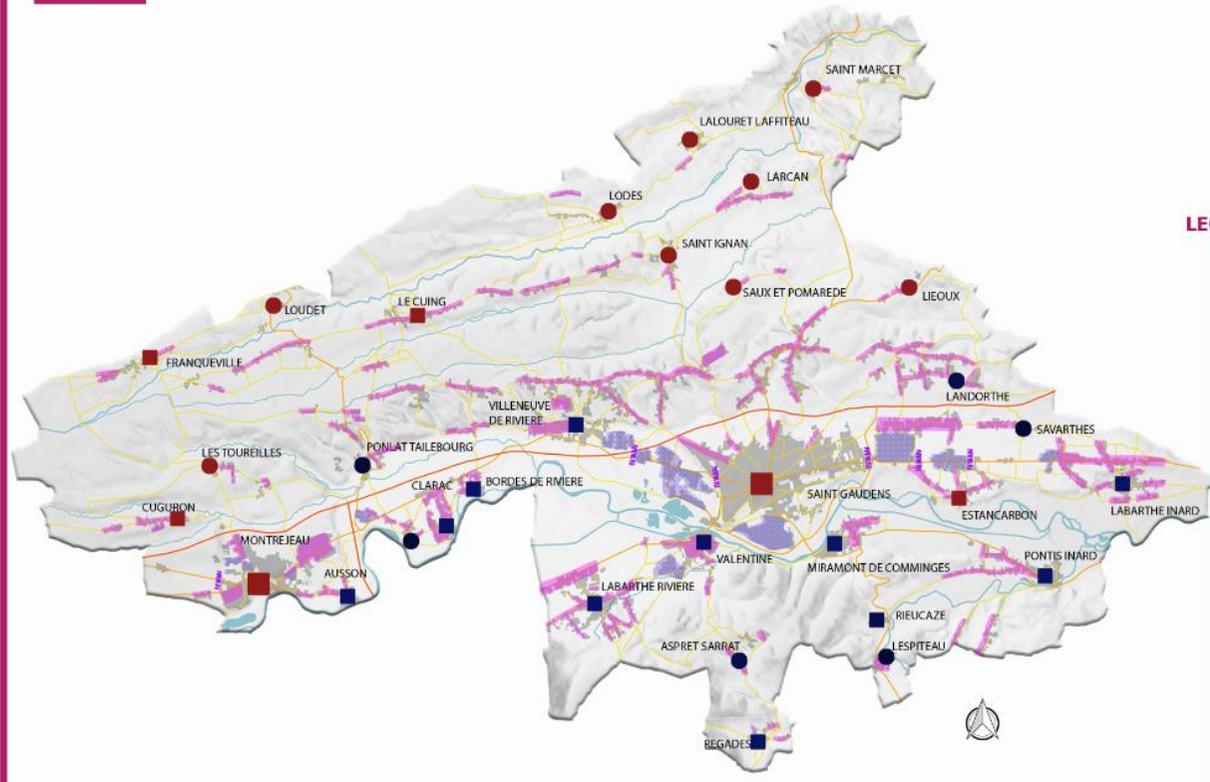
L'habitat dispersé est une caractéristique de l'occupation des terres commingeoises (bordes isolées entourées de terres), cette organisation est l'héritage des « villae » puis des systèmes paroissiaux et donc antérieurs à la constitution des villages donnant parfois lieu à des villages éclatés sans véritable noyau fondateur comme un bourg classique. Cette structure villageoise traduit également le mode d'implantation de petites métairies sur l'ensemble d'un territoire courant 19ème.

Développement éclaté



Lodes est l'exemple du village éclaté, plusieurs hameaux ou constructions isolées sont disséminés sur le territoire sans créer de centre véritable.

Ci-contre, de gauche à droite (source Géoportail) : carte de l'état-major 1820-1866 ; photographie aérienne 2019



LEGENDE

POSITION DES BOURGS / TOPOGRAPHIE

- BOURG EN POINT HAUT
- BOURG DE PLAINE OU EN TERRASSE

FORMES URBAINES

- BOURG EPARS
- BOURG STRUCTURE

~~~~~ ENTREES DE VILLES

~~~~~ DYNAMIQUES D'EXTENSION

ZONES D'ACTIVITES

Date : 20/04/2021
Source : Geoportail - pays & paysages



2.3. MONTREJEAU, BOURG CENTRE

La bastide de Montréjeau, aux formes très régulières, s'est implantée au XIII^e siècle, sur le rebord de terrasse surplombant la Garonne. Elle présente une structure orthogonale, ceinte d'un rempart et de fossés et percée de portes fortifiées. Le quadrillage des rues crée des îlots, divisés en parcelles régulières. Grâce à la topographie du site la structure urbaine ancienne reste bien délimitée, notamment au Sud.

A l'exception de l'Avenue de Luchon et de la route d'Ausson où le bâti s'est développé en créant des façades urbaines (bâti mitoyen à étages en alignement sur rue), le bourg s'est étendu sous la forme d'un tissu urbain très lâche, en rupture avec la densité et la géométrie de la bastide. On observe ainsi un étalement urbain important aux abords du bourg, principalement sous la forme de lotissements. Il en résulte une frange urbaine peu définie et des entrées de ville peu perceptibles, notamment entre Ausson et Montréjeau, le long de la RD817. On notera que l'entrée Ouest le long de la RD817 est plus marquée et soulignée par des alignements de platanes.



2.4. SAINT GAUDENS, PÔLE URBAIN

La structure urbaine ancienne s'est implantée sur le rebord de la terrasse surplombant la Garonne et se caractérise par sa forme allongée, ceinturée d'un rempart ouvert sur quatre portes. Le bâti est très dense, composé de maisons mitoyennes à étages (1 à 3 étages), en alignement, formant des îlots définis par des rues très étroites. A partir de la fin du XIXe siècle, les faubourgs se développent en continuité du cœur historique, le long des axes d'entrée et se caractérisent par un prolongement d'îlots relativement denses, assurant une cohérence avec l'armature ancienne (parcellaire étroit, bâti mitoyen en alignement sur rue). Cela se vérifie principalement vers le Nord, en épaissement du centre ancien alors que vers l'Est et l'Ouest, le développement se fait plutôt de manière linéaire le long des voies (Avenue du Maréchal Joffre et du Maréchal Foch), tout en conservant une densité et une volumétrie, seulement interrompues par la construction de villas dès la fin du XIXe siècle.



Plus récemment, la ville s'est étendue sous la forme de lotissements, en continuité des faubourgs, principalement au Nord de la RD817 mais aussi au Sud-Ouest. On notera que ces secteurs conservent une densité relativement importante mais le tissu ancien est interrompu (maison de plein pied en recul des emprises publiques, standardisation de l'architecture, absence d'espace public, dessertes en impasse). On notera aussi la présence d'immeubles collectifs, en distinguant les constructions des années 1980 relativement

hautes (4 à 5 étages), en lien avec la rue (implantation à l'alignement) favorisant la continuité du tissu urbain ; des constructions plus récentes isolées en cœur de parcelles et déconnectées du reste de la ville (opérations fermées, qui ne participe pas à la structuration de l'espace urbain).

Cet étalement urbain sur l'ensemble du plateau entraîne une perte de lisibilité des limites de la ville et une banalisation de la perception de ses entrées, du fait du caractère diffus de la frange urbaine. On notera cependant que les entrées depuis le Nord (RD39 et RD9) conservent un caractère paysager intéressant du fait de la topographie qui met en scène les vues sur les Pyrénées et de l'imbrication avec des paysages agricoles de qualité, ponctués de fermes, de bosquets, de haies et d'arbres isolés. De même l'entrée depuis la RD8 est mise en scène par la topographie, par la présence du coteau et par le passage de la Garonne. Les autres entrées sont marquées par la traversée des zones économiques, notamment la RD21, la RD817 et la RD5, caractérisées par une absence de transition et un rapport quelque frontal avec l'espace agricole.

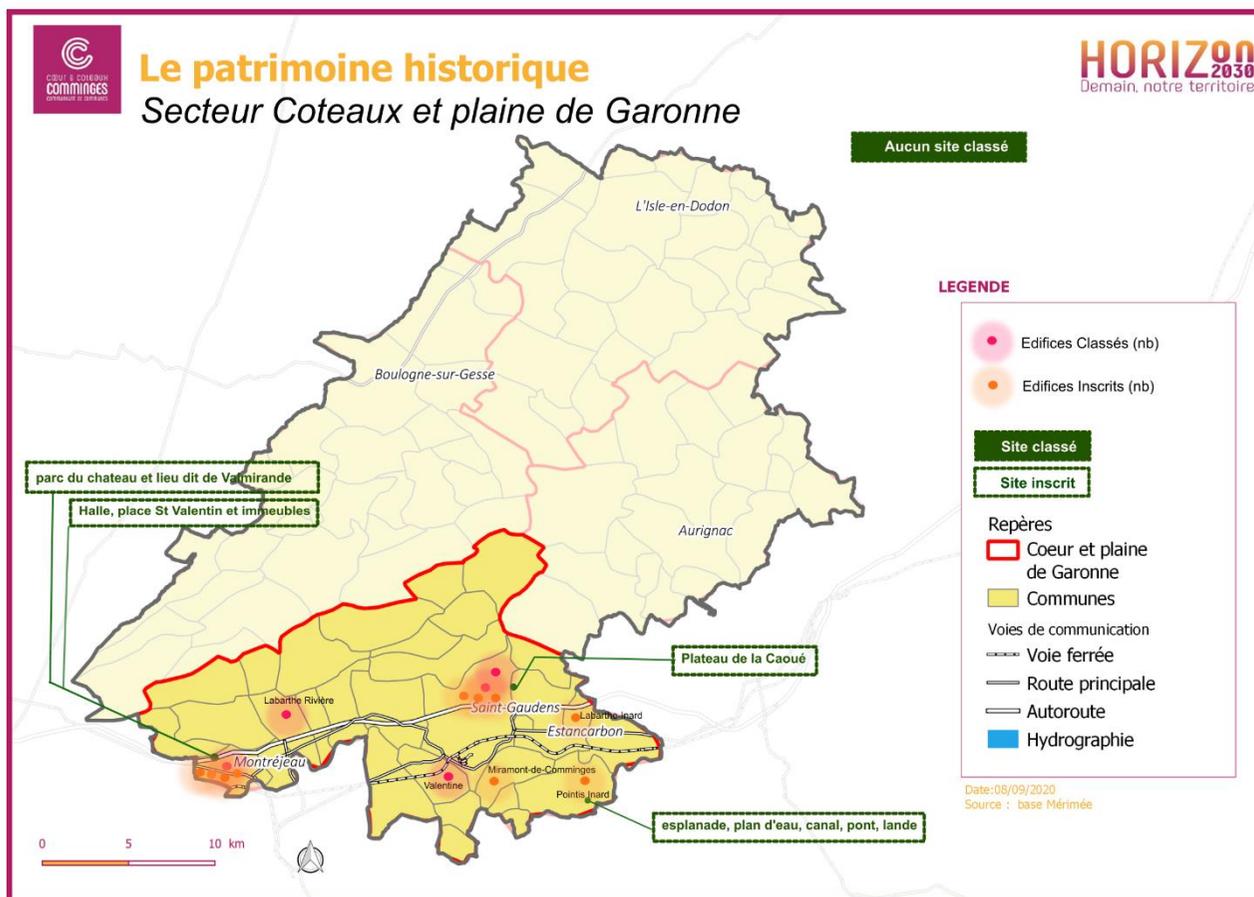
2.5. LES EVOLUTIONS URBAINES

Sur l'ensemble du secteur, il faut différencier le devenir des villages de plaine des villages de versants ou de crêtes, soit les villages de la plaine de Garonne des villages des coteaux, au Nord. En effet, dans la plaine de Garonne, notamment à Ausson, Clarac, Labarthe-Rivière, Pontis Inard, Labarthe Inard, on observe un fort étalement urbain, sous la forme de lotissements et le long des axes routiers. Ces implantations ont tendance à créer des franges urbaines diffuses, des contours flous entre espaces agricoles et espaces urbanisés. De plus, le long de la RD817, on peut craindre l'apparition d'un continuum urbain, composé à a fois d'habitat, d'équipements et d'activités économiques.

Cependant pour l'habitat, ce sont les coteaux qui restent les plus attractifs du fait de l'omniprésence des vues sur les Pyrénées. On assiste ainsi à un mitage des versants à la recherche des panoramas, particulièrement le long de la RD92 entre Ponlat Taillebourg et Landorthe et de la RD75 entre Le Cuing et Larcan, qui tendent à s'urbaniser de manière continue.

On notera aussi que même lorsque les développements s'implantent dans la continuité des bourgs anciens, il existe une rupture forte entre les ensembles urbains traditionnels très denses, composés de bâti à étages et les extensions récentes au tissu urbain très lâche, avec des maisons de plein pied implantées au centre de grandes parcelles et aux clôtures diverses. De plus ces extensions donnent lieu à une modification de la perception des entrées de bourg, qui présentent des transitions brutales entre l'espace agricole et l'espace urbanisé. Enfin, les références d'aménagement des nouvelles constructions sont issues des lotissements et s'intègrent peu dans les bourgs d'essence rurale (clôtures métalliques, absence de végétation, proportion importante d'espace revêtus, etc.).

3. LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER



l'Architecte des Bâtiments de France.

Les fiches des monuments classés et inscrits aux Monuments Historiques sont issues de la base Mérimée (site <http://www.culture.gouv.fr>). Les photos sont extraites de différents sites web.

LES EDIFICES PROTEGES

Le secteur Cœur et plaine de Garonne offre, par sa situation, un patrimoine architectural riche et varié. Aussi bien reconnu que confidentiel

Pour le patrimoine reconnu, il existe deux types de protection :

- **Le classement** qui s'applique aux édifices présentant un intérêt majeur ; le ministre de la Culture prend les arrêtés de classement sur proposition de la Commission supérieure des monuments historiques.

- **L'inscription** à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques qui protège les édifices d'intérêt régional ; elle est prise par arrêté du préfet de région après avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS), composée de spécialistes, d'élus, de responsables d'associations et de représentants de l'État.

Dès qu'un édifice est classé ou inscrit, une servitude d'utilité publique de protection est constituée (périmètre des abords). Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles et des espaces soumis à la servitude des abords (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement, etc.) ne peut être effectuée sans l'autorisation de

LE PATRIMOINE PAYSAGER

Définis par la loi du 2 mai 1930, le site classé ou inscrit, est un espace naturel ou bien une formation naturelle remarquable dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) ainsi que la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). Cette protection justifie un suivi qualitatif, notamment effectué via une autorisation préalable pour tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du périmètre protégé

Les sites classés cohabitent avec d'autres régimes de protection dont les objectifs se recoupent en partie :

- **les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)** en remplacement des ZPPAUP et des AVAP ont pour but de protéger « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur »
- **Les zones Natura 2000** qui désignent des sites d'importance communautaire au niveau européen

Source : *bilan des sites classés et inscrits de Haute Garonne juillet 2015 DREAL midi Pyrénées*

3.1. LES EDIFICES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

3.1.1. Les monuments classés

3.1.1.1. Le château de Valmirande à Montréjeau

Coordonnées GPS :

43° 05' 06" nord, 0° 32' 25" est

Type protection : Classement

Date de protection : 14/12/92

Propriété privée

Notice Mérimée :

« PA00094399 »

Éléments protégés :

Château ; parc et dépendances ; grilles et mur de clôture (cad. D 179 à 181, 183, 292 à 295, 325, 326) : classement par arrêté du 14 décembre 1992



Période de construction : 19^e siècle, 20^e siècle

Historique

Le château et ses dépendances sont construits à partir de 1893, dans un style Renaissance, par l'architecte bordelais Louis Garros et ses deux fils Jean et Alexandre. Le maître d'ouvrage, Bertrand-Marie-François, Baron de Lassus (1880-1909), choisit le site pour sa vue sur les Pyrénées. Le parc, dessiné d'abord par l'architecte-paysagiste Eugène Bühler, est repris de 1909 à 1919 par l'architecte-paysagiste Edouard André. Une chapelle est construite de 1903 à 1905 et une deuxième bibliothèque en 1910.

Architecte ou maître d'oeuvre :

Garros Louis (architecte), Garros Jean (architecte), Garros Alexandre (architecte), Bühler Eugène (architecte paysagiste), André Edouard (architecte paysagiste)

Crédit photo : F. Pécassou sous licence Créative Commons

3.1.1.2. L'Ancienne abbaye de Bonnefont à Saint Gaudens

Coordonnées GPS :

43° 06' 26" nord, 0° 43' 29" est

Type protection : Classement**Date de protection :** 10 mai 27

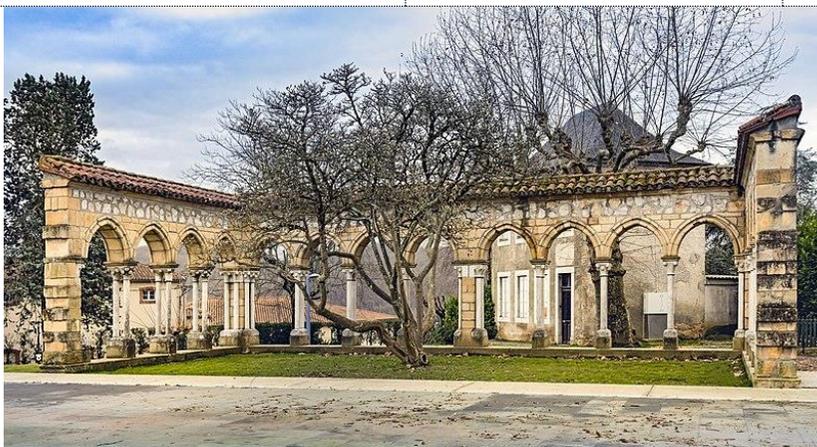
Propriété communale

Notice Mérimée:

« PA00094460 »

Éléments protégés :

Restes du cloître



Crédit photo : D. Descouens sous licence Créative Commons

Période de construction : 13^e siècle**Historique**

Fondée en 1136 sur des terres offertes par Flandrine de Montpezat et ses fils, l'abbaye cistercienne de Bonnefont a joué un rôle dans le Comminges tant au point de vue religieux qu'artistique, agricole, économique et même politique.

Le déclin progressif de la communauté s'est amorcé à partir du XIV^e siècle et la Révolution a mis un terme à l'activité des moines. L'abbaye fut alors vendue comme bien national et son nouveau propriétaire, puis ses descendants s'occupèrent de la démanteler. Ses éléments se retrouvent ainsi dispersés (portail de la salle capitulaire à Saint-Martory, façade de l'abbatiale à Touille...). Une grande partie du cloître a été remontée dans un jardin public de Saint-Gaudens, le reste se trouve aux États-Unis au musée des cloîtres de New York. Le gisant de Bernard, Comte de Comminges a été racheté par le Musée des Augustins de Toulouse en 1823.

Dans les années 1980, grâce aux interventions d'associations locales l'abbaye de Bonnefont a été classée Monument historique en 1984. Depuis mars 2010, le domaine abbatial appartient à la commune.

3.1.1.3. La Collégiale Saint-Pierre de Saint Gaudens

Coordonnées GPS :

43° 06' 27" nord, 0° 43' 28" est

Type protection : Classement

Date de protection : 1840

Propriété communale

Notice Mérimée :

« PA00094461 »

Éléments protégés :

L'église collégiale



Période de construction : 11e siècle, 15e siècle, 19e siècle

Historique

Au cours du 11e siècle, Bernard, évêque de Comminges, aurait fait édifier une église sur un bâtiment plus ancien. Selon d'autres sources, l'église aurait été érigée par le comte de Foix comme témoignage de vénération.

L'église date du XIe siècle, elle était de plan basilical à trois nefs et couverte d'une charpente, une partie est encore présente aujourd'hui. Elle est agrandie surélevée et voûtée à la fin du XIe et début du XIIe siècle. L'actuel plan basilical est de type pyrénéen, il est dépourvu de transept, et a trois nefs parallèles menant sur trois absides. Le chevet et le portail ouest a été modifiés au 19e siècle ; le portail nord de style gothique flamboyant date du 16e siècle

Crédit photo : D. Descouens sous licence Créative Commons

3.1.1.4. La villa gallo-romaine à Valentine

Coordonnées GPS :

43° 05' 48" nord, 0° 41' 21" est

Type protection : Classement**Date de protection :**

5 octobre 1979 (parcelles A 208 et 209)

20 août 1970 (parcelles A 206 et 207)

Propriété communale

Notice Mérimée :

« PA00094651 »

Éléments protégés :

La villa gallo-romaine (cad. A 182 à 186)



Période de construction : 4e siècle, 12e siècle, Gallo-romain

Historique :

Le cadastre de 1829 met bien en évidence le site de la villa gallo-romaine de Valentine, mais ce n'est que courant du 19^e siècle que le site fut révélé. Le creusement d'un canal en 1931 a irrémédiablement endommagé le site qui n'a été systématiquement fouillé qu'à partir de 1949.

Le site est constitué de la villa gallo-romaine et des thermes publics et d'un ensemble religieux et funéraire d'Arnesp devenu un prieuré médiéval auquel sont rattachés des cimetières.

Crédit photo : Taloue sous licence Creative Commons

3.1.1.5. Pile romaine de Labarthe Rivière

Coordonnées GPS :

43° 104' 57" nord, 0° 40' 35" est

Type protection : Classement**Date de protection :**

31oct. 1905

Propriété privée

Notice Mérimée :

"PA00094357"

Éléments protégés :

Colonne monumentale- Pile romaine

**Période de construction :** Gallo-romain**Historique :**

Monument funéraire

Massif carré surmonté par un cône pyramidal, d'une hauteur de 10 mètres. La base mesure 3,45m de côté pour une hauteur de 4m. Un second étage d'environ 4m s'élève au-dessus du premier en formant une légère retraite. Une large niche cintrée est creusée au sud.

Crédit photo : P. Bon sous licence Créative Commons

3.1.2. Les monuments inscrits

3.1.2.1. L'église saint Cyr à Labarthe-Inard

Coordonnées GPS :

43° 10' 68" nord, 0° 83' 58" est

Type protection : Inscription**Date de protection :**

11 avril 1950

Propriété communale

Notice Mérimée:

"PA00094356"

Éléments protégés :

Clocher-mur



Crédit photo :
www.labarthe-inard.fr

Période de construction : 15^e et 18^e siècle**Historique**

Clocher datant des 15^e et 18^e siècles, présentant un mur triangulaire à cloches en pierre, à trois baies. Primitivement, il devait y en avoir cinq. L'église est précédée d'un porche du 15^e siècle abritant une porte en bois sculpté. A l'intérieur, la porte de la grille de la table de communion est en fer forgé et métal doré (18^e siècle). Dans une chapelle latérale se trouve l'autel primitif qui se trouvait devant le retable

3.1.2.2. Croix de cimetière à Miramont de Comminges

Coordonnées GPS :

43° 05' 31" nord, 0° 44' 42" est

Type protection : Inscription**Date de protection :**

18 juin 2010

Propriété communale

Notice Mérimée:

« PA31000086 »

Éléments protégés :

Croix de cimetière



Crédit photo : Taloue sous
licence Créative Commons

Période de construction : non précisé**Historique**

La croix, originellement située place de l'Eglise (et considérée un temps comme démolie) a été déplacée dans le cimetière.

3.1.2.3. Halle aux bestiaux de Montréjeau

Coordonnées GPS :

43° 05' 04" nord, 0° 34' 18" est

Type protection : Inscription**Date de protection :**

11 octobre 2004

Propriété communale

Notice Mérimée :

« PA31000065 »

Éléments protégés :

La halle en totalité

**Période de construction :** 20^e siècle**Historique**

Halle octogonale en béton ayant succédé à une halle médiévale brûlée à la Libération. Construite en 1937 par l'architecte Noël Lemaesquier, en béton, elle reprend la structure traditionnelle de la halle sur piliers, mais est dégagée à l'intérieur de tout élément porteur. Couverture en verre.

Crédit photo : P. Bon sous licence Créative Commons

3.1.2.4. Hôtel de Lassus à Montréjeau

Coordonnées GPS :

43° 05' 06" nord, 0° 34' 08" est

Type protection :

Inscription

Date de protection :

17 novembre 2005

Propriété communale

Notice Mérimée :

« PA31000073 »

Éléments protégés :

Façades et toitures de l'hôtel et de ses dépendances ; portail monumental sur la rue du Barry et petit portail ouvrant sur la rue du Parc ; à l'intérieur de l'hôtel ; dans le corps central : grand escalier et galeries de distribution qui lui sont associées au rez-de-chaussée et au premier étage, ancienne salle à manger Empire au premier étage, volée courbe d'accès au deuxième étage, petit escalier en vis donnant accès au clocheton ; dans l'aile nord ; salon et bibliothèque Empire au rez-de-chaussée, grande salle à colonnes au premier étage (cad. C1 1193)



Période de construction : 18^e -19^e siècles

Historique

Construit en 1760 pour Marc-Bertrand de Lassus-Nestier, conseiller au parlement de Toulouse, cet hôtel urbain développe un plan en U et des dépendances autour d'un ensemble de cours et jardin. A l'intérieur, par suite des destructions dues à la Révolution, seul le grand escalier appartient au décor d'origine. A la fin du 19^e siècle, construction d'un étage supplémentaire.

Crédit photo : P. Bon sous licence Créative Commons

3.1.2.5. Ancien Hôtel du parc à Montréjeau

Coordonnées GPS :

43° 05' 08" nord, 0° 34' 06" est

Type protection : Inscription**Date de protection :**

23 novembre 2005

Propriété communale (C924)

Propriété privée (C1147)

Notice Mérimée :

« PA31000074 »

Éléments protégés :

Façades et toitures de l'hôtel et de sa dépendance sur jardin ; volume intérieur de l'atrium, y compris le passage traversant du rez-de-chaussée et les couloirs de distribution aux étages (cad. C 1147, 924)

**Période de construction :** 19^e siècle**Historique**

Façades et toitures de l'hôtel et de sa dépendance sur jardin ; volume intérieur de l'atrium, y compris le passage traversant du rez-de-chaussée et les couloirs de distribution aux étages (cad. C 1147, 924)

Crédit photo : www.google ; fr/maps

3.1.2.6. Pont sur la Garonne à Montréjeau et Gourdan Polignan

Coordonnées GPS :

43° 04' 58" nord, 0° 34' 31" est

Type protection : Inscription**Date de protection :**

21 décembre 1984

Propriété Etat

Notice Mérimée :

« PA00094400 »

Éléments protégés :

Pont sur la R.N. 125 franchissant la Garonne

**Période de construction :** 3^e quart du 18^e siècle**Historique**

Construit pour remplacer un pont de bois emporté par la Garonne, le pont routier qui enjambe la Garonne est constitué de 5 arches surbaissées en pierre et complété de 2 arches en plein cintre.

Maitre d'œuvre : Honoré Eudel ingénieur en chef des Ponts et Chaussées

Crédit photo : www.google ; fr/maps

3.1.2.7. Eglise Saint-Sernin de Pointis-Inard

Coordonnées GPS :

43° 05' 09" nord, 0° 48' 46" est

Type protection : Inscription**Date de protection :**

18 juin 1993

Propriété communale

Notice Mérimée :

« PA00094424 »

Éléments protégés :

Eglise St Sernin (A 1266)

**Période de construction :** 12^e siècle**Historique**

Petite église à nef unique, voûtée en berceau, sans chapelle, comprenant deux travées séparées par un arc doubleau. L'abside, peut être romane, voire pré-romane, est semi-circulaire sur un soubassement de cailloux. A côté de l'église se trouve le clocher pignon. La girouette date de 1815.

Crédit photo : P. Bon sous licence Créative Commons

3.1.2.8. Halle de Saint Gaudens

Coordonnées GPS :

43° 06' 28" nord, 0° 43' 20" est

Type protection : Inscription**Date de protection :**

11 octobre 2004

Propriété communale

Notice Mérimée :

« PA31000067 »

Éléments protégés :

La halle, à l'exception de ses récents aménagements intérieurs (cad. AL 341

**Période de construction :** 19^e siècle**Historique**

Halle aux grains construite de 1830 à 1843 par l'architecte Stupuy. Plan rectangulaire divisé intérieurement en deux vaisseaux et six travées par une ligne de cinq colonnes doriques. Ouverture sur l'extérieur par quatre arcades sur la largeur et six sur la longueur. Bel exemple d'architecture classique pyrénéenne.

Architecte : J. Stupuy

Crédit photo : D. Descouens sous licence Créative Commons

3.1.2.9. Monument aux morts de Saint Gaudens

Coordonnées GPS :

43° 06' 13" nord, 0° 43' 30" est

Type protection : Inscription**Date de protection :**

18 octobre 2018

Propriété communale

Notice Mérimée :

« PA31000098 »

Éléments protégés :

Monument des 3 maréchaux

**Période de construction :** 2nde moitié du 20^e siècle**Historique :** Monument commémoratif aux trois maréchaux pyrénéens Foch, Joffre et Gallieni**Architecte et maitres d'œuvre :** Guiraud Georges (sculpteur) ; Michelet Firmin (sculpteur) ; Lencaigne André (architecte)*Credit photo : D. Descouens sous licence Créative Commons*

3.1.2.10. Oratoire Notre-Dame-de-la-Caoue à saint Gaudens

Coordonnées GPS :

43° 06' 17" nord, 0° 42' 37" est

Type protection : Inscription**Date de protection :**

9 décembre 1929

Propriété communale

Notice Mérimée :

« PA00094666 »

Éléments protégés :

Oratoire ND de la Caoue



Période de construction : non précisé

Historique : Cet oratoire paraît avoir été pratiqué dans un sarcophage ancien posé sur un de ses petits côtés, et dont les deux grands côtés auraient subi des ébauches de sculpture très primitives. La baie ainsi aménagée est fermée, dans le bas, par une maçonnerie fixe dans laquelle est encastrée une inscription romaine. Dans sa partie supérieure, elle est close d'une grille. En avant de cet oratoire ont été placées deux colonnettes en calcaire du 13e siècle, surmontées d'un arc en tiers-point. Le monument a été élevé à l'emplacement où aurait été martyrisé Saint-Gaudens.

Architecte et maîtres d'oeuvre : Guiraud Georges (sculpteur) ; Michelet Firmin (sculpteur) ; Lencaigne André (architecte)

Crédit photo : taloue sous licence Créative Commons

3.2. LE PATRIMOINE PAYSAGER DU SECTEUR CŒUR ET PLAINE DE GARONNE

3.2.1. Les sites inscrits



De gauche à droite : à Montréjeau, le parc de Valmirande -inscrit le 28 juin 79-et la place Saint Valentin -inscrite le 1^{er} mars 43- (halle et immeuble). à Saint Gaudens le plateau de la Caoué -inscrit le 11 juillet 42 ; à Pointis-Inard un ensemble paysager composé du canal, l'esplanade, plan d'eau, pont, landes (inscription le 21 octobre 43).

3.3. AU-DELA DES PROTECTIONS, UN PETIT PATRIMOINE REMARQUABLE

Les communes sont dotées d'un patrimoine dont la plupart n'est protégé par aucune servitude. Pour autant, **les moulins, les lavoirs, les fours à pains, les stèles, les chapelles, les croix de chemin,... tout comme les demeures de caractère** participent au paysage d'un territoire, témoignages d'une histoire locale, de pratiques anciennes, ils relèvent du bien commun à conserver pour le transmettre.

La loi permet dans le cadre de l'élaboration des PLUi de repérer aujourd'hui le bâti à caractère patrimonial à conserver. Ils ne font pas pour autant l'objet d'une servitude de protection relevant de l'utilité publique. Dans cet objectif les communes ont mentionné un certain nombre d'édifices pouvant être repérés sur le PLUi.

Le territoire possède des traces bâties de son histoire, Il ne s'agit pas là, d'en faire un recensement exhaustif mais de montrer à travers un échantillon la diversité, la richesse et l'intérêt.



Ci-dessus, de droite à gauche, des édifices religieux : le couvent de l'Immaculée Conception (Le Cuing), l'Eglise Saint Roch (Lespiteau); l'église St J-Baptiste (Lodes) et civil quelques exemples d'édifice civils les mairies de Valentine et Régade ; ci-dessous : le pont sur la Garonne à Miramont de Comminges, la fontaine de Valentine, l'abreuvoir de Régades, le moulin-scierie de Lodes qui héberge un écomusée, le château d'en haut à Pointis Inard, le château Mariande à Estancarbon



3.4. DES SPECIFICITES ARCHITECTURALES MARQUEES SUR LE TERRITOIRE

Sources : Pays Comminges Pyrénées Paysage et urbanisme (étude réalisée par le CAUE 31)

Le territoire présente toute la diversité des modes constructifs qu'il s'agisse du bâti aggloméré en cœur de ville ou de village ou, dispersé.

3.4.1. Le bâti des bourgs et des cœurs villageois

Habitat bourgeois (maison de notables, de commerçants...) et habitat populaire (artisans, paysans...) se côtoient dans les cœurs de ville ou de village. Le bâti comporte jusqu'à 3 étages, et est implanté sur des parcelles étroites. Les façades alignées sur la rue sont simples, comportant peu d'ouvertures, les encadrements en pierre désignent les plus cossues.



ci-dessus : la rue Du Barry à Montréjeau et à Valentine, une rue du centre bourg et une maison à galerie

Pièce 1 : rapport de présentation

Plan Local d'urbanisme infracommunautaire : secteur Cœur et Plaine de Garonne

PAGE 166 / 193



*Ci-contre : le
centre-
village de
Rieucazé,*

3.4.2. La ferme commingeoise

Largement présente dans le paysage la ferme commingeoise est composée le plus souvent de 2 volumes pour l'un la maison d'habitation et pour l'autre, le bâtiment d'exploitation. Organisé en « L » autour d'une cour protégée des vents dominants et fermée, le bâti est imposant (un étage et un grenier le plus souvent) et simple (volumes parallélépipédiques recouverts d'une couverture à 2 ou 3 pentes.



De gauche à droite : Une grange traditionnelle aux Tourelles une ferme commingeoise à Villeneuve de Rivière ,une maison de notable à Miramont de Comminges , une petite ferme à Latoue

3.4.3. Les matériaux

Les matériaux de constructions étaient généralement prélevés sur le territoire, c'est pourquoi l'habitat traditionnel donne une impression d'harmonie avec le site, les couleurs sont en accord avec le paysage environnant.

Certains éléments sont communs et particulièrement caractéristiques dans l'architecture commingeoise. Ainsi la terre crue ou cuite est largement utilisée dans les constructions du secteur des plaines et terrasses garonnaises, tout comme le galet disponible dans le lit de Garonne est utilisé

La tuile canal est majoritairement utilisé en couverture.



Les matériaux originellement présents dans la construction : ci-dessus, l'usage de la terre crue (mur en pisé et adobe) à Saint Ignan, un mur banché en galets à Liéoux, ci-contre, à Montréjeau un mur en galets et pierres

3.4.4. L'architecture de l'habitat contemporain

Avec la seconde moitié du XXe siècle, l'architecture de l'habitat, contemporaine, rompt définitivement avec le modèle hérité. L'accessibilité à des financements bon marché, l'avènement de matériaux nouveaux, le foncier disponible, la mobilité des ménages ont contribué à ce changement.

Depuis les années 70, la maison individuelle est devenue le modèle d'habitat idéal de chacun, elle reflète le désir d'indépendance, générant des architectures d'inspiration multiples (styles néo-basque, charentais ou méditerranéen, standard ou résolument modernes). Justement parce que ces constructions sont implantées en milieu de parcelles ou sur un promontoire, elles deviennent visibles et perturbent l'équilibre global du paysage, elles le banalisent.



Les maisons contemporaines rompent avec l'architecture traditionnelle, quelques exemples (de gauche en droite) : quartier Lasgrave à Saux et Pomarède, chemin des Andillous à Estancarbon

Pour autant, la maison individuelle est un mode d'habitat plébiscité et reste un modèle économique avantageux pour des classes moyennes qui souhaitent accéder à la propriété. L'enjeu pour le territoire est de concilier impératifs sociaux d'une offre de maisons abordables avec les objectifs d'un développement urbain de qualité architecturale, paysagère et écologique.



Ci-dessous, des formes d'habitat groupé : rue Chateaubriand, avenue François Mitterrand et chemin de Chitré à St Gaudens, avenue de Tourelles à Montréjeau

3.5. L'ESPACE PUBLIC

3.5.1. La rue

La rue, espace public ordinaire s'est profilé au fil de l'édification des maisons, le long de ce qui fut au départ un chemin rural. Le bâti s'agglomère de part et d'autre de la chaussée : les murets, pignons et façades façonnent l'espace public avec une succession de décrochements sur l'alignement, d'élargissements et de resserrements de la voirie, contribuant à des changements d'ambiance.



A Valentine, la rue Sainte Radegonde : les murs, les alignements participent à l'homogénéité et à la qualité de l'espace public ordinaire

3.5.2. Les places

Les places principales seules véritables opérations d'aménagement volontaristes accompagnent les édifices publics et constituent un parvis à l'église, la mairie ou encore l'école. Elles marquent le centre du village, plantées, elles offrent un couvert agréable aux animations villageoises.

De petites placettes, moins importantes se sont spontanément dessinées au croisement de rues, un élément central (arbre, calvaire) structure un giratoire.



Ci-dessus, de droite à gauche : place Marrast à saint Gaudens, la place de l'église à Pointis-Inard

3.6. PRINCIPAUX ENJEUX

ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

- Mettre en valeur les bourgs anciens, qui présentent des qualités paysagères et architecturales souvent remarquables (qualité du bâti et de leur insertion dans le paysage rural)
- Prendre en compte l'importance du cadre de vie et paysager dans l'implantation des nouvelles zones de développement
- Limiter les extensions urbaines en rupture avec le tissu existant (par exemple les extensions en peigne) qui ne permettent pas de maillage urbain et qui nuisent à l'insertion des bourgs dans le paysage rural
- Prendre en compte les typologies des bourgs dans le choix des zones à urbaniser et dans la forme urbaine des extensions
- Encadrer le développement linéaire sur les routes de crête
- Améliorer la perception des entrées de ville, notamment dans la traversée des zones commerciales et des zones d'activités

ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR CŒUR ET PLAINE DE GARONNE

- Encadrer le développement le long des principales voies de communication existantes (RD817 et RD8 notamment)
- Favoriser une bonne intégration paysagère des activités économiques
- Requalifier les entrées de ville de Montréjeau (ex: avenue de Luchon) et de Saint-Gaudens
- Améliorer les perceptions du territoire depuis la RD817
- Requalifier certains espaces publics clés/stratégiques dans une logique de redynamisation des centres-bourgs

CONSOMMATION D'ESPACES ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTABILITE

4. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

4.1. METHODOLOGIE D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'objectif de l'analyse de la consommation d'espace est de connaître la consommation d'espaces passée sur le territoire pour la définition ultérieure de la modération de la consommation d'espace dans le projet de PLUi.

1ere étape : Report des espaces construits de 2013

Dans un premier a été intégré la table « zone construite » de l'OCS-GE 2013 sur le cadastre le plus récent à disposition et photo aérienne.

Note : la BD OCS GE est une base de données vectorielle pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements d'outre-mer. Elle est un référentiel national, constituant un socle, utilisable au niveau national et au niveau local.

La zone construite est une couche qui englobe les zones bâties et leur environnement proche. Cette couche est un élément permettant de focaliser sur des zones évolutives, donc à enjeu d'un point de vue de l'aménagement du territoire. Elle permet de distinguer les espaces construits, définis sur une base bâtie, des terrains naturels, agricoles, forestiers et espaces aménagés isolés non bâtis.

Cette table constituera notamment le T« 0 » pour l'analyse de la consommation d'espaces sur les dix dernières années avant arrêt du PLUi.

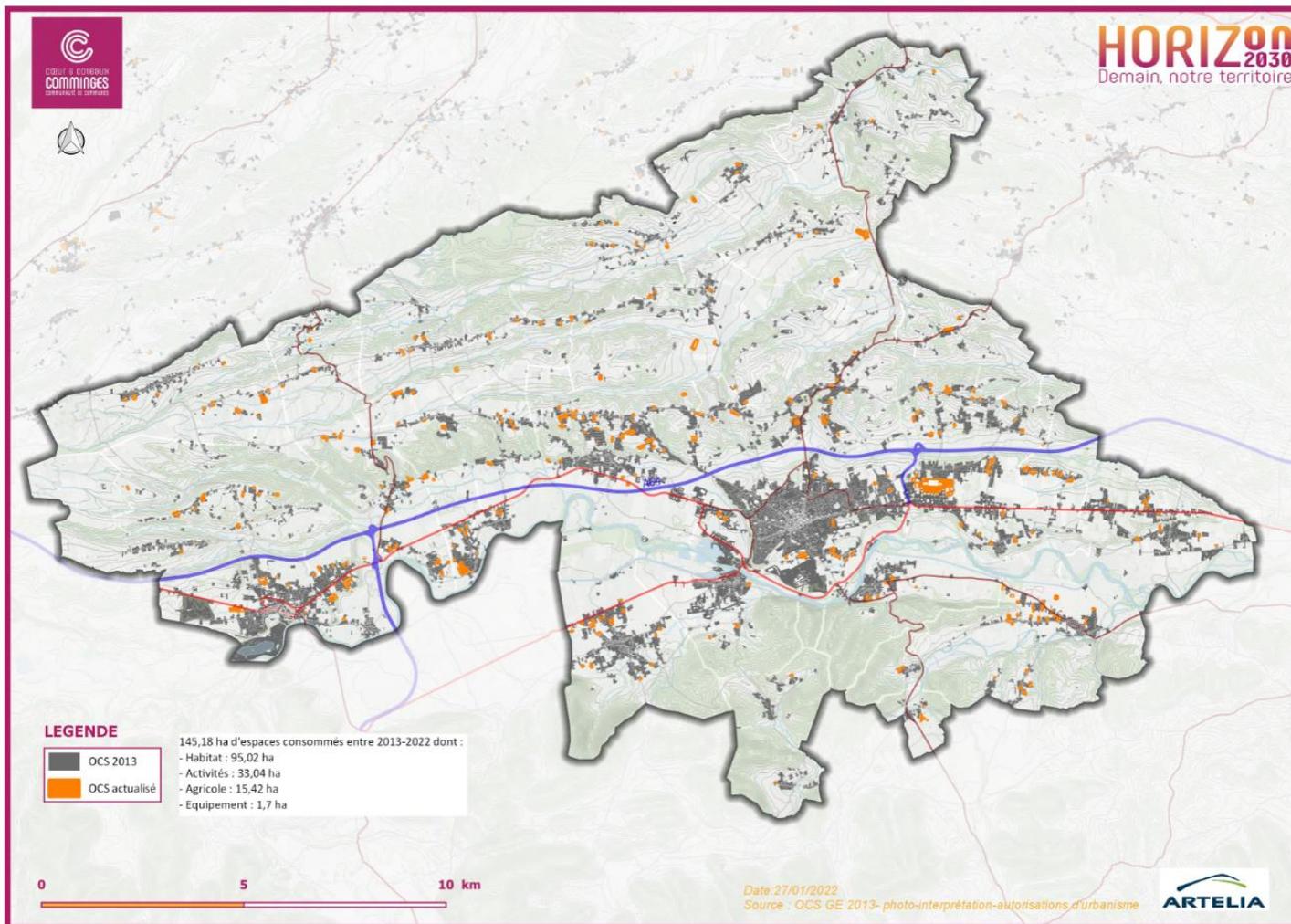
2ème étape : Création d'une zone construite actualisée

En raison de l'absence de données disponibles du référentiel national d'Occupation des Sols (OCS) pour la période actuelle, une actualisation du bâti via la photo-interprétation et/ou les questionnaires a été réalisée avec une distinction entre vocation d'habitat, équipements, activités économique et agricole.

4.2. CONSOMMATION FONCIERE OBSERVEE SUR LES 10 DERNIERES ANNEES (2014-2023)

Cette analyse a été réalisée sur la base des éléments suivants : OCS GE 2013 et actualisation via photo-interprétation sur 2014-2021 et autorisations d'urbanisme délivrées pour la période post 2021.

La consommation d'espace observée sur la période 2014-2023 (10 dernières années) s'élève à **190,60 ha toutes fonctions urbaines confondues (habitat, activités économiques, équipements)**.



5. BILAN DU POTENTIEL DE MUTABILITE ET DE DENSIFICATION

5.1. METHODOLOGIE

5.1.1. Définition de la tache urbaine

Dans un premier temps, une cartographie définissant les secteurs bâtis du territoire pouvant être considérés comme étant du tissu urbain constitué (tache urbaine) et ce, en cohérence avec les orientations du SCoT a été définie.

Dès lors, les secteurs non recensés dans la tache urbaine constituent du bâti dit « isolé ».

Une fois cette tache urbaine définie, ont été distingués :

- **Les bourgs** : enveloppe urbaine « principale » de chacune des communes
- **Les hameaux-villages** : un minimum de 20 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres. Ils disposent également d'au moins deux des critères suivants :
 - *construits autour d'une voirie rayonnante et hiérarchisée : routes, ruelles, chemins ;*
 - *dotés d'un minimum d'espaces publics et d'éléments historiques et patrimoniaux*
 - *disposent d'un équipement public et/ou de services ou commerces.*
- **Les hameaux** : sont définis par un minimum de 5 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres. Ils sont en général dépourvus d'espaces publics et de vie sociale organisée.

La tache urbaine a ainsi pour vocation de servir de référence pour :

- l'analyse du potentiel de densification/mutabilité (nombre de logements potentiellement réalisables dans le tissu urbain sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers)
- la définition des zones urbaines lors de l'élaboration du règlement graphique.

Méthode mise en place pour définir ces zones :

1 / Création de zones tampons d'un rayon de 25 m et 40 m autour de chaque construction (hors annexe inférieure à 30m²)

2/ Décompte des constructions :

- Groupes de constructions de plus de 20 constructions issu des tampons de 25 m : maintien du tampon de 25 m uniquement
- Groupes de moins de 20 constructions issu des tampons de 25m : prise en compte du tampon de 40 m uniquement,

3 / Fusion des tampons adjacents,

4/ Si le nombre de constructions d'habitation est inférieur à 5 : l'ensemble est qualifié d'écart, sauf s'il s'agit du bourg centre de la commune et qu'il en présente certaines caractéristiques (mairie et/ou église et/ou espace public et/ou commerce)



Exemples de Coueilles (en haut) et Anan (en bas)

Sur la base de cette première analyse des zones tampons, la tache urbaine a été affinée à la parcelle en fonction de visite terrain et de la photo-interprétation.

Une analyse qualitative a ainsi été menée afin de :

- Ne retenir que les ensembles bâtis composés de plus de 5 constructions d'habitations/équipements/commerces/.... (hors annexes de moins de 30m² et bâtiments agricoles)
- De réajuster la tâche urbaine en prenant en compte les éléments suivants :
 - *les bâtiments agricoles* : exclusion des bâtiments agricoles de la tâche urbaine excepté s'ils sont imbriqués dans le tissu urbain
 - *les « jardins d'agrément »* : réajustement de la tâche urbaine de façon à prendre en compte la limite des jardins d'agrément des constructions présentes dans la zone tampon (réduction ou agrandissement par rapport à la zone tampon en fonction des cas). Constitue un jardin d'agrément un espace étant clôturé ou non, attenant à une habitation, dans lequel l'homme organise et contient des végétaux d'agrément ou d'utilité, plantes ornementales ou potagères, cultivés en pleine terre ou hors sol.
 - *Les parcs* : prise en compte des parcs des constructions situées dans les zones tampons (s'ils sont dans la tâche urbaine, pour autant cela ne sous-entend pas leur constructibilité : possibilité de les préserver lors de l'analyse du potentiel de densification) Est considéré comme parc un terrain clos autour de l'habitation, en partie boisé, et ménagé pour la promenade, l'agrément.

Suite à ce réajustement des parcs et jardins, ont été inclus dans la tâche urbaine les éventuelles parcelles limitrophes si elle comportait une construction d'habitation, équipement,...

contour rouge : tampons de 25m
contour vert : tampons de 40 m
contour blanc continu : tâche urbaine



Intégration du parc dans la tâche urbaine mais possibilité ultérieure d'émettre des prescriptions pour le préserver



Réajustement de la tâche urbaine en fonction du jardin d'agrément

Réajustement de la tâche urbaine en fonction du jardin d'agrément avec exclusion de la parcelle agricole

5.1.2. Définition du potentiel de densification/mutabilité

A été élaborée une cartographie définissant les secteurs potentiellement densifiable dans le tissu urbain constitué (tache urbaine). Plusieurs types d'espaces densifiable/mutables ont été distingués :

1 / Les parcelles/ilot fonciers ne générant pas de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Il a été distingué :

- La « dent creuse » sans consommation d'espace correspond soit :
 - o à une parcelle non bâtie présente dans la tache urbaine, d'ores et déjà aménagée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ex : lots de lotissements,)
 - o à une parcelle ou unité foncière non occupée présente dans la tâche urbaine dont la superficie est inférieure à 2500m².
- Les divisions parcellaires : parcelle ou unité foncière bâtie présente dans la tâche urbaine et dont la superficie non bâtie forme un ensemble supérieur à 1000 m² en assainissement autonome et 500 m² en assainissement collectif.
- Les logements vacants (recensés dans le cadre des études du PLH)
- Les friches.

2 / Les parcelles/ilot fonciers générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. :

- L' « espace interstitiel » générant de la consommation d'espace : ensemble non bâti (hors jardin d'agrément et parc) présent dans la tâche urbaine et dont la superficie est supérieure à 2500m².

5.2. LE POTENTIEL EN TERMES D'HABITAT

■ Définition du potentiel lié à la mobilisation de la vacance

Le potentiel mobilisable via la reconquête des logements vacants sera issu des éléments du PLH.

■ Identification des dents creuses situées dans la tache urbaine

1er temps : Sélection des parcelles libres situées dans la tache urbaine.



2e temps : Suppression des parcelles libres qui :

- Appartiennent à unité foncière qui accueille déjà 1 construction,
- Constituent des espaces publics,
- Constituent un espace libre dont la surface inférieure à 1000m² pour les communes en assainissement autonome et 500m² en assainissement collectif.



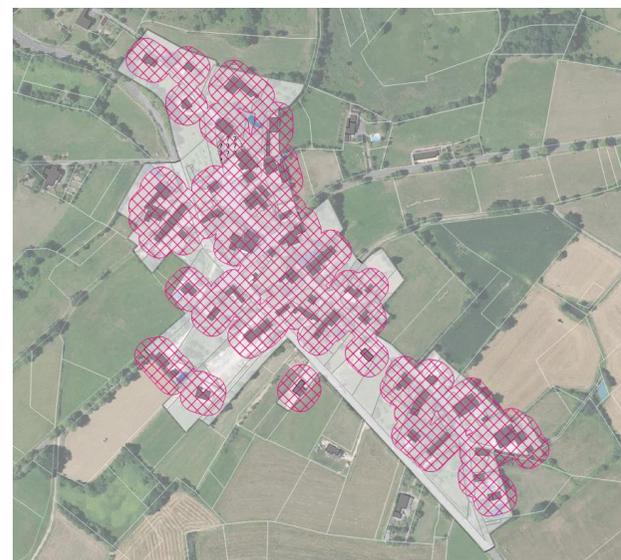
3e temps : Les parcelles restantes sont considérées comme offrant un potentiel en dents creuses.



■ **Identification des divisions parcellaires dans la tache urbaine**

1er temps : Sur la base de la tache urbaine, mise en place :

- Pour les secteurs assainis en autonome : d'une zone tampon de 20 m autour du bâti dur supérieur à 30m²,
- Pour les secteurs assainis en collectif, d'une zone tampon de 10m autour du bâti dur supérieur à 30m².



2e temps : Sélection des espaces libres de la tache urbaine situés hors tampons et analyse de l'appartenance ou non des espaces identifiés à la même unité foncière.



3e temps : Suppression des unités foncières libres qui accueillent des bâtiments légers ou piscines, celles qui sont considérées comme des dents creuses ainsi que celles qui ont 1 surface <1000m² en assainissement autonome et 500m² en assainissement collectif.

Suppression des unités foncières situées en zone de risque et présentant une configuration défavorable (implantation du bâti, dangerosité de l'accès topographie).

Les parcelles restantes constituent le potentiel divisions parcellaires.



5.3. BILAN CHIFFRE ET SPATIALISE

Le potentiel offert par le PLUi est le suivant :

- **573 logements en densification du tissu urbain (45% du total), estimé sur la base de la mobilisation d'un tiers du potentiel estimé en divisions parcellaires et changements de destination, et de 3/4 du potentiel estimé en dents creuses :**
 - **355 logements en dents creuses (168), divisions parcellaires (183) et renouvellement urbain (4)**
 - **209 logements vacants mobilisés**
 - **9 changements de destination**

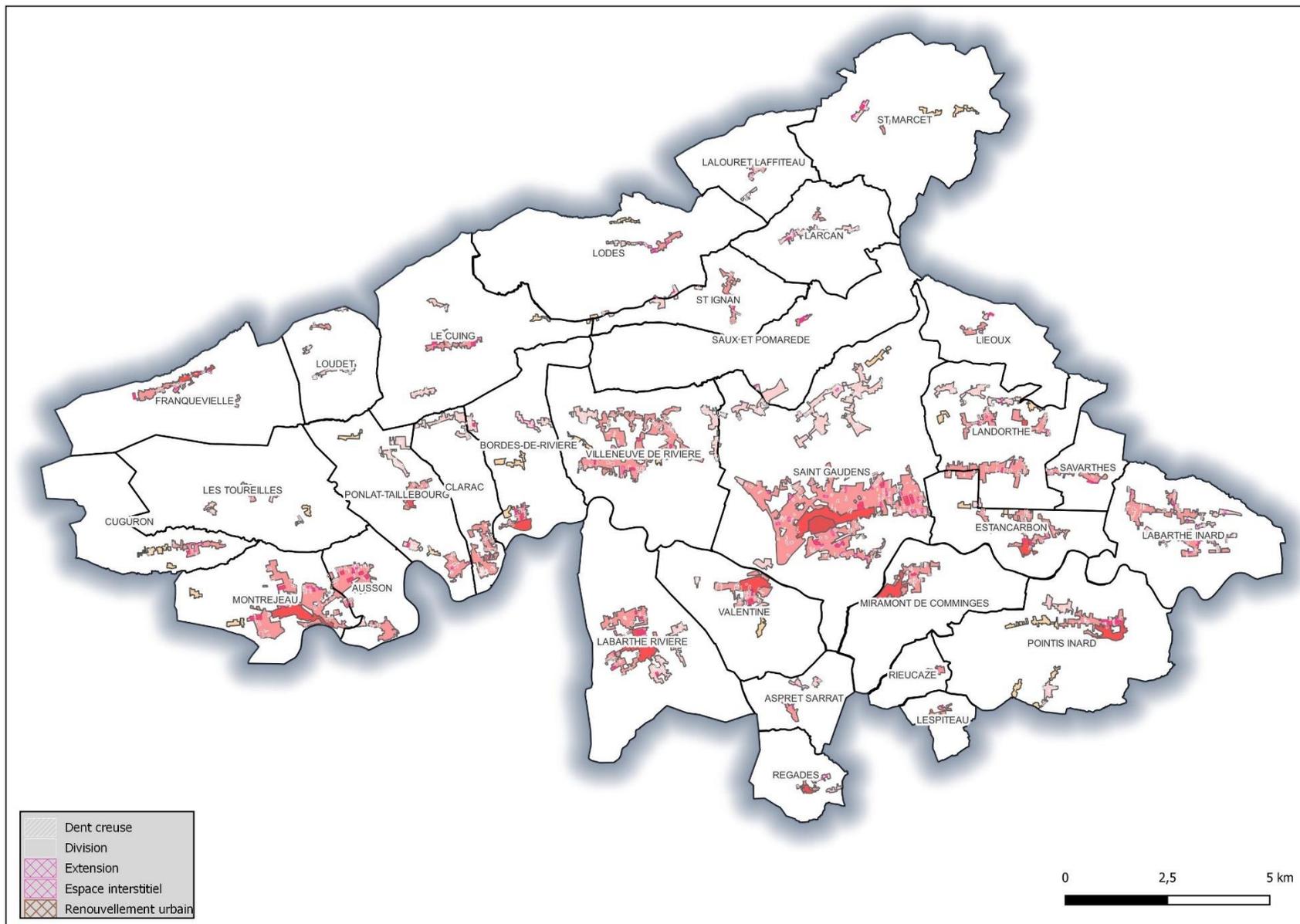
L'application d'un taux de rétention foncière sur les dents creuses, les divisions parcellaires et les changements de destination se justifie par :

- L'existence des dents creuses ne date pas du PLUi ; il s'agit bien souvent de terrains constructibles depuis plusieurs années, mais où les propriétaires ne souhaitent ni vendre ni construire ; ces dents creuses comptent néanmoins dans le potentiel mobilisable car situées dans l'enveloppe urbaine ; l'application d'un taux de rétention foncière permet de ne pas surévaluer le potentiel mobilisable dans ces secteurs ;
- La division parcellaire reste peu fréquente sur ce territoire rural, où le cadre de vie prime sur les autres critères lors de la recherche d'un terrain ;
- Des critères stricts ont été appliqués pour définir les changements de destination (présence des réseaux, intérêt architectural, absence d'impact agricole ou environnemental) ; néanmoins, il n'existe pas systématiquement de projet sur ce bâti identifié, ce qui permet de ne compter qu'un logement sur 3.

Sur les 1279 logements recensés dans le potentiel offert par le PLUi, 209 (16%) sont liés à de la remobilisation de logements vacants. Cette remobilisation est priorisée sur les communes de Saint-Gaudens et Montréjeau, engagées dans des démarches de revitalisation des cœurs de bourgs, représentant 72% du potentiel de logements vacants remobilisés.

| ZONES | DENTS CREUSES |
|-----------------------------------|----------------------|
| AU | / |
| UA | 0,85 |
| UAsg | |
| UB | 20,23 |
| UC | 4,98 |
| Uh | / |
| Total à vocation d'habitat | 26,06 |

| DENSIFICATION PROJET RETENU FINAL | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| | <i>Divisions (brut)</i> | Divisions (net) | <i>Dents creuses (brut)</i> | Dents creuses (net) | Remobilisation LV (source PLH) | Renouvellement urbain | Total Nbre_Lots |
| Commune | <i>Nbre_Lots</i> | Nbre_Lots | <i>Nbre_Lots</i> | Nbre_Lots | | | |
| Aspret-Sarrat | 3 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Ausson | 17 | 6 | 19 | 14 | 1 | 0 | 20 |
| Bordes-de-Rivière | 13 | 4 | 2 | 2 | 0 | 0 | 6 |
| Clarac | 17 | 6 | 24 | 18 | 0 | 6 | 30 |
| Cuguron | 4 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| Estancarbon | 17 | 6 | 5 | 4 | 3 | 0 | 13 |
| Franquevielle | 11 | 4 | 5 | 4 | 0 | 0 | 8 |
| Labarthe-Inard | 37 | 12 | 13 | 10 | 2 | 0 | 24 |
| Labarthe-Rivière | 28 | 9 | 9 | 7 | 4 | 0 | 20 |
| Lalouret-Laffiteau | 10 | 3 | 2 | 2 | 0 | 0 | 5 |
| Landorthe | 37 | 12 | 7 | 5 | 1 | 0 | 18 |
| Larcac | 11 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Le Cuing | 6 | 2 | 3 | 2 | 0 | 0 | 4 |
| Les Tourreilles | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Lespiteau | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Lieux | 0 | 0 | 3 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| Lodes | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Loudet | 8 | 3 | 4 | 3 | 0 | 0 | 6 |
| Miramont-de-Comminges | 10 | 3 | 15 | 11 | 11 | 0 | 25 |
| Montréal | 37 | 12 | 6 | 5 | 50 | 0 | 67 |
| Pointis-Inard | 10 | 3 | 8 | 6 | 1 | 0 | 10 |
| Ponlat-Taillebourg | 21 | 7 | 11 | 8 | 0 | 0 | 15 |
| Régades | 2 | 1 | 2 | 2 | 0 | 0 | 3 |
| Rieucazé | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saint-Gaudens | 145 | 48 | 49 | 37 | 110 | 0 | 195 |
| Saint-Ignan | 7 | 2 | 4 | 3 | 0 | 0 | 5 |
| Saint-Marcet | 6 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 3 |
| Saux-et-Pomarède | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| Savarthès | 3 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| Valentine | 28 | 9 | 9 | 7 | 12 | 0 | 28 |
| Villeneuve-de-Rivière | 51 | 17 | 17 | 13 | 5 | 0 | 35 |
| Potentiel | 549 | 183 | 224 | 168 | 200 | 6 | 555 |



Pièce 1 : rapport de présentation

5.4. LE POTENTIEL EN TERME D'ACTIVITES ECONOMIQUES

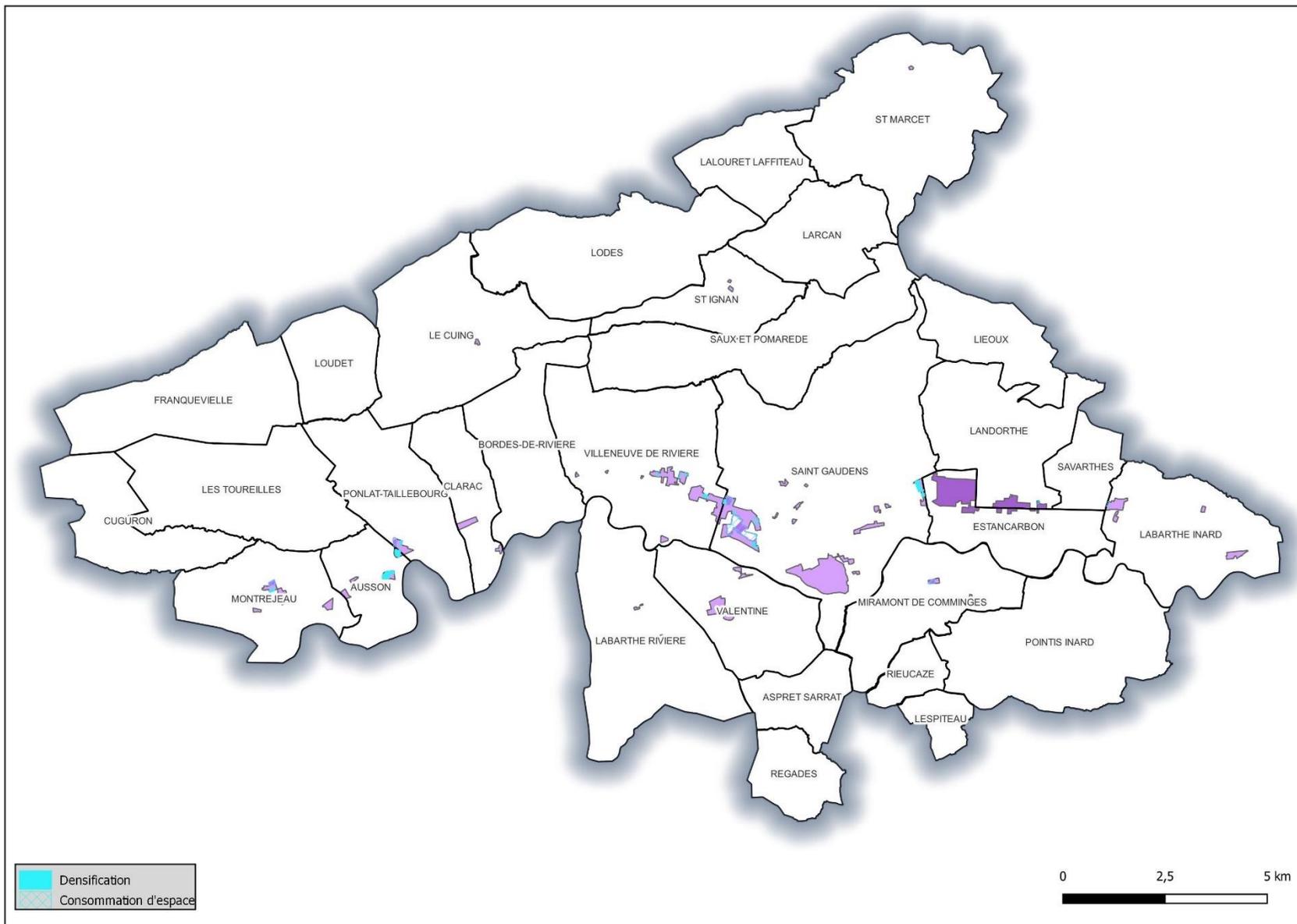
5.4.1. Bilan chiffré et spatialisé

Le développement économique envisagé s'appuie sur la prise en compte de la stratégie économique définie à l'échelle intercommunale visant notamment à consolider les zones d'activités stratégiques, de niveau PETR, situées le long de l'A64 et à proximité des échangeurs autoroutiers 17 et 18.

Le PLUi offre ainsi un potentiel constructible à vocation d'activités économiques de **35,76 ha** dont :

- **26,32 ha** générant de la consommation foncière répartis pour 19,11 ha (73%) au niveau de la zone Occitanie Zone Economique (OZE), d'envergure régionale située sur les communes de Saint-Gaudens et Villeneuve-de-Rivière,
- **9,44 ha** ne générant pas de consommation foncière car situés sur des espaces enclavés au sein de la tâche urbaine, au sein de zones déjà viabilisées.

| ZONES | DENTS CREUSES |
|-------------------------------------|---------------|
| AUY | |
| UX | |
| UY | 9,44 |
| Total à vocation d'activités | 9,44 |



ANNEXES

ANNEXE 1 - TABLEAUX DETAILLES DES DONNEES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS, PAR THEMATIQUE (ISSUES DE LA BPE 2018)

| OFFRE SCOLAIRE, JEUNESSE ET PETITE ENFANCE | Nombre | % |
|--|-----------|---------------|
| Centre dispensant des formations d'apprentissage agricole | 1 | 2,1% |
| Collège | 4 | 8,3% |
| Crèche | 5 | 10,4% |
| École élémentaire | 15 | 31,3% |
| École élémentaire de regroupement pédagogique intercommunal (RPI) dispersé | 6 | 12,5% |
| École maternelle | 7 | 14,6% |
| École maternelle de regroupement pédagogique intercommunal (RPI) dispersé | 4 | 8,3% |
| Formation santé | 1 | 2,1% |
| Lycée d'enseignement technique et/ou professionnel agricole | 1 | 2,1% |
| Lycée d'enseignement général et/ou technologique | 2 | 4,2% |
| Lycée d'enseignement professionnel | 1 | 2,1% |
| SEP Section d'enseignement professionnel | 1 | 2,1% |
| Total | 48 | 100,0% |

| OFFRE EN EQUIPEMENTS SPORTIFS | Nombre | % |
|-------------------------------|--------|-------|
| Athlétisme | 1 | 1,3% |
| Bassin de natation | 1 | 1,3% |
| Boucle de randonnée | 2 | 2,5% |
| Boulodrome | 16 | 20,0% |
| Centre équestre | 5 | 6,3% |
| Parcours sportif/santé | 3 | 3,8% |

| | | |
|--|-----------|---------------|
| Roller, skate, vélo bicross ou freestyle | 2 | 2,5% |
| Salles de combat | 4 | 5,0% |
| Salles de remise en forme | 8 | 10,0% |
| Salles multisports (gymnases) | 7 | 8,8% |
| Salles non spécialisées | 11 | 13,8% |
| Salles spécialisées | 5 | 6,3% |
| Sports nautiques | 1 | 1,3% |
| Tennis | 13 | 16,3% |
| Terrain de golf | 1 | 1,3% |
| Total | 80 | 100,0% |

| OFFRE EN EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS ET DE LOISIRS | Nombre | % |
|---|---------------|-------------|
| Cinéma | 2 | 4% |
| Agence de voyage | 6 | 11% |
| Information touristique | 2 | 4% |
| Musée | 1 | 2% |
| Plateaux et terrains de jeux extérieurs | 11 | 20% |
| Terrain de grands jeux | 18 | 32% |
| Théâtre, art de rue, cirque | 1 | 2% |
| Total | 56 | 100% |

| OFFRE EN MATIERE DE SANTE | Nombre | % |
|----------------------------------|---------------|----------|
| Ambulance | 9 | 3,1% |
| Audio prothésiste | 1 | 0,3% |
| Centre de santé | 1 | 0,3% |
| Centre médecine préventive | 1 | 0,3% |

| | | |
|---|----|-------|
| Chirurgien-dentiste | 27 | 9,2% |
| Dialyse | 5 | 1,7% |
| Diététicien | 4 | 1,4% |
| Ergothérapeute | 1 | 0,3% |
| Établissement de santé de court séjour | 2 | 0,7% |
| Établissement de santé de long séjour | 1 | 0,3% |
| Établissement de santé de moyen séjour | 2 | 0,7% |
| Établissement psychiatrique | 3 | 1,0% |
| Hospitalisation à domicile | 1 | 0,3% |
| Infirmier | 71 | 24,3% |
| Laboratoire d'analyses et de biologie médicale | 3 | 1,0% |
| Masseur kinésithérapeute | 36 | 12,3% |
| Maternité | 1 | 0,3% |
| Médecin généraliste | 26 | 8,9% |
| Orthophoniste | 9 | 3,1% |
| Orthoptiste | 2 | 0,7% |
| Pédicure, podologue | 11 | 3,8% |
| Personnes âgées : hébergement | 7 | 2,4% |
| Personnes âgées : soins à domicile | 1 | 0,3% |
| Pharmacie | 12 | 4,1% |
| Psychologue | 13 | 4,5% |
| Psychomotricien | 3 | 1,0% |
| Sage-femme | 4 | 1,4% |
| Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale | 14 | 4,8% |
| Spécialiste en cardiologie | 7 | 2,4% |
| Spécialiste en dermatologie et vénéréologie | 1 | 0,3% |
| Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie | 1 | 0,3% |
| Spécialiste en gynécologie | 3 | 1,0% |

Pièce 1 : rapport de présentation

Plan Local d'urbanisme infracommunautaire : secteur Cœur et Plaine de Garonne

PAGE 192 / 193

| | | |
|---------------------------------------|------------|---------------|
| Spécialiste en ophtalmologie | 2 | 0,7% |
| Spécialiste en oto-rhino-laryngologie | 2 | 0,7% |
| Spécialiste en pneumologie | 2 | 0,7% |
| Spécialiste en psychiatrie | 1 | 0,3% |
| Spécialiste en stomatologie | 1 | 0,3% |
| Urgences | 1 | 0,3% |
| Total | 292 | 100,0% |