

# COMMUNE DE FRONTIGNAN DE COMMINGES

## Haute-Garonne (31)

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

**P.L.U.**

Plan local d'urbanisme

**1**

• RÉVISION

> Arrêté le : 17/10/2007

> Publié le :

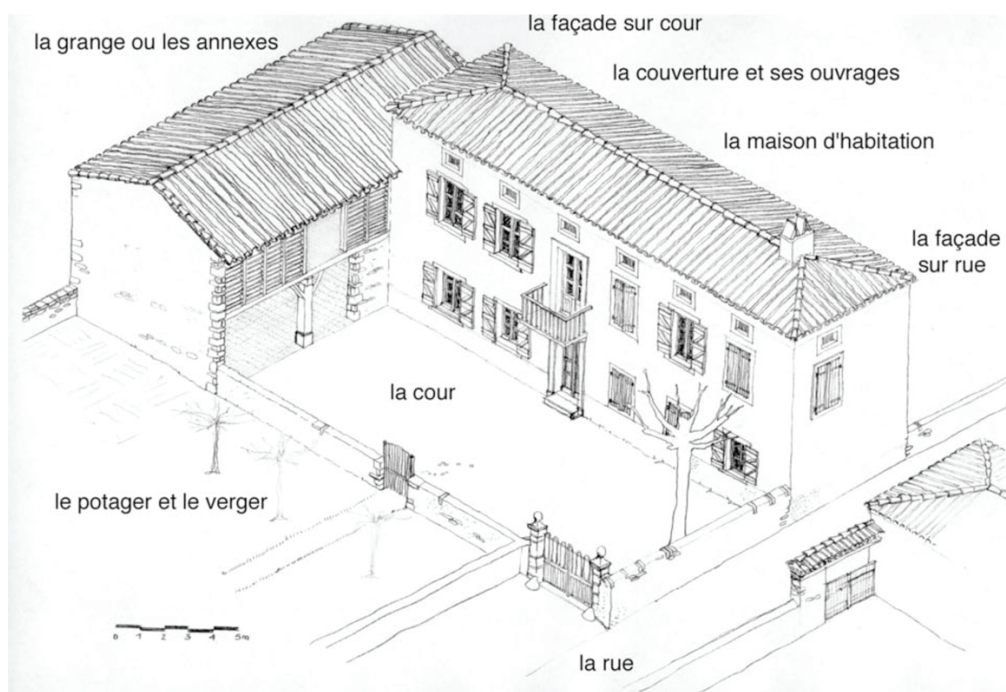
> Approuvé le :

• MODIFICATIONS

• VISA

> Date

> Signature de M. le Maire





# SOMMAIRE

## PREAMBULE :

<b>SITUATION DE LA COMMUNE ET ENJEUX DU PLU</b>	9
<b>AVERTISSEMENT</b>	11
<b>CONTEXTE GENERAL</b>	11
Le territoire des Frontignes	11
Rappel : évolution réglementaire	15

## PARTIE 1 – DIAGNOSTIC :

### LE CONTEXTE ACTUEL, LES BESOINS 17

#### 1/1 ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE 19

Nature de l'évolution de la population	19
Les catégories de populations	22

#### 1/2 LES LOGEMENTS 23

La composition du parc de logements : un parc ancien	23
L'évolution du parc et la construction neuve	24

#### 1/3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES - SERVICES ET COMMERCE 27

Population active et emploi	27
Activités agricoles : des mutations à intégrer	29

#### 1/4 LES EQUIPEMENTS / LOISIRS 30

#### 1/5 LES INFRASTRUCTURES ET LES DEPLACEMENTS 32

Une accessibilité locale satisfaisante	32
Les enjeux touchant aux infrastructures routières	33
Les transports en commun	34

#### 1/6 LES RESEAUX 36

Un assainissement autonome	36
----------------------------	----

Eaux pluviales : un relief favorable à l'évacuation	36
Eau potable : un réseau satisfaisant	36
Déchets : un système de collecte intercommunal	36
<b>1/7 INTERCOMMUNALITE/PLANIFICATION ET SERVITUDES SUPRACOMMUNALES</b>	<b>38</b>
Intercommunalité : la communauté de communes du Haut Comminges	38
L'Agenda 21 de la communauté de communes	40
Les servitudes d'utilité publique	44
<b>PARTIE 2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>46</b>
<b>2/1 ENVIRONNEMENT ET RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>48</b>
Reconnaissances naturalistes : des zones protégées	48
Les espaces boisés	52
Les cours d'eau : un réseau hydrographique dominé par la Garonne	54
<b>2/2 LES POLLUTIONS</b>	<b>56</b>
Une absence de sols pollués	56
Une qualité d'air satisfaisante	56
Les nuisances sonores	56
<b>2/3 LES RISQUES</b>	<b>58</b>
Le risque d'inondation	58
Autre risque naturel	58-60
<b>2/4 CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DU SITE</b>	<b>62</b>
Grands paysages : la plaine agricole les replats bocagers et les versants boisé	62
<b>2/5 ORGANISATION ET PAYSAGE DU BOURG</b>	<b>64</b>
Évolution de l'urbanisation	64
Les qualités paysagères du bourg	64
<b>2/6 PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE</b>	<b>70</b>
Une richesse archéologique à préserver	70



## **PARTIE 3 – ENJEUX DU DEVELOPPEMENT ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**

74

### **3/1 LES ENJEUX DE LA COMMUNE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

76

Données de cadrage 78

Enjeux principaux 78

Les perspectives d'évolution 78

Les choix du PADD 78

### **3/2 TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**

82

Traduction réglementaire du PADD dans le PLU 82

Le zonage du PLU 86

Les principes du PLU 86

### **3/3 JUSTIFICATIONS DU ZONAGE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE**

89

#### ***Les zones du document d'urbanisme***

89

La zone U village 89

La zone U bois 91

La zone U bocage 93

La zone N habitat 95

La zone A 97

La zone N stricte 99

#### ***Les zonages spécifiques***

109

Les emplacements réservés 109

Les Éléments du Paysage Identifiés 109

## **PARTIE 4 - INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

111

### **4/1 INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

113

L'équilibre entre les différentes occupations du sol est respecté 113

Le patrimoine écologique est préservé 115

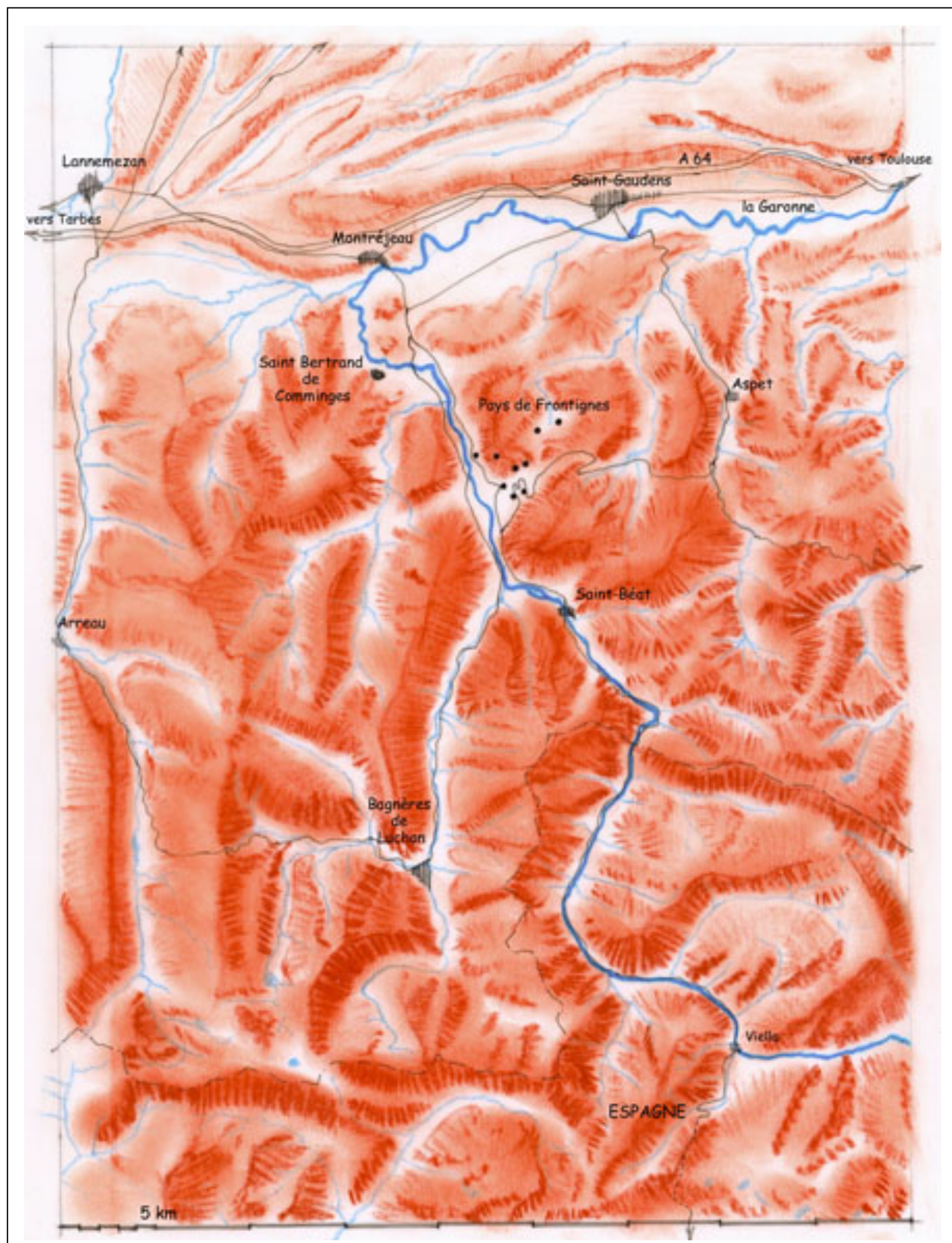
Les espaces agricoles sont maintenus 115



<b>4/2 LA RESSOURCE EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT</b>	<b>117</b>
La ressource en eau est préservée	117
Le zonage du PLU s'appuie sur le schéma d'assainissement	119
 <b>4/3 INCIDENCES SSUR LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES</b>	 <b>121</b>
L'urbanisation est adaptée aux caractères paysagers du site	121
La lecture des paysages ruraux depuis les axes est maintenue et les entrées de ville conservent leurs qualités .	121
Le patrimoine bâti est préservé	123
 <b>4/4 PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET DES RISQUES</b>	 <b>125</b>
Prise en compte des risques et nuisances liées aux infrastructures de transport	
Terrestre	125
Prise en compte des risques d'inondation et de ruissellement	125
Prise en compte des risques d'incendies	125



**PREAMBULE :**  
**SITUATION DE LA COMMUNE ET ENJEUX DU**  
**PLU**



## AVERTISSEMENT

**Le présent PLU est la suite d'une réflexion menée par les communes des Frontignes (Antichan de Frontignes, Frontignan de Comminges, Galié, Génos, Ore, Lourde en Frontignes, Malvezie, Mont de Galié, Saint Pé d'Ardet) ayant donné lieu à la production d'une charte architecturale et paysagère (2002).**

Ce travail a été mené de manière conjointe par toutes les communes hors structure intercommunale.

Ce document issu d'un travail partenarial avec élus et techniciens doit trouver dans les plans locaux d'urbanisme une transcription opposable au tiers.

Il a été choisi pour le rapport de présentation d'exposer à la fois :

- les éléments relatifs au contexte général de ce territoire des Frontignes, éléments déjà analysés dans le cadre de la charte et mis à jour pour les documents d'urbanisme
- les éléments spécifiques à la commune concernée par le présent document d'urbanisme

On notera par ailleurs que les PADD et les règlements (dont pièces graphiques) procèdent de la même démarche d'harmonisation, sans toutefois qu'il s'agisse d'un PLU intercommunal.

## CONTEXTE GENERAL

### ***À l'échelle du territoire des Frontignes :***

Une situation au sud du Comminges.

Les communes des Frontignes se situent dans la partie pyrénéenne du département de la Haute Garonne, le Haut Comminges.

Le Comminges, qui correspond à un territoire historique, est une des entités paysagères des Pyrénées dans la région Midi-Pyrénées.

À l'exception de la commune d'Antichan, l'ensemble des communes des Frontignes fait partie de la communauté de communes du Haut-Comminges et ne sont soumises à aucun SCOT.

Ce territoire du piémont Pyrénéen présente une qualité et une sensibilité particulières.

La forme du paysage des Frontignes résulte d'un façonnage glaciaire sur une base de petits reliefs de roches dures. Le pic du Gar (1756 m communes de Frontignan et d'Antichan), môle résistant de calcaires, a fait dévier le glacier de la vallée de la Garonne, contribuant à l'orientation est-ouest de deux vallées : la Barousse et les Frontignes.

Le territoire de l'ensemble des communes s'étend de 449 m d'altitude en aval de la Garonne (commune de Galié) jusqu'à la l'altitude de 1756 m en haut du pic du Gar (communes de Antichan et de Frontignan).





Le réseau hydrographique est principalement lié à la Garonne qui draine la plaine. Le versant orienté vers la Garonne est traversé par plusieurs ruisseaux intermittents, la vallée de Génos et Malvezie est drainée par le ruisseau de l'Arrieu qui s'écoule vers l'est et le ruisseau du Job qui se jette dans la Garonne en aval de St Gaudens.

Territoire essentiellement rural, les communes des Frontignes comptent une population cumulée de 732 habitants en 1999 pour une superficie totale de 2 953 ha (soit 25 hab/ km<sup>2</sup>).

#### **À l'échelle de la commune de Frontignan de Comminges :**

La commune de Frontignan de Comminges s'inscrit dans la région Midi-Pyrénées et dans le département de la Haute Garonne.

Le village est situé à 26 Km de St Gaudens, chef-lieu d'arrondissement de la Haute Garonne, et à 119 kilomètres de Toulouse.

Il est ouvert à l'ouest sur la plaine de la Garonne, limité à l'est et au sud par la forêt de Casse Port et au nord par les communes d'Ore, Lourde et Saint Pé d'Ardet.

#### **Contexte et enjeux du PLU :**

La commune, préalablement au présent PLU, n'est couverte par aucun document d'urbanisme.

Par délibération en date du 30 janvier 2004, il a été considéré que l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettrait de prendre en compte la charte architecturale et paysagère, et de gérer l'organisation du territoire communal.

Le PLU permet de bâtir le projet communal en s'adaptant aux nouvelles exigences et enjeux de la commune :

- procurer des terrains disponibles à la construction,
- maîtriser la pression foncière,
- préserver le caractère de la commune,
- intégrer les futures constructions à l'environnement existant,
- préserver la vocation agricole de la plupart du territoire.



## **Rappel : évolution réglementaire**

**La loi Solidarité et Renouvellement Urbain** du 13 décembre 2000 et la **loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003 portant modification de la précédente définissent le cadre réglementaire de l'élaboration du PLU.

La loi SRU met en place le PLU en remplacement du POS. Le PLU prend en compte l'ensemble du territoire communal. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est introduit dans le dossier PLU, il vise à définir les objectifs de développement de la commune à moyen et long terme.

La loi Urbanisme et Habitat conforte deux apports essentiels de la loi SRU : la démarche de projet et le développement de la planification. Par ailleurs :

- elle clarifie le contenu du PLU et notamment le PADD en distinguant le PADD, synthèse des objectifs communaux, des orientations d'aménagement qui sont facultatives et précisent les conditions d'aménagement de zones de développement ;
- elle permet aux communes de fixer des tailles minimales de terrains constructibles pour des raisons liées à l'assainissement et « lorsque cette règle est nécessaire pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone » ;
- elle précise que la modification devient la procédure de droit commun ;
- elle allège le contenu juridique du PADD en faisant du règlement (qui doit être cohérent avec le PADD) le seul document opposable.

## **La Loi Montagne :**

Les communes des Frontignes sont concernées par la Loi 85-30 du 9 janvier 1985 dite « loi de montagne ».

Les dispositions de cette loi sont opposables aux documents d'urbanisme ainsi qu'aux décisions individuelles (Art L145-2 du code de l'urbanisme).

Cette loi définit un principe général de protection et encadre fortement l'urbanisation dans les zones de montagne.

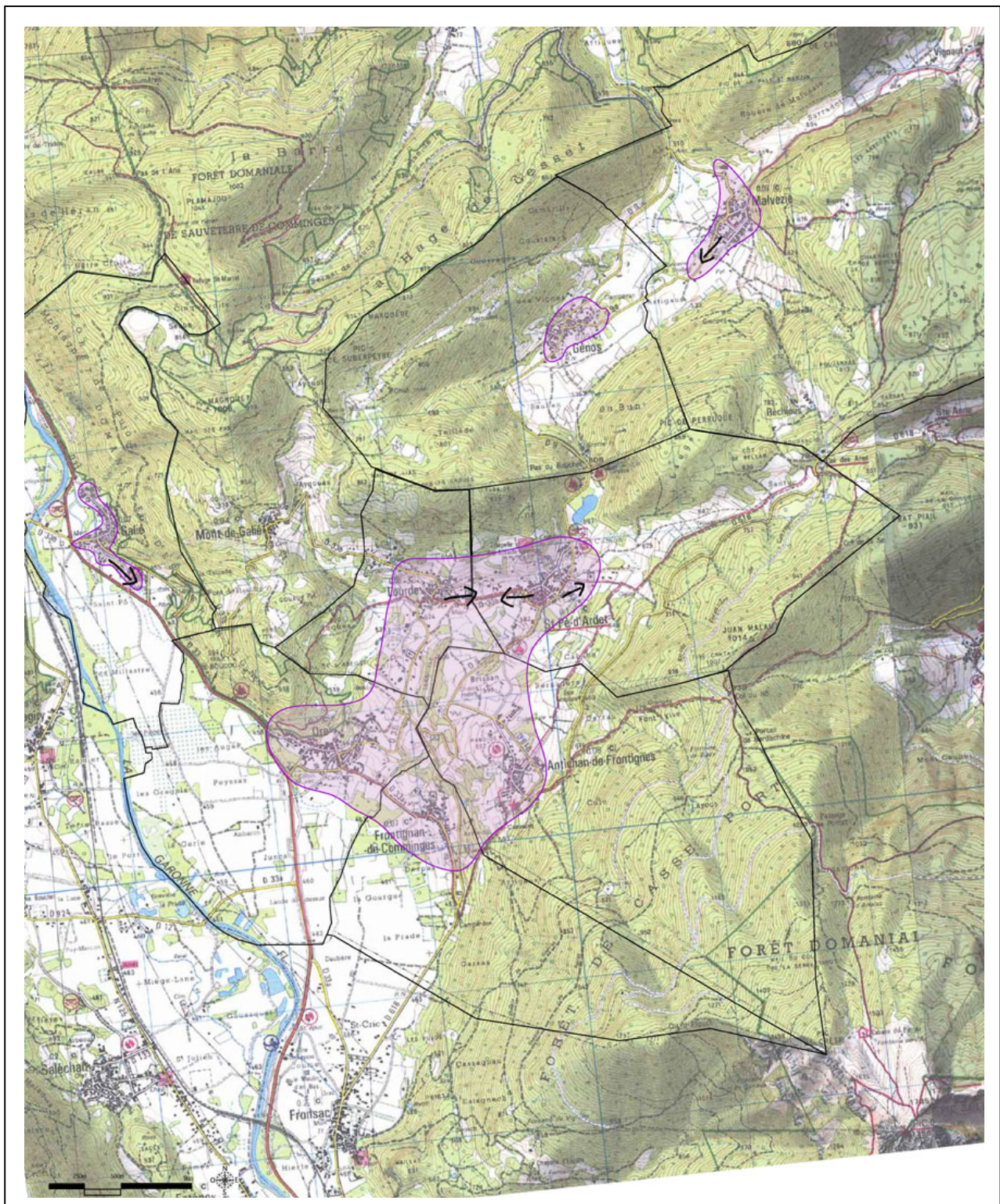
L'article L145-2 précise que « les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées ». Elle stipule également que « les documents relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ».

De même l'urbanisation devra être prévue en continuité avec « les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation existants ».

La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants, ainsi que leur extension limitée, doivent répondre à un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard ou être liés à une activité professionnelle saisonnière. Elles ne peuvent être autorisées que par arrêté préfectoral après avis de la commission départementale des sites. Cette procédure nécessite une étude préalable très détaillée prenant en compte les possibilités de desserte par la voirie et les réseaux, l'aspect architectural, l'insertion dans le site.



# **PARTIE 1 – DIAGNOSTIC : LE CONTEXTE ACTUEL, LES BESOINS**



*Les pôles de population sont concentrés sur les villages avec une tendance récente à la conquête des espaces agricoles et naturels (zone violette)*



### ***À l'échelle du territoire des Frontignes :***

Comme dans la plupart des zones de montagne ou du piémont pyrénéen, le maximum démographique a été atteint entre le milieu et la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Depuis lors et jusqu'à la fin du XX<sup>e</sup> siècle, la population n'a cessé de décroître.

Cinq communes comptent entre 75 et 90 habitants : Antichan, Frontignan, Galié, Génos et Lourde.

Les trois communes ayant les populations les plus importantes sont Malvezie, Ore et St Pé d'Ardet : entre 110 et 115 habitants.

Une tendance semble s'amorcer depuis une quinzaine d'années, liée à l'installation de personnes qui travaillent sur l'agglomération de St Gaudens essentiellement, ou de retraités qui ont passé leur vie professionnelle ailleurs (agglomération toulousaine notamment).

Cette augmentation récente de la population des Frontignes (70 habitants de plus entre 1990 et 1999) semble s'être stabilisée depuis 1999 au dire des élus.

Cette dynamique de croissance est inégalement répartie sur le territoire : augmentation de 28 habitants à Lourde, de 10 habitants à Frontignan, stagnation à Ore et St Pé et baisse à Génos.

Cette évolution liée aux modifications de composition des ménages et des besoins des populations implique l'augmentation des constructions neuves constatée sur le territoire.

D'un point de vue géographique, la population est historiquement concentrée dans les villages anciens. L'habitat dispersé ne constitue pas un mode d'occupation de l'espace traditionnel. Cependant, les décennies récentes ont vu se développer de nouvelles zones d'habitat autour des noyaux villageois et sur les replats de la vallée de la Garonne.

À l'échelle de l'ensemble du territoire, environ 65% de la population est concentrée sur la vallée centrale et les replats de la Garonne (communes de Lourde, St Pé, Ore, Frontignan et Antichan).

La faiblesse de la population de chacun des villages constitue un obstacle en terme de maintien des équipements et des services.

### **Nature de l'évolution de la population :**

Aujourd'hui, le solde migratoire des Frontignes est légèrement positif sur la période 1990-1999.

Le solde naturel est généralement soit nul soit négatif. L'apport récent de nouvelles populations composées en partie de familles permet de rajeunir la population des Frontignes. La croissance de la population des Frontignes est principalement due aux nouveaux arrivants.

Ce solde migratoire positif implique un changement de type de population, dû à l'arrivée de nouveaux habitants résidents sur ces communes par choix. L'amélioration des conditions de déplacement (rail et route) et la tendance à la recherche d'un cadre de vie de qualité indique une possible augmentation de l'attractivité de ce territoire dans les années à venir.

Cette attractivité a pour conséquence des modes d'occupation de l'espace fondamentalement différents de ceux des siècles précédents.

L'enjeu pour ce territoire est de recevoir de nouvelles populations résidentes et de leur offrir, comme aux habitants actuels, qualité de cadre de vie et services.

### **Population communale :**

	Commune	1975	1982	1990	1999	2006
Nb habitants	ANTICHAN-DE-FRONTIGNES	71	75	73	84	
Variation			4	-2	11	
Nb habitants	FRONTIGNAN-DE-COMMINGES	73	69	63	73	
Variation			-4	-6	10	
Nb habitants	GALIE	77	86	66	78	84
Variation			9	-20	12	6
Nb habitants	GENOS	74	93	85	75	
Variation			9	-8	-10	
Nb habitants	LOURDE	85	74	62	88	
Variation			-11	-12	26	
Nb habitants	MALVEZIE	101	113	89	110	100
Variation			12	-24	11	-10
Nb habitants	ORE	129	109	108	122	131
Variation			-20	-1	14	9
Nb habitants	SAINT-PE-D'ARDET	98	115	116	117	
Variation			17	1	1	
Nb habitants	TOTAL	708	734	662	747	
Variation			26	-72	85	

Source : INSEE, RGP 2004.

Le recensement de 1999 fait apparaître 747 habitants sur l'ensemble du territoire des huit communes.

Les tendances d'évolution constatées se reproduisent sensiblement de la même manière sur les huit communes.

La hausse nette de la population constatée entre 1990 et 1999 semble se tasser au vu des premiers éléments issus du recensement de 2004.

### **Pour la commune de Frontignan de Comminges :**

Entre 1975 et 1990 la population de la commune est en baisse passant de 73 habitants en 1975 à 63 en 1990.

Comme pour la grande majorité des 8 communes des Frontignes, la population de Frontignan est en augmentation sur la période 1990-1999, ramenant le nombre d'habitants à 73 en 1999 soit l'équivalent de la population de 1975.

Les premières données du recensement de 2004 ne sont pas disponibles à ce jour.



**Taux de variation de la population :**

<b>ANTICHAN</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1975-1982</b>
Solde naturel %	-0,57	-1,18	-1,17
Solde migratoire %	2,14	0,84	1,96
Variation annuelle %	1,57	-0,34	0,78
<b>FRONTIGNAN</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1975-1982</b>
Solde naturel %	-1,32	-0,94	-2,59
Solde migratoire %	2,97	-0,19	1,80
Variation annuelle %	1,65	-1,13	-0,79
<b>GALIE</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1975-1982</b>
Solde naturel %	-0,62	-1,14	-2,29
Solde migratoire %	2,5	-2,11	3,87
Variation annuelle %	1,87	-3,25	1,58
<b>GENOS</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1975-1982</b>
Solde naturel %	-1,11	0,42	-0,17
Solde migratoire %	-0,14	-1,68	3,48
Variation annuelle %	-1,25	-1,26	3,30
<b>LOURDE</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1975-1982</b>
Solde naturel %	0	-1,28	-1,06
Solde migratoire %	3,96	-0,91	-0,89
Variation annuelle %	3,96	-2,19	-1,95
<b>MALVEZIE</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1975-1982</b>
Solde naturel %	-1,01	-0,73	-2,01
Solde migratoire %	3,46	-2,07	3,62
Variation annuelle %	2,46	-2,8	1,61
<b>ORE</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1975-1982</b>
Solde naturel %	-0,82	-1,3	-0,56
Solde migratoire %	0,92	-0,22	-0,23
Variation annuelle %	0,10	-1,51	-0,79
<b>St PE d'ARDET</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1975-1982</b>
Solde naturel %	-1,25	-1,07	-1,07
Solde migratoire %	1,06	0,96	3,62
Variation annuelle %	-0,19	-0,11	2,55

Source : INSEE, RGP 99.

## Les catégories de populations

Répartition de la population par classe d'âge ( en % de la population totale)

Tranches d'âge	ANTICHAN-DE-FRONTIGNES	FRONTIGNAN-DE-COMMINGES	GALIE	GENOS	LOURDE	MALVEZIE	ORE
0-19 ans	16,7	<b>26</b>	14,1	14,7	12,5	20,9	13,8
20-39 ans	8,3	<b>20,5</b>	24,4	16	20,5	13,6	16,5
40-59 ans	21,4	<b>20,5</b>	30,8	29,3	35,2	34,5	24,8
plus de 60ans	53,6	<b>32,9</b>	30,7	40	31,8	30,9	45

Source : INSEE, RGP 99.

## Taille des ménages :

	ANTICHAN-		FRONTIGNAN		GALIE		GENOS		LOURDE		MALVEZIE		ORE		SAINT PE D'ARDET	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
1	13	31,7	<b>1</b>	<b>3,2</b>	0	0	1	2,8	0	0	0	0	0	0	0	0
2	18	43,9	<b>1</b>	<b>3,2</b>	1	2,5	2	5,6	3	7,7	3	6	0	0	3	5,8
3	6	14,6	<b>4</b>	<b>12,9</b>	3	7,5	1	2,8	1	2,6	4	8	8	15,4	5	9,6
4	3	7,3	<b>5</b>	<b>16,1</b>	6	15	6	16,7	6	15,4	10	20	6	11,5	7	13,5
5	1	2,4	<b>11</b>	<b>35,5</b>	13	32,5	11	30,6	22	56,4	16	32	21	40,4	18	34,6
6 ou plus	0	0	<b>9</b>	<b>29</b>	17	42,5	15	41,7	7	18	17	34	17	32,7	19	36,5
TOTAL	41		<b>31</b>		40		36		39		50		52		52	

Source : INSEE, RGP 99.

→ Accompagner l'évolution démographique migratoire et le renouvellement des générations.

→ Permettre un renouvellement modéré de la population par des ouvertures à l'urbanisation

→ Eviter de déséquilibrer la structure de la population par des arrivées trop importantes de nouveaux habitants.

## 1/2 LES LOGEMENTS

### **À l'échelle du territoire des Frontignes :**

La composition du parc de logements : une prédominance des maisons individuelles.

Structure générale du parc de logements des communes des Frontignes : Une part équivalente entre résidences principales et résidences secondaires.

Le nombre total de logements pour les 8 communes est de 725 en 1999 (693 en 1990).

Le nombre de logements vacants est de 43, principalement répartis dans quatre communes (Galié, Génos, Malvezie et Saint-Pé d'Ardet). Cette proportion inférieure à 6% de l'ensemble n'est pas préoccupante, eu égard au nombre de logements par rapport à la taille de la population. Cependant, en fonction de leur localisation dans les villages, de leur nature et de l'état de dégradation, les constructions vacantes peuvent être un réel enjeu.

Les logements sont répartis de manière équilibrée entre les résidences principales et les résidences secondaires.

La proportion importante de résidences secondaires implique une évolution du marché immobilier. La pression touristique incite à une élévation des coûts des terrains ou des constructions anciennes et concurrence parfois le maintien des résidences principales

Parallèlement se développe l'accueil touristique locatif grâce à des initiatives privées (gîtes) ou publiques (centre de vacances). Les logements ou équipements dédiés à l'accueil saisonnier se répartit autour du centre de vacances de la ville de Toulouse à Antichan, d'un centre de plein air à Ore, une auberge à Antichan, un camping à St Pé d'Ardet et des gîtes à Antichan, Frontignan, Génos, Lourde et Malvezie.

Le mode d'occupation du logement permanent est également un enjeu. Il est actuellement peu diversifié, les propriétaires sont très majoritaires, le parc locatif étant de fait très faible. Or l'existence d'un parc locatif accessible est nécessaire au déroulement des parcours résidentiels. L'accueil de nouvelles populations, notamment de jeunes foyers passe en partie par la constitution d'une offre locative accessible.

Les communes des Frontignes comme la plupart des zones rurales ne disposent pas de logements sociaux. Ces logements, en complément d'un parc locatif privé permettraient de constituer une offre complète au service de l'ensemble de la population.

Le parc de logements actuel tend à figer la population sur le territoire, conduisant inévitablement à un vieillissement de celle-ci.

Âge des logements : Les logements du territoire sont principalement anciens (66% de logements construits avant 1945). L'image et la vie des villages sont en grande partie liés à cette homogénéité dans le style architectural.

La construction récente : Les constructions récentes (1990-1992) représentent en moyenne près de 7% (12% pour Lourde) du parc de logements. Certaines communes ont ainsi près d'une nouvelle construction par année depuis une décennie. Le nombre de résidences principales augmente nettement dans toutes les communes au cours de la dernière décennie.

Cette double tendance : augmentation des résidences principales et augmentation des constructions neuves est une caractéristique partagée par de nombreux territoires ruraux bien desservis en axes de communication.

Cette évolution récente est nettement visible sur le territoire des Frontignes : construction hors des enveloppes des villages, implantation de la maison au milieu de la parcelle, utilisation de matériaux, de formes et de couleurs standardisées.

Le nombre de demandes de permis de construire pour de nouvelles constructions est globalement stable, et génère une augmentation modérée mais régulière de la part des constructions nouvelles dans l'ensemble.

Âge du parc de résidences principales :

Date d'achèvement	ANTICHAN		FRONTIGNAN		GALIE		GENOS		LOURDE		MALVEZIE		ORE		ST PE	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Avant 1949	23	56,1	22	71	30	75	21	58,3	14	35,9	30	60	35	67,3	34	65,3
de 1949 à 1974	4	9,7	3	9,7	8	20	3	8,4	5	12,8	11	22	9	17,3	4	7,7
de 1975 à 1989	10	24,4	5	16,1	2	5	12	33,3	14	35,8	6	12	2	3,8	12	23,1
Après 1990	1	9,8	1	3,2	0	0	0	0	6	15,4	3	6	6	11,5	2	3,8
Total	41	100	31	100	40	100	36	100	39	100	50	100	52	100	52	100

Source : INSEE, RGP 99.

### L'évolution du parc et la construction neuve : des blocages fonciers à dépasser.

#### **Évolution du nombre de logements :**

ANTICHAN	1975	1982	1990	1999
Nombre	58	58	68	77
Evolution	+3	=	+10	+9
FRONTIGNAN	1975	1982	1990	1999
Nombre	50	56	57	57
Evolution	-4	+6	+1	=
GALIE	1975	1982	1990	1999
Nombre	77	82	88	85
Evolution	-1	+5	+6	-3
GENOS	1975	1982	1990	1999
Nombre	46	53	59	59
Evolution	+7	+7	+6	=
LOURDE	1975	1982	1990	1999
Nombre	74	86	93	104
Evolution	+10	+12	+7	+11
MALVEZIE	1975	1982	1990	1999
Nombre	79	91	88	97
Evolution	+4	+12	-3	+9
ORE	1975	1982	1990	1999
Nombre	92	102	102	99
Evolution	+4	+10	=	-3
ST PE	1975	1982	1990	1999
Nombre	122	123	138	146
Evolution	+11	+1	+15	+12

Source : INSEE, RGP 82-90-99.

***Pour la commune de Frontignan de Comminges :***

La construction de près des trois quart des résidences principales de la commune a été achevée avant 1999 ce qui illustre clairement l'ancienneté du parc résidentiel de Frontignan de Comminges. Les autres résidences principales ont été bâties pour la plupart pendant la période 1975-1989 et seule une résidence a été construite depuis 1990.

Le nombre de logements après avoir connu une légère hausse entre 1975 et 1982 reste, depuis cette date, quasiment inchangé avec en 1999 57 logements dans la commune pour 56 en 1982.

- Permettre un développement équilibré entre les communes du territoire
- Offrir des possibilités de construction neuve et de réinvestissement de l'ancien, notamment dans les villages.
- Favoriser les constructions en accord avec le territoire (localisation et architecture)

### Population active et emploi :

	Antichan de Frontignes		Frontignan de comminges		Galié		Génos	
Actifs ayant un emploi	1999	part de l'ensemble (%)	1999	part de l'ensemble (%)	1999	part de l'ensemble (%)	1999	part de l'ensemble (%)
Ensemble	19	100,0	25	100,0	32	100	24	100
Travaillent et résident dans la même commune	4	21,1	5	20,0	9	28,1	4	16,7
Travaillent et résident dans 2 communes différentes	15	78,9	20	16,0	23	0,4	20	83,3
Travaillent et résident dans le même département	12	63,2	18	11,5	20	0,3	14	58,3
Travaillent et résident dans des départements différents	3	15,8	2	0,9	3	2,0	6	25,0

Source : INSEE, RGP 99.

	Lourde		Malvezie		Ore		St Pé d'Ardet	
Actifs ayant un emploi	1999	part de l'ensemble (%)	1999	part de l'ensemble (%)	1999	part de l'ensemble (%)	1999	part de l'ensemble (%)
Ensemble	37	100	36	100	30	100	34	100
Travaillent et résident dans la même commune	3	8,1	12	33,3	9	30	4	11,8
Travaillent et résident dans 2 communes différentes	34	91,9	24	66,7	21	70	30	88,2
Travaillent et résident dans le même département	30	81,1	22	61,1	15	50	25	73,5
Travaillent et résident dans des départements différents	4	10,8	2	5,6	6	20	5	14,7

### **Pour la commune de Frontignan:**

25 personnes actives ont un emploi dont 4 sur la commune (20%).

Les emplois communaux sont liés à l'agriculture et à l'artisanat.

## 1/3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES - SERVICES ET COMMERCE

### A l'échelle du territoire des Frontignes :

Les activités économiques hors agriculture sont peu présentes sur le territoire des communes des Frontignes :

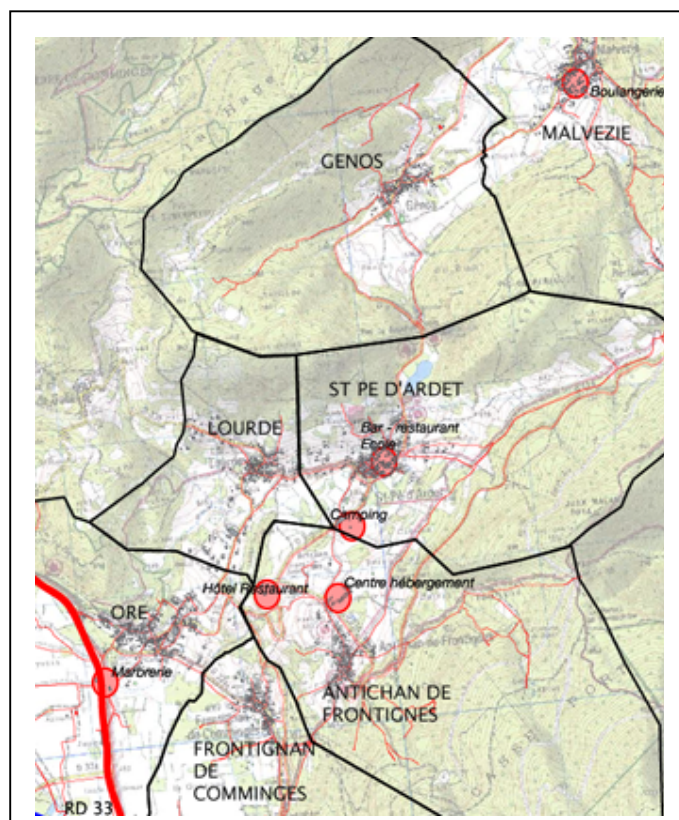
- Une activité artisanale diffuse ne nécessitant aujourd'hui pas d'équipement spécifique (couvreur...),
- Une activité touristique diffuse essentiellement articulée autour d'hébergements et de pôles de loisirs,
- Un maillage d'activités sportives de plein air : escalade, VTT, Randonnée, principalement soutenues et organisées dans le cadre de la communauté de communes du Haut-Comminges.

### Activités touristiques :

Saint Pé d'Ardet	Camping
	Bistrot de pays
Antichan	Restaurant-Auberge
	Centre d'accueil colonie de vacances
Ore	Centre d'accueil
Genos	Rocher escalade et parcours acrobranche Camping à la ferme, Gîte communal, gîte d'étape

Source : Données communales, 2005.

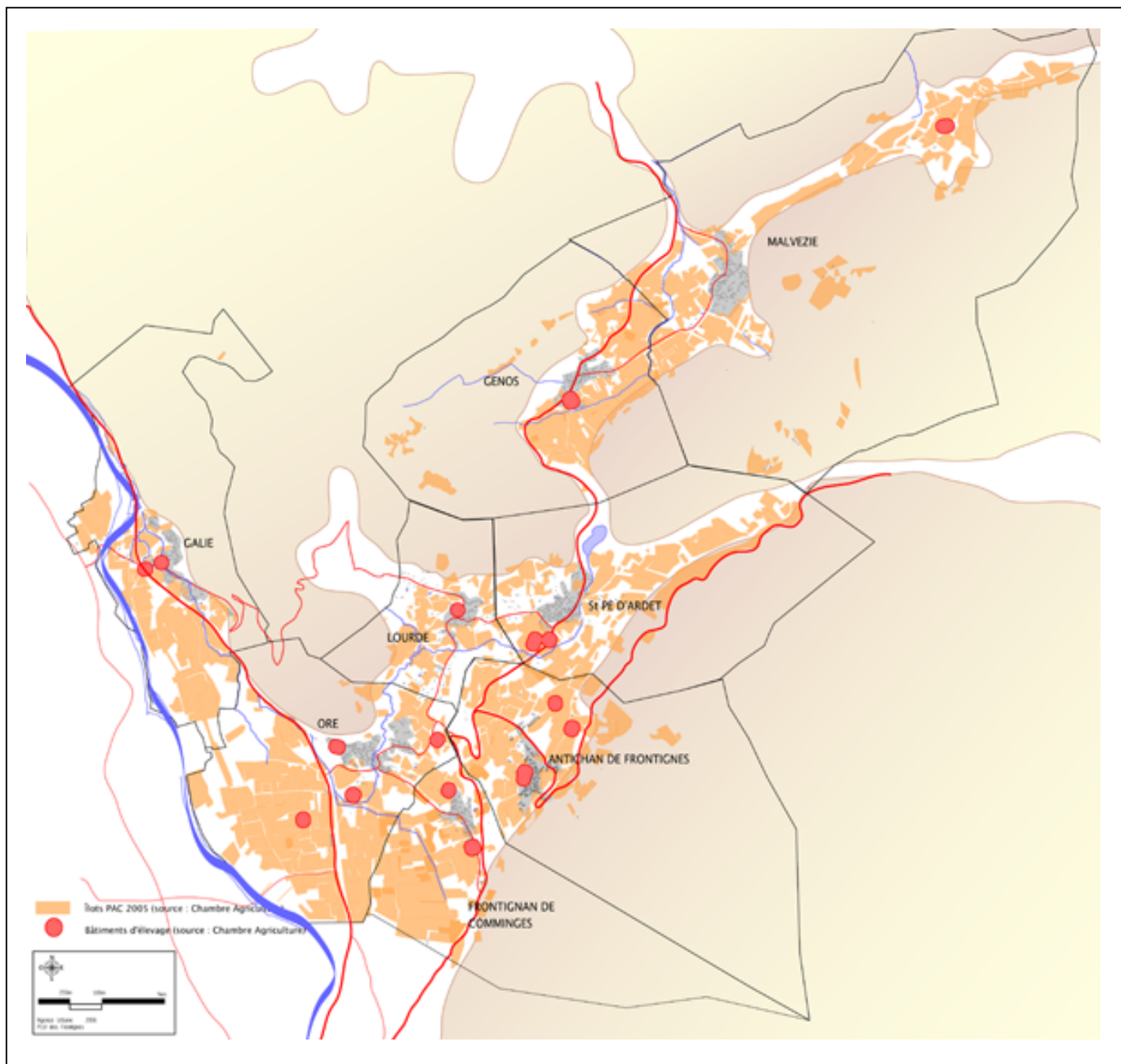
Il n'y a pas de zone artisanale spécifique sur la commune, les entreprises artisanales sont intégrées aux zones d'habitation.



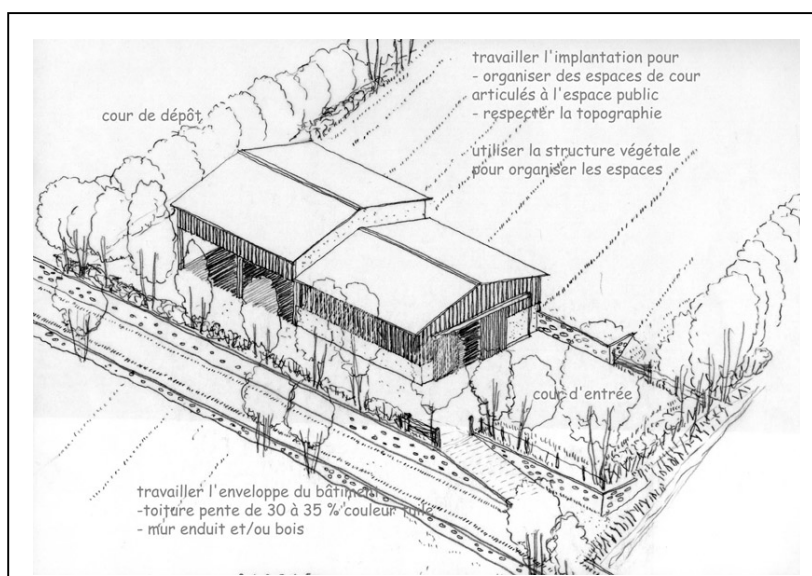
→ Permettre le maintien ou le développement des activités en place

→ Autoriser l'installation de nouvelles activités au sein des zones urbaines sous réserve de compatibilité avec la fonction résidentielle

→ Eviter la création de zones d'activités concurrentes des projets intercommunaux



Ensemble des îlots agricoles et des bâtiments d'élevage (source : Diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture 2006)



Exemple de préconisation incluse dans la charte paysagère et architecturale incluse dans la Charte Paysagère et architecturale des Frontignes



## Activités agricoles : des mutations à intégrer

Les exploitations des Frontignes sont comme dans l'ensemble du piémont commingeois principalement tournées vers l'élevage.

Les 14 exploitations recensées en 2001 sont des élevages et témoignent d'une diversité des productions qui va de la vache allaitante au cheval de boucherie en passant par les ovins ou l'apiculture.

La surface fourragère représente environ 70% de la SAU.

Les cultures en sec ou irriguées (dans la plaine de la Garonne) représentent 29% de la SAU, principalement du maïs grain.

La SAU est largement constituée de prairies permanentes.

L'ensemble de la SAU ne représente qu'environ 30% du territoire des Frontignes, principalement les zones les plus accessibles ou à proximité des villages.

Les versants sont soit boisés de longue date, soit issus de la reconquête forestière récente. En effet, la baisse de la pression pastorale, la difficulté à exploiter ces terrains ont conduit à un enrichissement puis un reboisement naturel des parcelles les moins accessibles.

Le mitage du territoire lié à l'habitat diffus au sein des zones agricoles constitue également une difficulté pour les agriculteurs à disposer d'îlots cohérents et homogènes du point de vue agricole.

Parallèlement à l'agriculture traditionnelle du territoire se développe des productions diverses : apiculture à Génos, maraîchage à Galié...

La présence de l'élevage sur le territoire est à prendre en compte dans sa dimension réglementaire. De nombreux bâtiments d'élevage sont situés dans les villages, ce qui induit l'impossibilité de respecter le périmètre de précaution préconisé par la chambre d'Agriculture (risque de conflit d'usage).

Ore	Années			Evolution entre périodes		
	1979	1988	2000	1979-1988	1988-2000	1979-2000
Nombre d'exploitations	7	8	5	+1	-3	-2
Superficie Agricole utilisée(ha)	79	83	57	+4	-26	-22
Superficie agricole utilisée moyenne (ha)	11	10	11	-1	+1	=
Superficie toujours en herbe	60	56	36	-4	-20	-24`

→ Préserver l'activité agricole sur le territoire par la protection d'îlots cohérents

→ Permettre la construction de bâtiments d'élevage en zone agricole à distance des zones urbaines

L'agriculture de Frontignan est orientée en production viande : 2 exploitations bovines et 1 exploitation ovine.

D'un point de vue réglementaire, les élevages présents sur la commune sont soumis au règlement sanitaire départemental (RSD).

L'article L 111-3 du code rural introduit la notion de réciprocité qui oblige à ce que toute nouvelle construction de tiers respecte une distance minimum d'implantation vis-à-vis des bâtiments d'élevage, 50 mètres dans le cas du RSD (cf. carte réglementaire du diagnostic agricole joint en annexes).



## 1/4 LES EQUIPEMENTS / LOISIRS

### **Un bon niveau d'équipements au regard de la population actuelle.**

Les équipements de loisirs sur le territoire des Frontignes se limitent aux terrains de sport sur la commune de St Pé d'Ardet.

Type d'équipement	Nom de l'équipement
Équipements administratifs	Mairie
	Bureaux de poste : Galié, Ore,
Équipements scolaires	Ecole primaire à Saint Pé d'Ardet
	Ecole maternelle à Lourde
Équipements sportifs et de loisirs (hors activités de loisirs de plein air (escalade, VTT, randonnée))	Terrain de foot à St Pé d'Ardet
	Boulodrome, terrain de tennis et terrain de foot à Antichan
Équipements socioculturels	Salle des fêtes dans chaque commune
Autres	Cimetière communaux

*Source : données communales, 2006.*

### **Les équipements scolaires**

Ecole primaire à St Pé (23 élèves en 2006).

Ecole maternelle à Lourde (ouverture d'une classe en septembre 2006).

### **La salle des fêtes :**

Chaque commune des Frontignes dispose d'une salle communale, souvent associée à un espace public extérieur (jardin, place...).

### **Équipements sportifs :**

Les seuls terrains de jeux du territoire sont situés sur la commune de Saint Pé d'Ardet et d'Antichan de Frontignes.

Cependant, les loisirs verts peuvent être pratiqués sur l'ensemble du territoire, la communauté de communes a mis en place un réseau de chemins balisés, notamment pour la pratique du VTT.

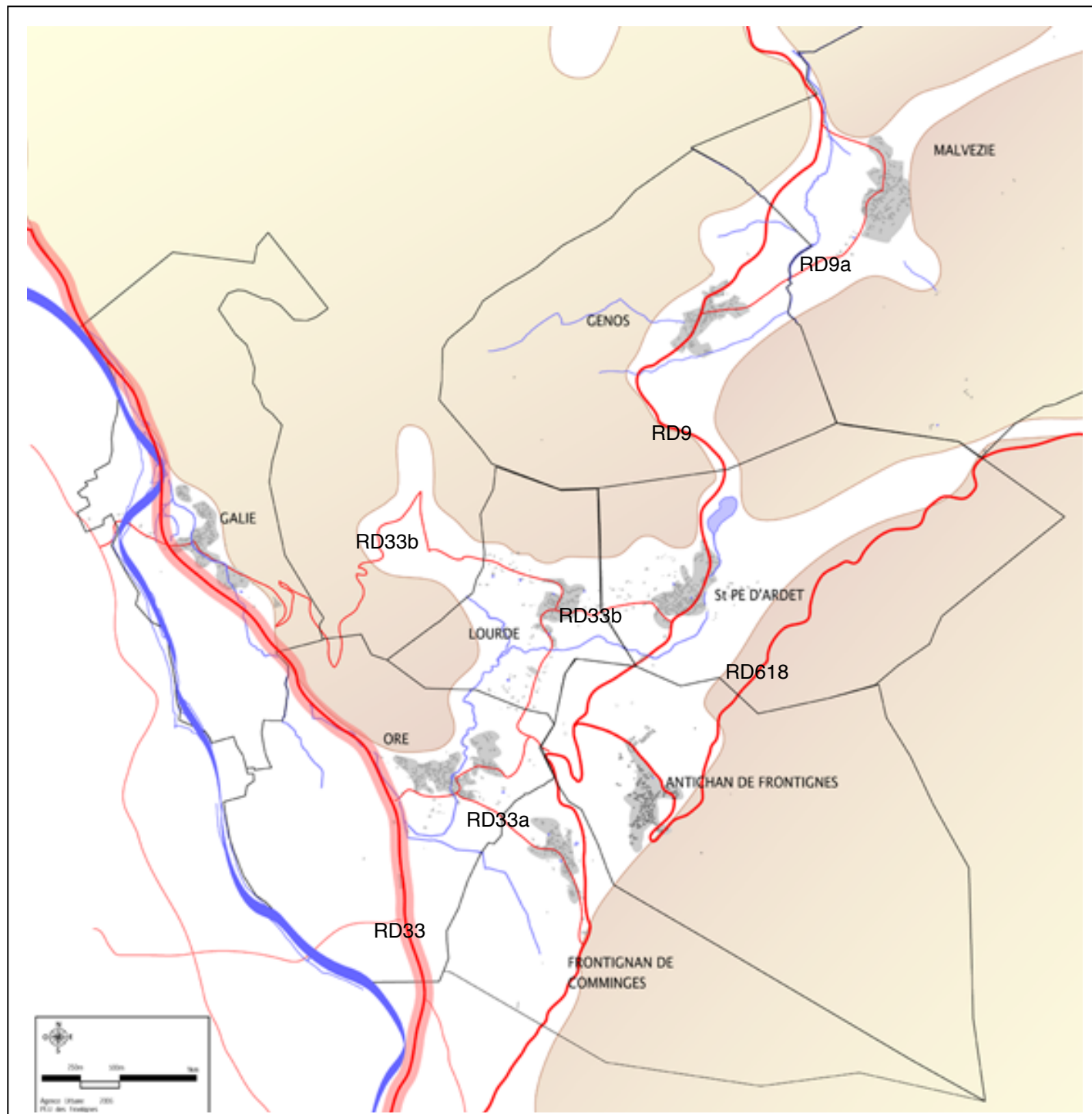
Un site aménagé pour la pratique de l'escalade est également présent sur la commune de Saint Pé d'Ardet.

Par ailleurs le lac de Saint Pé fait l'objet d'une fréquentation estivale pour la baignade.

→ Les équipements communaux sont aujourd'hui à l'échelle du territoire de chaque village

→ Un terrain est réservé sur la commune de Lourde dans la perspective de la création à moyen/long terme d'un équipement à vocation intercommunale

→ Plusieurs extensions de cimetières sont prévues sous forme d'emplacements réservés.



*Le réseau routier des communes des Frontignes est fortement hiérarchisé*

## 1/5 LES INFRASTRUCTURES ET LES DEPLACEMENTS

### Une accessibilité locale satisfaisante.

#### ***À l'échelle du territoire des Frontignes :***

Le réseau routier est largement hiérarchisé sur le territoire des Frontignes.

**La RD 33**, qui constitue un axe fort de liaison avec le Val d'Aran espagnol, longe la plaine de la Garonne. La réalisation récente du contournement de Montréjeau met le territoire des Frontignes à 15 km de la sortie autoroutière n°17 de l'A64-E80.

Cette voie est en cours d'aménagement pour des raisons de sécurité : aménagement des carrefours, rectification des virages... Les travaux sont réalisés sur la commune d'Ore et sont à venir pour la commune de Galié.

Le trafic sur cette voie est en augmentation du fait de la hausse du fret vers l'Espagne. Les derniers comptages font état d'environ 7 085 véhicules par jour dont 7,8% de poids lourds (550).

Le classement de cette voie en catégorie 3 implique une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie affectée par le bruit. Dans cette bande, un isolement acoustique minimum doit être prévu pour toute nouvelle construction (Décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ; Article L111-11-1 du code de la construction et de l'habitation).

De plus un retrait de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les activités est demandé dans le cadre du porté à connaissance de l'Etat.

La RD 33 constitue le secteur le plus accidentogène du territoire, mais hors agglomération et hors intersections : 4 accidents corporels de 1999 à 2003.

**La RD618**, route des cols pyrénéens, constitue une route de découverte du territoire qui parcourt l'ensemble du piémont pyrénéen.

**La RD9** constitue une route de liaison importante, reliant les Frontignes à la commune de Sauveterre de Comminges et au pôle de St Gaudens.

Le réseau de voiries secondaires assure un maillage interne au territoire, il est principalement constitué de routes départementales.

Les enjeux communaux touchant aux infrastructures routières	
Antichan	RD 618 borde une partie du village, la commune souhaite aménager un rond point afin de limiter la vitesse sur la ligne droit jouxtant le village
<b>Frontignan</b>	<b>RD 618 à proximité du village, longeant certaines zones d'urbanisation futures.</b>
Lourde	Réseau secondaire : RD 33 et RD33a
Galié	RD 33 jouxte le village, touché par la zone de bruit.
Génos	La RD 9b traverse le village.
Malvezie	Traversé par la RD 9b.
Ore	RD 33 sur le bas du village.
St Pé d'Ardet	RD9, route de liaison avec Génos et Malvezie, traverse le village. Liaison avec Lourde par une voie secondaire.

Réseau international	L'autoroute E80-A64 (Toulouse Biarritz)	Les communes des Frontignes se situent à 15 km de l'échangeur n°17 de Montréjeau.
	Les aéroports	Toulouse est l'agglomération la plus proche qui dispose d'un aéroport.
	Le réseau ferré	La commune n'est pas desservie. La gare la plus proche est celle de Montréjeau Gourdan-Polignan.
Réseau national	La RN 125	La RN 125 se situe sur la rive opposée de la Garonne et rejoint Luchon. Sutié hors t
Réseau départemental	La RD 33	La RD 33 traverse l'est du territoire (Galié, Ore ) et rejoint d'une part la RN125 (Luchon) et d'autre part le Val D'Aran Espagnol
	<b>La RD 618</b>	<b>La RD 618 est la voie du piémont pyrénéen, dite route des cols. Elle quitte le territoire par le col des Ares à l'altitude de 797 m.</b>
	La RD 9	Cet axe traverse le territoire et dessert notamment Génos et Malvezie. Cette voie permet de relier Sauveterre de Comminges et St Gaudens

### Les transports en commun.

Trois itinéraires desservent le territoire des Frontignes :

- la ligne n°94 St Gaudens-Montréjeau-Luchon qui emprunte la RD 33 et s'arrête à **Galié**
- la ligne n°93 St Gaudens-Valentine-**Antichan-Frontignan**-Fronsac-St Béal
- la ligne n°98 St Gaudens-St Bertrand de Comminges-**Ore-Frontignan**-Fronsac-St Béal

Il existe de plus un dispositif de transport à la demande organisé par le Conseil Général sur les zones rurales. Ce service permet aux personnes éloignées, âgées ou handicapées de vaincre leur isolement.

Les communes disposent du ramassage scolaire, organisé à l'échelle intercommunale.

→ Interdire les accès directs sur la RD 33

→ Éviter la multiplication en linéaire des constructions et de leurs accès le long des voies routières les plus circulées, notamment RD 618.

→ Limiter les sorties directes sur les routes départementales, favoriser les regroupements d'accès via le réseau communal.

→ Limiter les déplacements automobiles en privilégiant l'arrondissement des villages et non leur étirement le long des voies.

→ Améliorer et sécuriser les accès aux équipements.





## 1/6 LES RESEAUX

### **Un assainissement autonome**

Les communes des Frontignes ne disposent pas d'un assainissement collectif à l'exception de la commune de Frontignan de Comminges qui a récemment mis en place une station d'épuration.

Des cartes d'aptitude des sols à l'assainissement autonome ont été établies. Elles sont reproduites en annexe du PLU

Le PLU tient compte des possibilités d'assainissement autonome pour définir les zones urbanisables. Une attention particulière est portée à l'ensemble des rejets dans le milieu naturel, tant superficiel que souterrain.

- Prendre en compte la spécificité liée au classement en zone de Montagne pour l'assainissement autonome
- Intégrer les préconisations du schéma d'assainissement communal

### **Eaux pluviales : un relief favorable à l'évacuation**

Globalement, la topographie et le réseau hydraulique est relativement favorable à une évacuation naturelle des eaux de pluies. Le relief permet de renvoyer les eaux pluviales dans les ruisseaux. La grande partie des terres agricoles et naturelles participe au dispositif en permettant l'absorption naturelle d'une partie des eaux. Cependant le caractère torrentiel de certains épisodes pluvieux peut conduire à un gonflement de certains fossés à l'écoulement intermittent.

### **Eau potable : un réseau satisfaisant**

A l'échelle du territoire, quatre captages font l'objet à ce jour de protections.

Chaque commune dispose d'une ou plusieurs sources qui permettent son alimentation en eau potable.

Les communes de Génos et de Malvezie, associées au sein d'un syndicat de gestion disposent d'une source commune dont le dispositif de protection est en cours d'élaboration.

La ressource est globalement satisfaisante en qualité et quantité. Les captages non protégés à ce jour font l'objet d'une démarche de protection en cours.

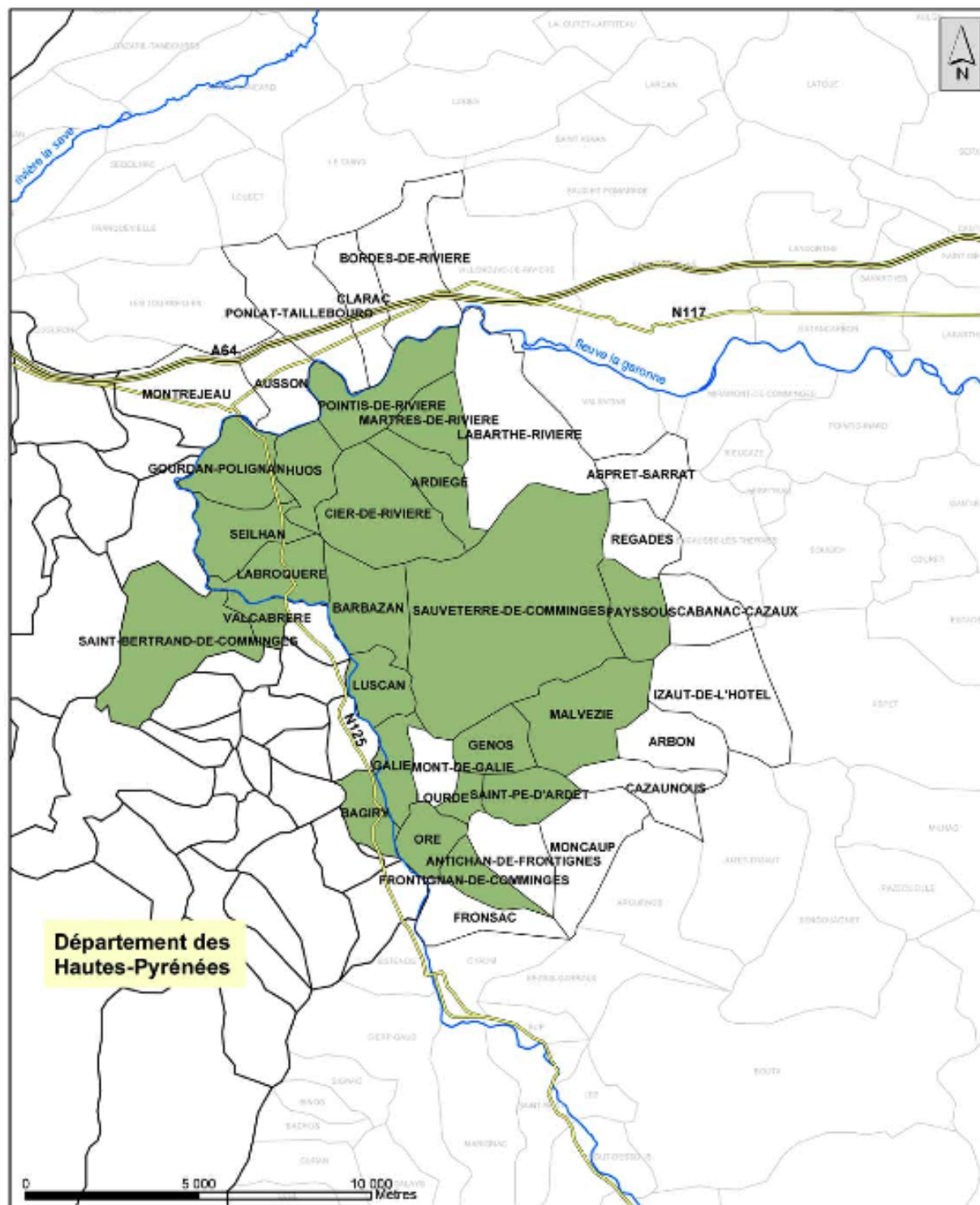
### **Déchets : un système de collecte intercommunal.**

La collecte et la valorisation des déchets sont assurées par le SIVOM du Haut Communes. En 2002, plus de 3 000 tonnes de déchets ménagers ont été collectés dans les 49 communes des deux cantons de Barbazan et Moléon Barousse. Ces déchets sont enfouis au Pihourc (Liéoux).

Les emballages de verre, plastique ou métal, représentant environ la moitié de ces déchets sont collectés séparativement sur la base du tri sélectif. Chaque commune dispose d'au moins une aire de propreté dans laquelle peuvent être apportés les déchets recyclables triés (emballages, journaux, verre, piles).

- Protéger la ressource en eau.
- Prendre en compte la gestion du pluvial

## Communauté de communes du Haut-Comminges



Copyright IGN BD CARTO, BD CARTHAGE - Carte réalisée par F.CASSAGNE - Janvier 2005



## 1/7 INTERCOMMUNALITE/ PLANIFICATION ET SERVITUDES SUPRACOMMUNALES

### **Intercommunalité : la communauté de communes du Haut Comminges.**

La communauté de Communes du Haut Comminges regroupe 22 communes (ARDIEGE, BAGIRY, BARBAZAN, CIER-DE-RIVIERE, **FRONTIGNAN-DE-COMMINGES**, **GALIE**, **GENOS**, GOURDAN-POLIGNAN, HUOS, LABROQUERE, **LOURDE**, LUSCAN, **MALVEZIE**, MARTRES-DE-RIVIERE, **ORE**, PAYSSOUS, POINTIS-DE-RIVIERE, SAINT-BERTRAND-DE-COMMINGES, **SAINT-PE-D'ARDET**, SAUVETERRE-DE-COMMINGES, SEILHAN ET VALCABERE) soit 6 607 habitants. La communauté de communes a été créée le 29 décembre 1997.

La communauté de communes a mis en place la Taxe Professionnelle Unique (TPU).

Des huit communes lancées dans une élaboration conjointe de PLU, seule la commune d'Antichan de Frontignes n'a pas adhéré à la communauté de Communes du Haut-Comminges

### **Compétence de la communauté de communes:**

#### **1 - Développement économique :**

- L'étude, la création, l'aménagement et la gestion des zones à usage d'activités économiques, artisanales, commerciales, industrielles, tertiaires ou touristiques qui sont d'intérêt communautaire.
- L'étude, la gestion, la réalisation d'immobilier d'entreprise, pépinière d'entreprise, hôtel d'entreprise, atelier relais.
- Action de développement économique, études, réalisation, gestion de toutes les actions d'ordre économique retenues prioritairement dans le cadre du contrat de pays.
- Actions destinées à maintenir l'activité du thermalisme sur le territoire.

#### **2 - Aménagement de l'espace :**

- Schémas de cohérence territoriale, aménagement rural, zones d'aménagement concertés (zones d'activités concertés) d'intérêt communautaire.

La communauté de communes est compétente en matière de maîtrise foncière, à cette fin elle pourra assurer :

- l'exercice en tant que titulaire du droit de préemption dans les zones d'activités concertées créées à son profit.

- l'exercice en tant que délégataire du droit de préemption dans les zones d'activités concertées qui ne seraient pas créées à son profit mais pour l'exercice duquel la communauté de communes bénéficierait d'une délégation de la part du titulaire.

#### **3 - Voirie :**

- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.

#### **4 - Politique du logement social :**

- Politique du logement social d'intérêt communautaire et action par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur des personnes défavorisées.

## **5 - Environnement :**

- Élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés.
- Organisation et gestion de la collecte des déchets ménagers ou assimilés.

## **6 - Action sociale :**

- Action sociale destinée aux personnes âgées à l'exclusion de toute compétence en manière de maintien à domicile des personnes âgées, handicapées et en difficulté recouvrant notamment les soins infirmiers, l'aide ménagère, la coordination de gérontologie et les petits travaux.
- Création et gestion des équipements collectifs destinés aux enfants.
- Mise en place de programmes d'insertion.

## **7 - Tourisme**

- Création et gestion d'un office de tourisme intercommunal.
- Création et gestion de pôles de développement économique et touristique : camping, hébergements touristiques, aires de loisir notamment.

## **8 - Assainissement :**

- Réaliser les études de faisabilité relatives à l'assainissement individuel et collectif des communes membres.
- Organiser et gérer pour le compte des communes membres, un service de contrôle et de réhabilitation des installations individuelles d'assainissement.

## **9 - Développement culturel et sportif :**

- Créer, entretenir et gérer les équipements collectifs à vocation culturelle, sportive et de loisirs.
- Organiser des manifestations culturelles ou sportives dont l'impact dépasse le cadre communal
- Aménager et entretenir les sentiers de randonnée (pédestres, VTT...)

## **10 - Autres compétences :**

- Entretenir et mettre en valeur les ruisseaux et les cours d'eau non domaniaux, traversant l'espace communautaire.
- Entretenir et mettre en valeur les berges de la Garonne, en accord avec les services gestionnaires de l'Etat.
- Mettre en place des programmes incitatifs de valorisation du petit patrimoine local public (tels que les fontaines, lavoirs...).
- Mettre en valeur le paysage : Etude de la charte paysagère et architecturale.
- Protection et mise en valeur de l'habitat.

## **11 - Actions en faveur des communes membres**

Par intervention spécifique, la communauté de communes, peut à la demande d'une ou plusieurs communes membres et pour le compte de celles-ci, réaliser des études, des prestations de services ou de travaux.

## **12 - Politique enfance-jeunesse**

- Mise en place d'une politique éducative territoriale.

- La communauté de communes est compétente pour la création, la gestion et l'animation de structures, la coordination de services, d'actions en faveur de la jeunesse (en dehors des temps scolaires).

### **L'Agenda 21 de la communauté de communes :**

La communauté de communes s'est engagée dès 2002 dans une démarche de développement durable en réalisant notamment un diagnostic territorial partagé.

En 2004, elle poursuit et renforce cet engagement par la réalisation de son programme local de développement durable « agenda 21 ». Cette démarche d'Agenda 21 a permis de proposer une stratégie concertée et d'identifier des pistes d'action.

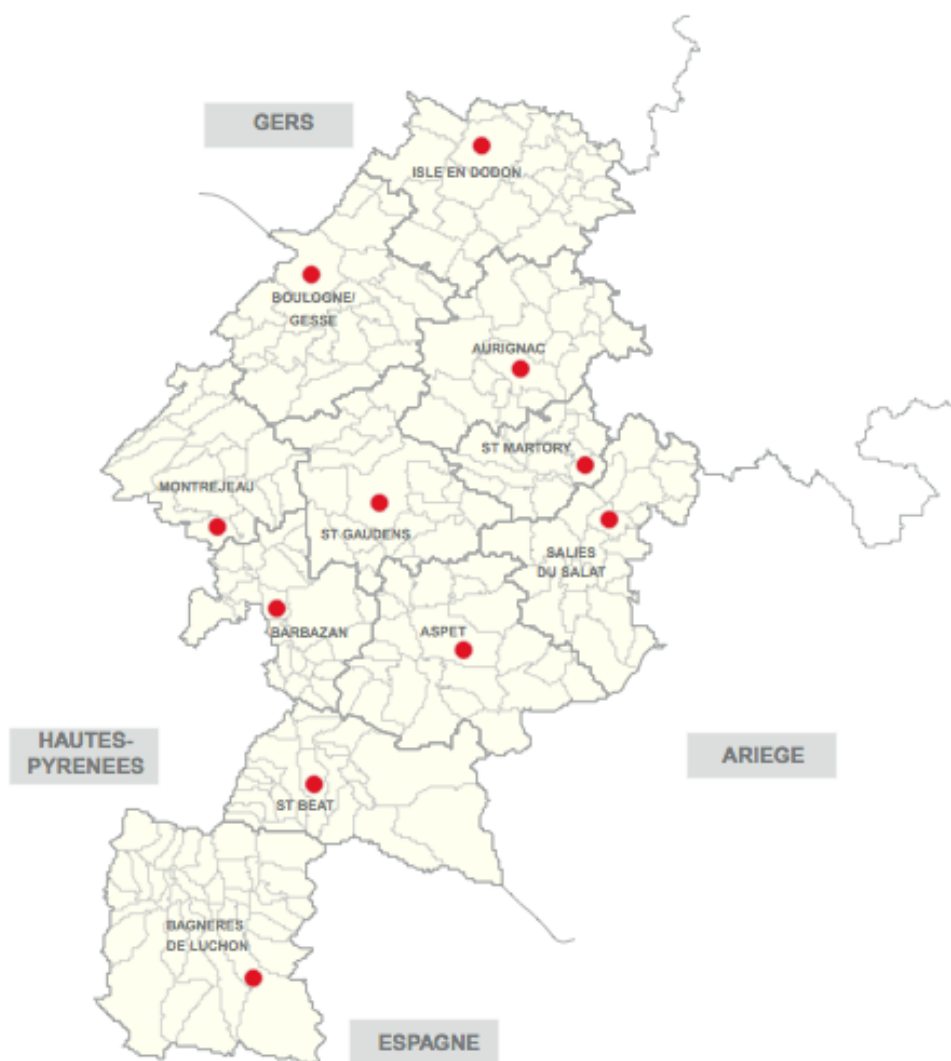
Les principaux enjeux sont les suivants :

- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine du territoire pour accroître son attractivité,
- Maîtriser et développer durablement les activités socio économiques locales,
- Renforcer la dynamique de territoire,
- Renforcer la sensibilisation, l'éducation et la formation,
- Mettre en place des outils de suivi et d'évaluation de l'Agenda 21,

Chacun de ses axes est décliné en actions qui font l'objet de fiches de présentation.

*Le Comminges*  
11 cantons - 236 communes

ZONAGE



### **Le Pays du Comminges :**

Le Pays du Comminges, dont la charte a été approuvée en CRADT (Conférence Régionale de l'Aménagement et du Développement du Territoire) en novembre 2001. Il rassemble 72 000 habitants répartis en 236 communes du sud du département de la Haute Garonne.

La Charte du pays a pour objectif de définir les axes prioritaires pour le territoire à un horizon de dix ans. Elle constitue le fil directeur des actions en matière de développement socio-économique, de gestion de l'espace, d'environnement et d'organisation des services.

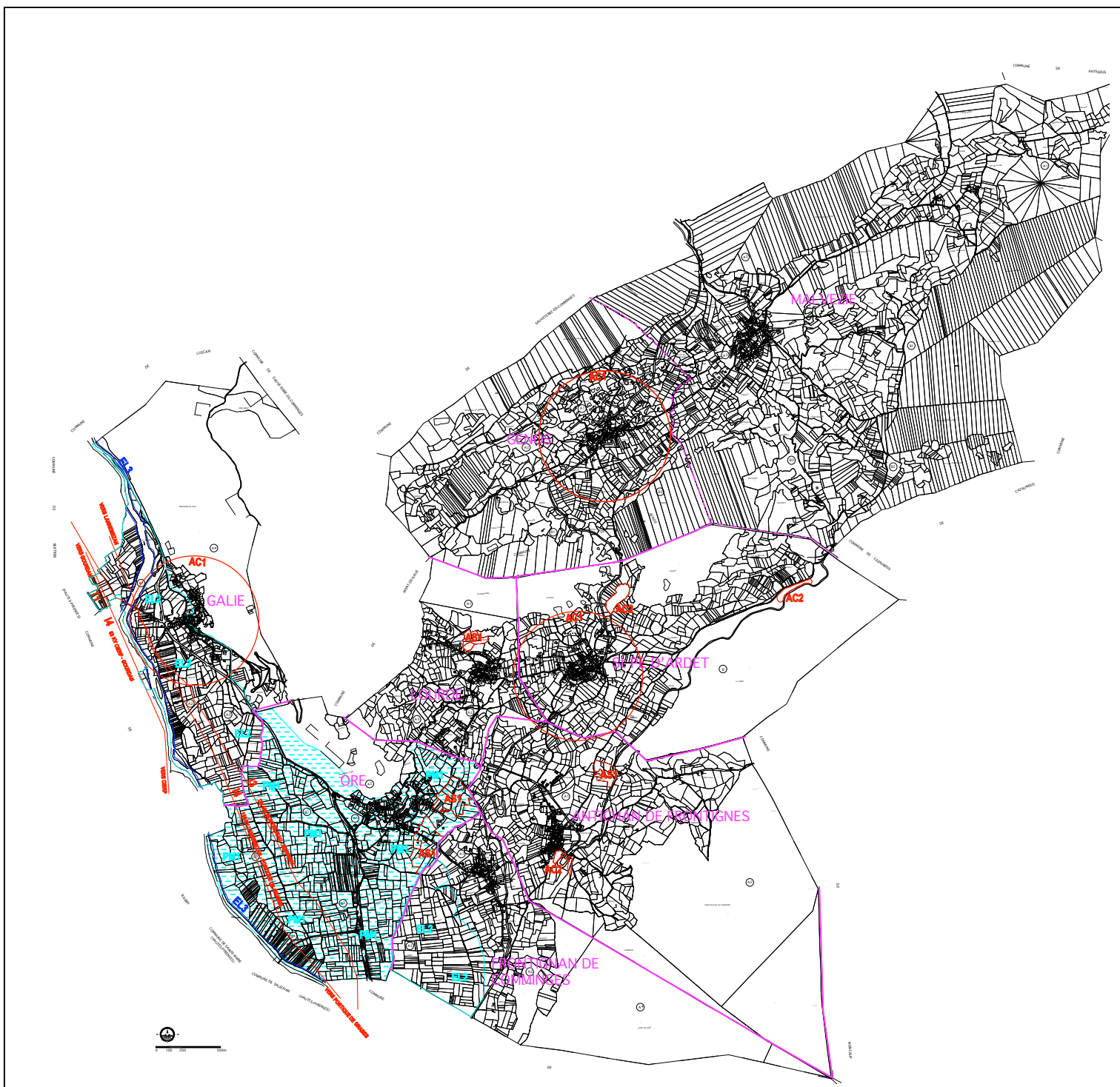
Les actions du Pays s'organisent autour d'un objectif : « Fédérer le territoire pour vivre et travailler en Comminges ».

### **Cet objectif est décliné en trois axes :**

- Fédérer le territoire,
- Maîtriser le développement pour mieux valoriser le cadre de vie,
- Développer nos formations et nos activités pour plus d'emploi.

### **Absence de documents de planification supra communaux à prendre en compte**

Schéma de Cohérence Territoriale, Plan de Déplacements Urbains, Programme Local de l'Habitat.





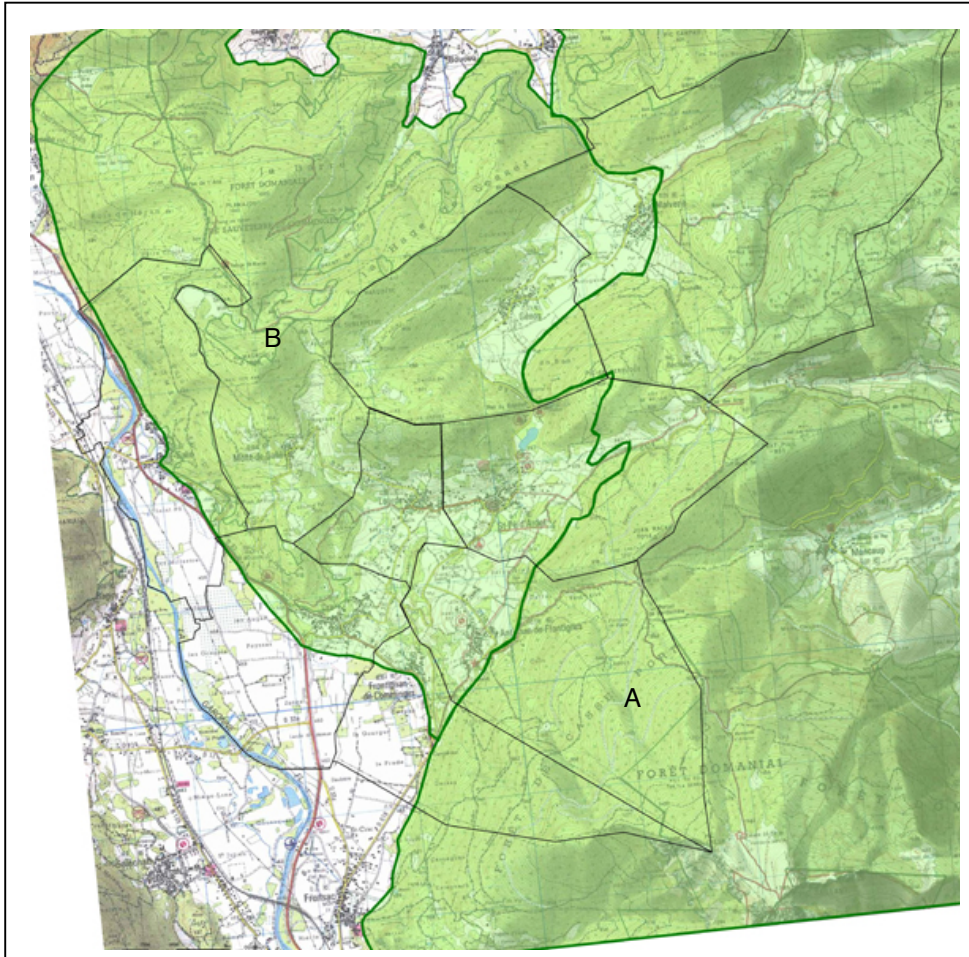
**Servitudes d'utilité publique :**

***Liste des servitudes d'utilité publique de la Commune de Frontignan de Comminges :***

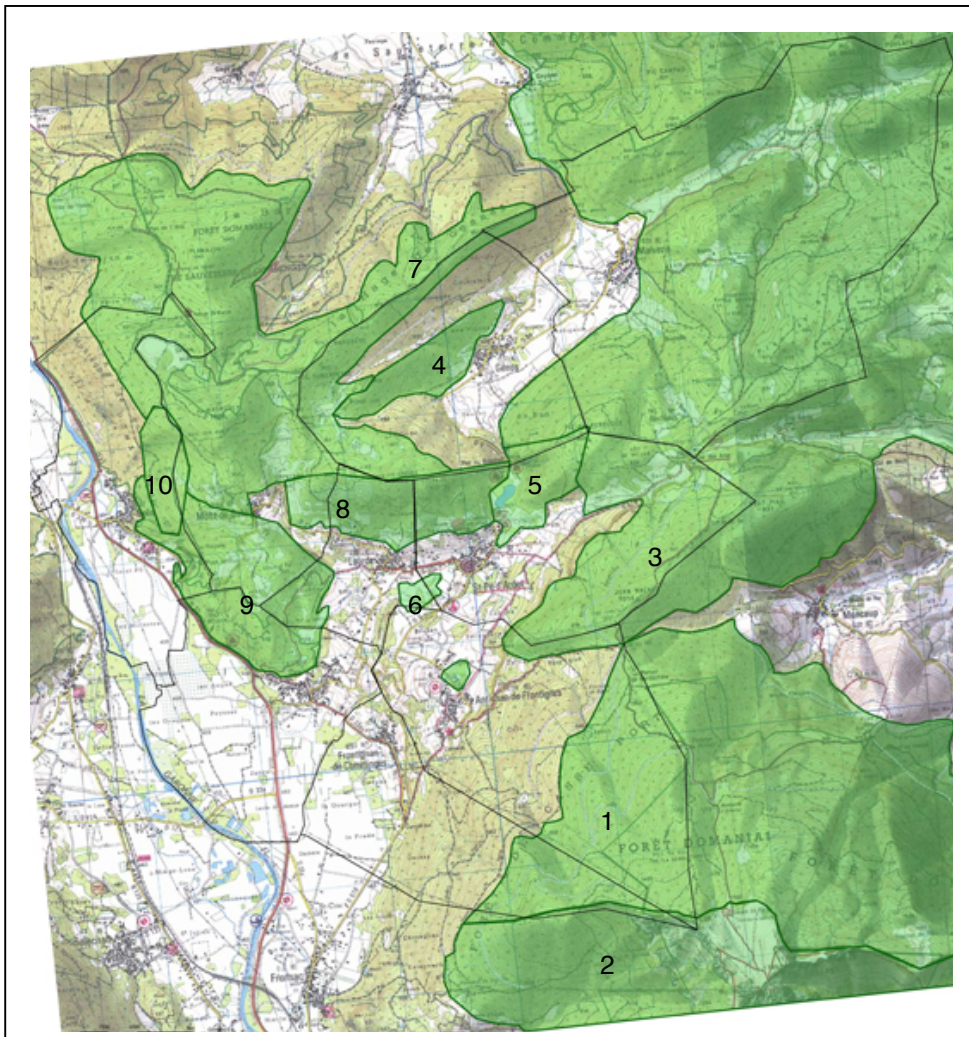
	Désignation officielle de la servitude	Désignation du générateur	Référence de l'acte qui l'institue
EL 2	Plan des surfaces submersibles valant plan de prévention des risques naturels prévisibles	Zone submersible de la Garonne	Décret du 06.06.1951 Application de l'article 40-6 de la loi du 22.07.1987 introduit par la loi du 02.02.1995



**PARTIE 2 :**  
**ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



Source Diren MP



Source Diren MP

## 2/1 ENVIRONNEMENT ET RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

### **Reconnaitssances naturalistes : des zones protégées**

La commune s'inscrit dans l'environnement sensible du piémont pyrénéen.

### **Les zones naturelle d'intérêt environnemental, faunistique et floristique (ZNIEFF)**

#### **ZNIEFF de type I :**

**1 – Ombrée du Gar n° 730011063, communes de Antichan et Frontignan**

**2 – Soulane du Gar et Pelouses sommitales n°730011062, communes de Antichan et Frontignan**

3 – Plan de Bau, grotte de la Maoure et plateau de Campels n°730011067, communes de Antichan, Genos, Malvezie et St Pé d'Arde

4 – Soulane de Génos, Bois des Vignes n° 730011120, Commune de Génos

5 – Lac de Saint Pé d'Arde et Soulane n°730006563, Communes de Saint Pé d'Arde et de Génos

6 – Marécage de Lourde et d'Antichan n°730011121, Communes d'Antichan, Lourde et Saint Pé d'Arde

7 – Massif du Magouet n°730011122, Communes de Galié, Génos, Malvezie

8 – Soulane de Tarride n°730011119, commune de Lourde

9 – Bois d'Ore, zones à chênes verts des Frontignes n°730006561 Communes de Galié, Lourde, Ore

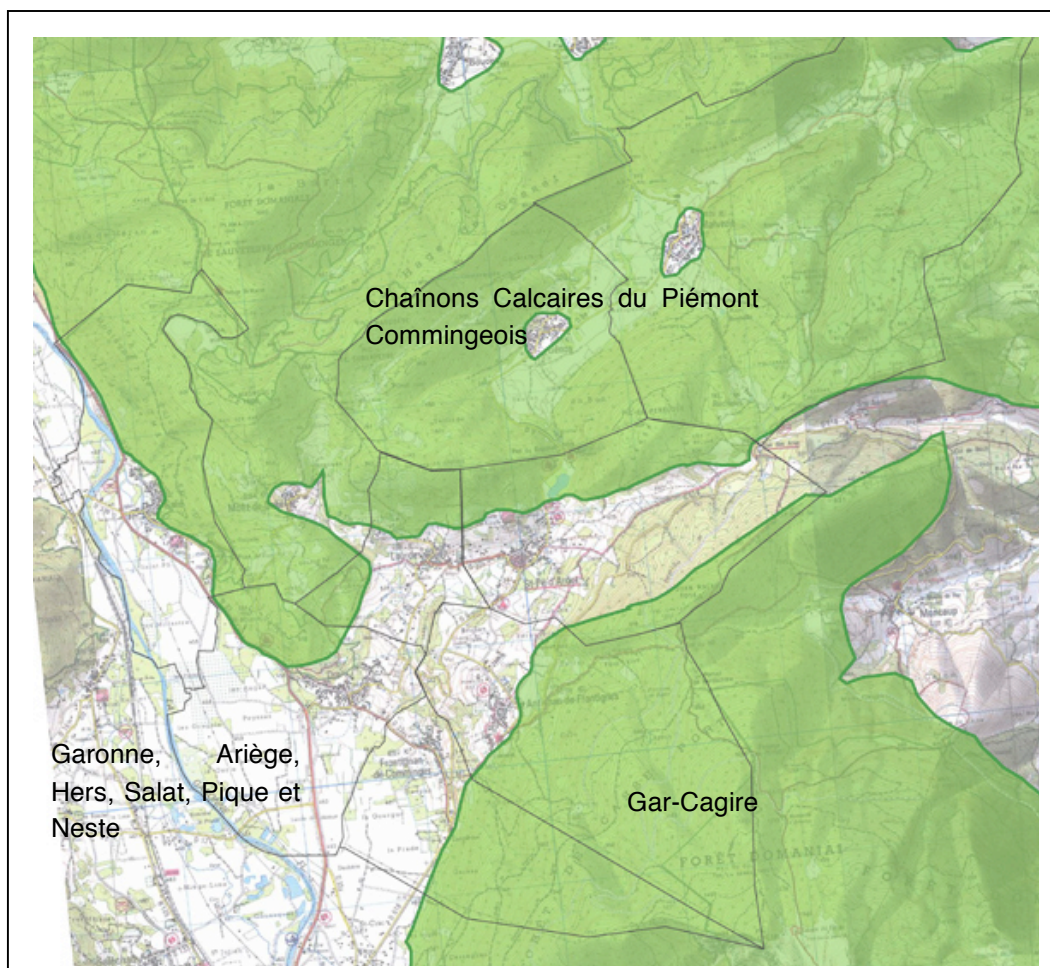
10 – Bois de Galié n° 730006562 Commune de Galié

#### **ZNIEFF de type II :**

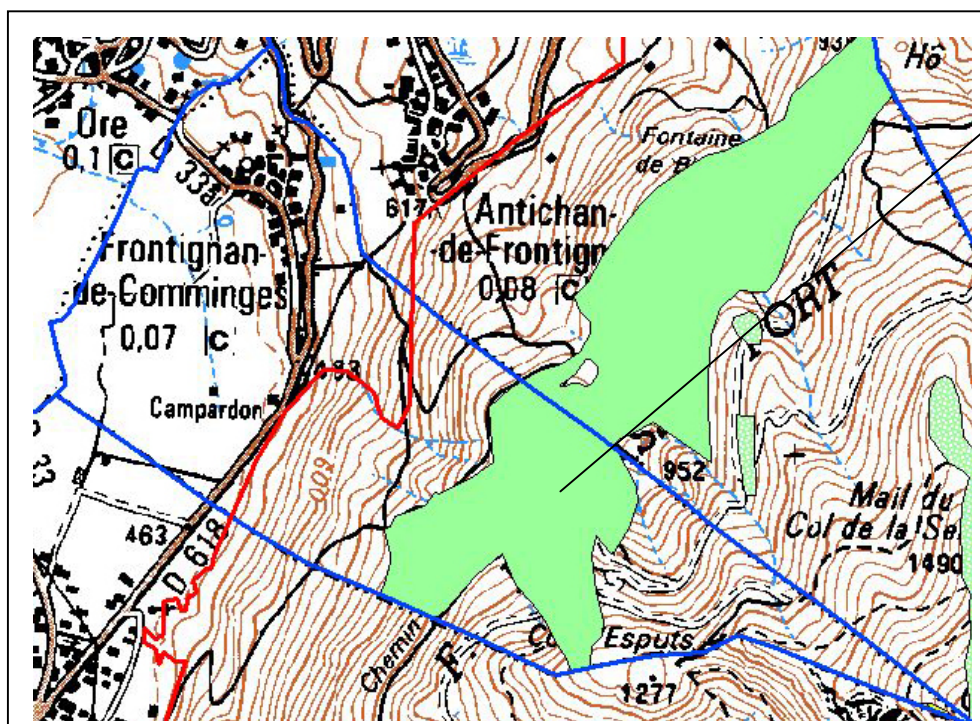
**A – Massif du Cagire, du Gar et de l'Escalette n°730006548**

B – Massif des Frontignes et de Magnouet, n°730011118





Zones Natura 2000 du territoire (source Dren Midi-Pyrénées)



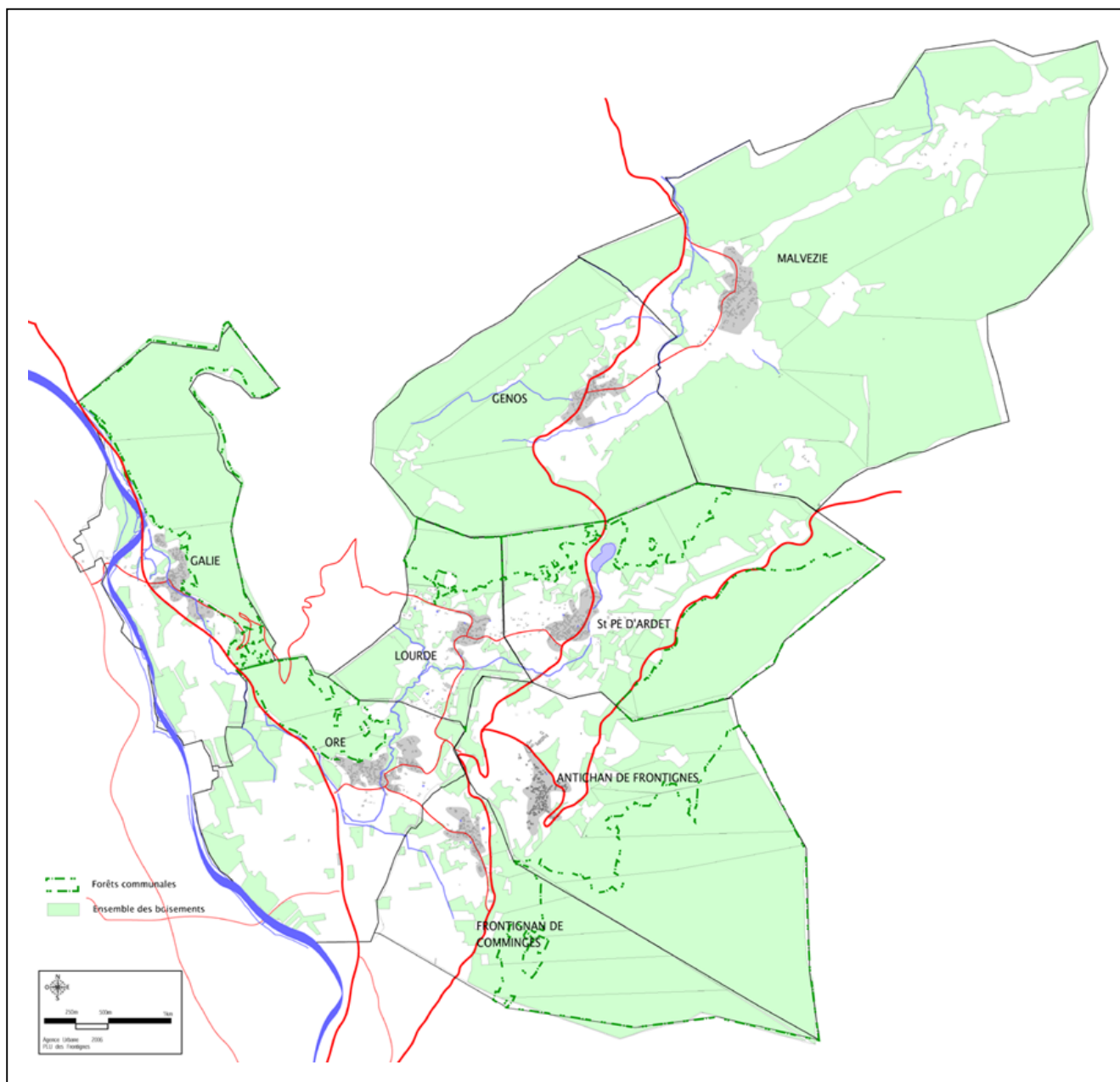
Hêtraies acidiphiles  
atlantiques à sous bois avec  
Ilex

Carte des habitats d'intérêt communautaires (source : ONF)

**Une proposition de site d'intérêt communautaire (PSIC)** au titre de la directive Habitat concerne frontignan de Comminges :

- n° FR7300884 : Zones rupestres xéothermiques du bassin de Marignac, Saint-Béat, pir du Gar, montagne de Rié. Cette zone est communément appelée : Gar Cagire.

Le territoire des communes est très largement couvert par ces diverses reconnaissances naturalistes. L'importance et le nombre de ces reconnaissances, liée au réseau hydrographique, aux boisements, au contexte géologique implique une forte prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents d'urbanisme.



*Ensemble des espaces boisés et limites des forêts domaniales*



**Les espaces boisés : une grande diversité au service d'usages variés (protection, production, loisirs)**

Les espaces boisés de la commune sont principalement de trois ordres :

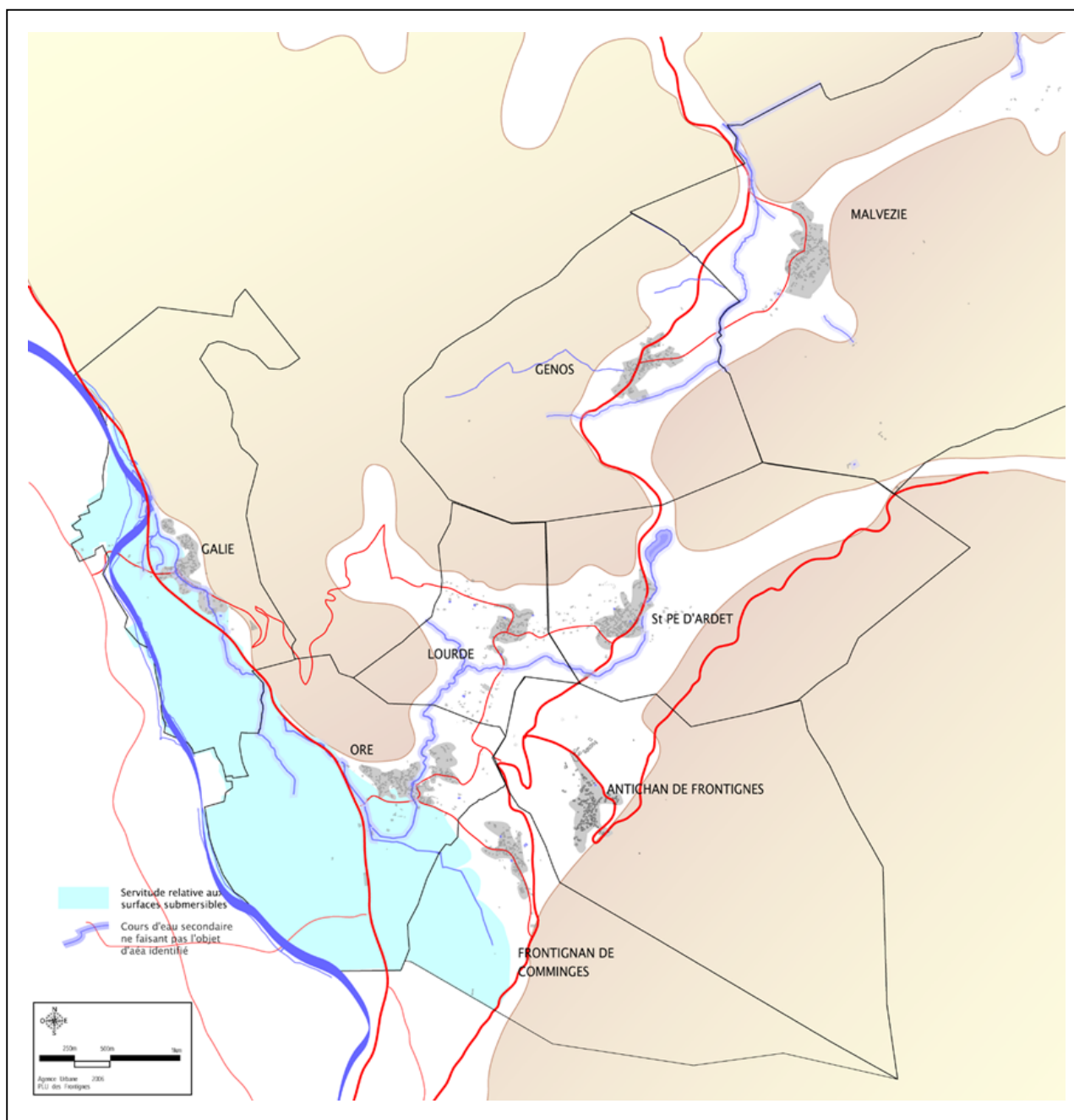
- La ripisylve de la Garonne, protégée au titre de Natura 2000.
- Les versants boisés, repérés au titre de la ZNIEFF et de Natura2000
- Les boisements de sylviculture de la plaine : peupliers principalement s'inscrivent dans une démarche de type agricole.

Le territoire comporte de vastes espaces forestiers relevant du régime forestier.

**Frontignan de Comminges : Forêt communale de Frontignan : 115,91ha**

**Forêt domaniale de Gar-Cagire : 4,45ha**

→ Protéger les espaces boisés dans un souci environnemental, paysager et de production pour certains.



Réseau hydrographique principalement tourné vers la Garonne

### **Les cours d'eau : un réseau hydrographique dominé par la Garonne**

Les communes de St Pé d'Adet, Lourde, Antichan, Frontignan, Ore et Galié sont tournées vers la Garonne par un réseau de cours d'eau intermittents.

Le ruisseau de Lourde qui traverse le village d'Ore et Galié constitue le seul ruisseau permanent du versant directement tourné vers la Garonne. Ce ruisseau prend sa source dans le Lac de St Pé d'Adet et draine une partie du versant vers la Garonne. Chaque talweg est drainé par un cours d'eau intermittent, pouvant fortement gonfler en fonction des épisodes pluvieux. La forte pente des versants conduit à une évacuation rapide des eaux pluviales pouvant parfois prendre un caractère torrentiel.

La plaine de la Garonne, très plane est à l'inverse drainée par un réseau de fossés qui permet une évacuation rapide des eaux pluviales.

→ Préserver les cours d'eau et permettre leur entretien.

→ Protéger la ressource en eau, notamment les captages et sources communales.



## 2/2 LES POLLUTIONS

### **Une absence de sols pollués**

Aucun site n'est identifié par la DRIRE comme étant potentiellement pollué sur le territoire des communes des Frontignes.

### **Une qualité de l'air satisfaisante**

L'observatoire Régional de l'Air en Midi-Pyrénées ORAMIP dispose de stations de mesure sur St Gaudens et Miramont.

Ces sites de mesure sont situés à plusieurs dizaines de kilomètres des communes des Frontignes. Aucun de ces deux sites ne laisse apparaître de pollution importante. De plus la distance et l'orientation des vents dominants (ouest), ne favorisent pas le transport des polluants du bassin industriel de St Gaudens vers les vallées Pyrénéennes, dont la vallée de la Garonne.

### **Les nuisances sonores**

L'article L. 121-1 point 3° du code de l'urbanisme préconise que le PLU, comme le schéma de cohérence territoriale ou la carte communale, détermine les conditions permettant d'assurer, entre autres objectifs, la prévention et la réduction des nuisances sonores.

Aucune activité économique, industrielle ou artisanale présente sur le territoire n'est considérée comme produisant une nuisance sonore.



## 2/3 LES RISQUES

### **Le risque d'inondation : un règlement à prendre en compte**

Les communes de Galié, **Frontignan** et Ore sont concernées par le risque d'inondation.

Le plan des surfaces submersibles valant PPRN pour la Garonne couvre la quasi totalité de la plaine de la Garonne. Ce zonage couvre une partie des villages de Ore et de Galié. Le village de **Frontignan**, situé sur un léger replat est à l'écart de ce risque

« Les espaces compris entre les champs d'inondation devront être protégés de toute nouvelle urbanisation et toutes nouvelles construction devront être interdites dans le champ d'expansion de la crue de référence ». Source : PAC

Cette importante zone non constructible est une contrainte forte pour le développement des communes concernées, et constitue de fait une protection pour les terres agricoles de la plaine vis à vis de l'urbanisation.

La Cartographie Informatrice de Zones Inondables de Midi-Pyrénées concerne la commune de Frontignan (CIZI Bassins Garonne Amont, Garonne Aval et Girou et Hers-Mort). Elle est jointe en annexe du PLU et son zonage est reporté sur les documents graphiques du règlement. Elle est reprise par la servitude EL2 plan des surfaces submersibles valant PPRN.

### **Des risques industriels et technologiques inexistant.**

Aucun risque industriel ou technologique n'est recensé par le dossier départemental des risques majeurs.

### **Risque de rupture de barrages :**

Les territoires des communes jouxtant la plaine sont concernés par le risque de rupture d'ouvrages hydroélectriques. Toutefois les ouvrages sont de mieux en mieux conçus, construits et surveillés, leur rupture constitue un accident rare.

### **Risque de sismicité.**

La sismicité (zone 1b) est le risque naturel identifié pour l'ensemble des communes du territoire. Ce risque induit des précautions spécifiques en matière de construction de bâtiments nouveaux. Ces règles de construction parasismiques ont été définies par l'arrêté interministériel du 16 juillet 1992.

### **Risque d'incendie.**

La commune de Frontignan (secteur Piémonts des Pyrénées) est concernée par un aléa potentiel moyen de risque d'incendie. Se reporter aux arrêtés préfectoraux du 25 septembre 2006 qui portent approbation du plan départemental de protection des forêts contre l'incendie et déterminent le règlement du débroussaillage ainsi que de l'emploi du feu dans le département de la Haute-Garonne.





### **Risque de mouvements de terrain**

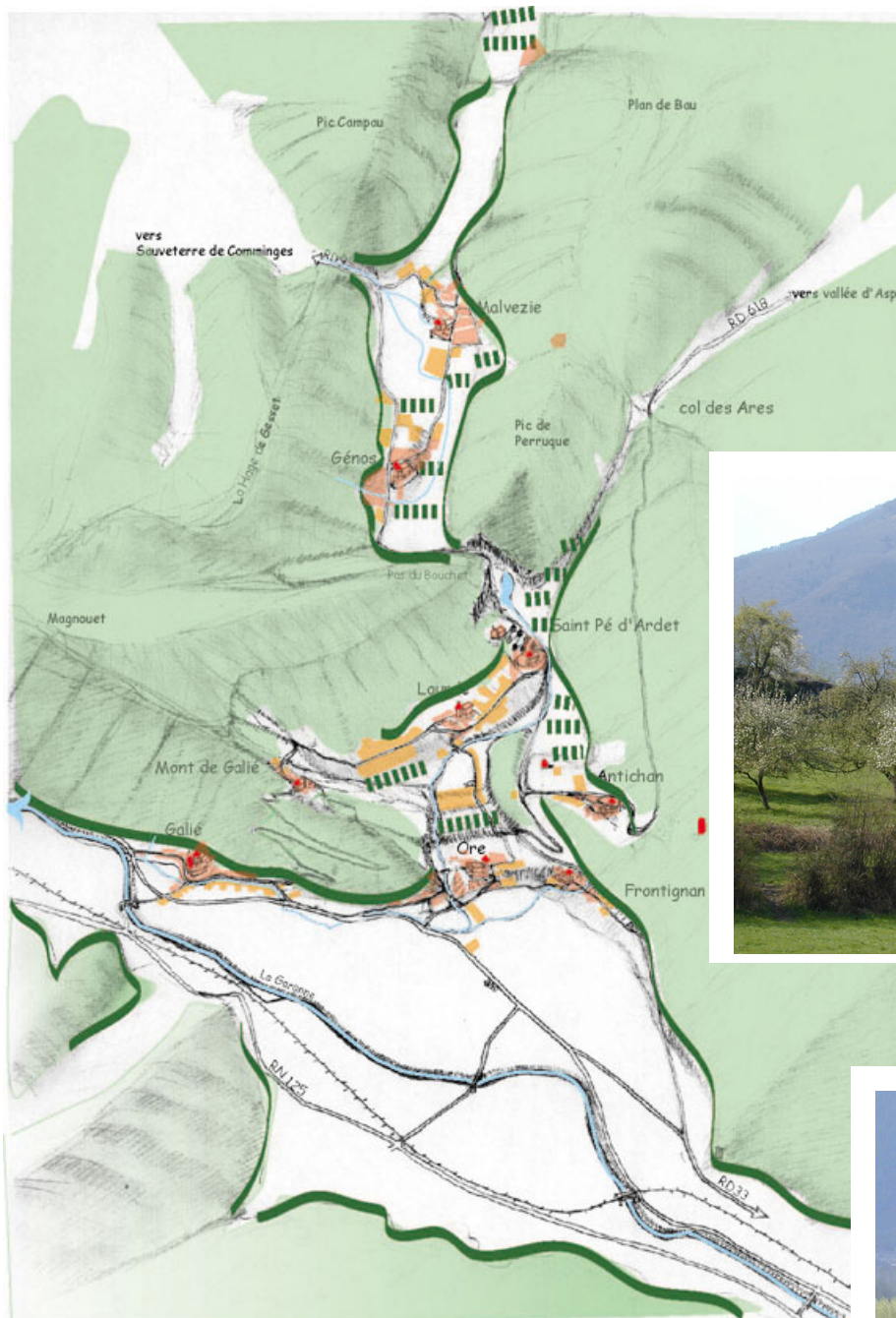
Aucun désordre n'a été observé sur les habitations existantes en lien avec les écoulements d'eau pluviales ou d'instabilité des sols.

Par ailleurs, les mouvements de terrain différentiels consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux entraînent des désordres de bâti suite à des périodes de sécheresses exceptionnelles. Une procédure pour l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) sur les mouvements différentiels de terrain liés au gonflement/retrait des sols argileux a été lancée sur l'ensemble des communes du département.

L'arrêté préfectoral du 15 novembre 2004 prescrit un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux sur le territoire de chaque commune des Frontignes

→ Prendre en compte les risques naturels pour l'aménagement des zones d'habitat en devenir.

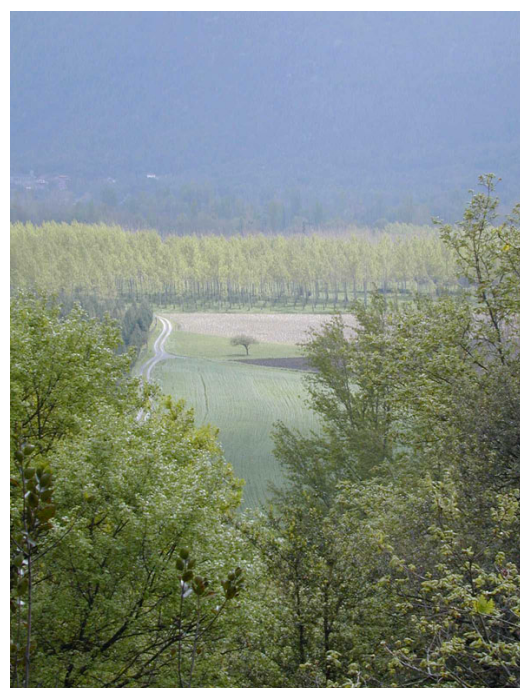
→ Garantir la sécurité des biens et des personnes.



*La vallée de Gènos-Malvezie et les versants boisés*



*Le replat bocager (Antichan)*



*Organisation générale du territoire : des entités paysagères très marquées (source : Charte Paysagère et Architecturale)*

## 2/4 CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DU SITE

Eléments tirés de la Charte Paysagère et Architecturale des Frontignes.

### **Grands paysages : la plaine agricole les replats bocagers et les versants boisés**

Le paysage des Frontignes est caractérisé par la perception de quatre types d'entités paysagères qui transcendent les limites communales.

#### **La vallée de la Garonne :**

Large vallée plane d'origine glaciaire, elle est principalement inondable. Elle est caractérisée par la présence d'une agriculture intensive de type grande culture de plaine et par la présence d'une populiculture importante.

Cette vallée est également caractérisée par la multiplication des axes de communication, routiers, ferroviaire, et par la présence de la Garonne.

Les villages se tiennent à l'écart de cette vallée, à l'articulation avec les premiers reliefs : Galié, Ore et Frontignan, légèrement en retrait.

#### **Les replats des Frontignes :**

Il s'agit d'un ensemble de versants de pente modérée à caractère bocagers dans lesquels s'intègrent la plupart des villages. Ces espaces sont constitués d'une alternance de bois, haies et prairies dédiées à l'élevage. Les villages sont généralement implantés sur des replats.

Certains villages se sont étendus bien au-delà de leur site d'implantation initiaux, de manière diffuse et très consommatrice d'espace.

Les abords de ces villages sont généralement des zones de conflit entre les vocations agricoles et habitat.

#### **Les versants boisés :**

La plupart des versants à forte pente sont boisés. Ces bois relèvent partiellement du régime forestier, et constituent alors des forêts anciennes. Certaines forêts sont issues d'une reconquête naturelle suite à une déprise agricole. Ces espaces ont généralement une double vocation : environnementale (ces espaces sont majoritairement reconnus au titre des reconnaissances naturalistes) et de production de bois.

Certaines parties basses des boisements jouxtent les prairies agricoles et entrent alors en concurrence avec la vocation agricole des espaces. Cette problématique de la descente des lisières du fait de la déprise agricole est une question qui touche la quasi totalité des communes du piémont pyrénéen.

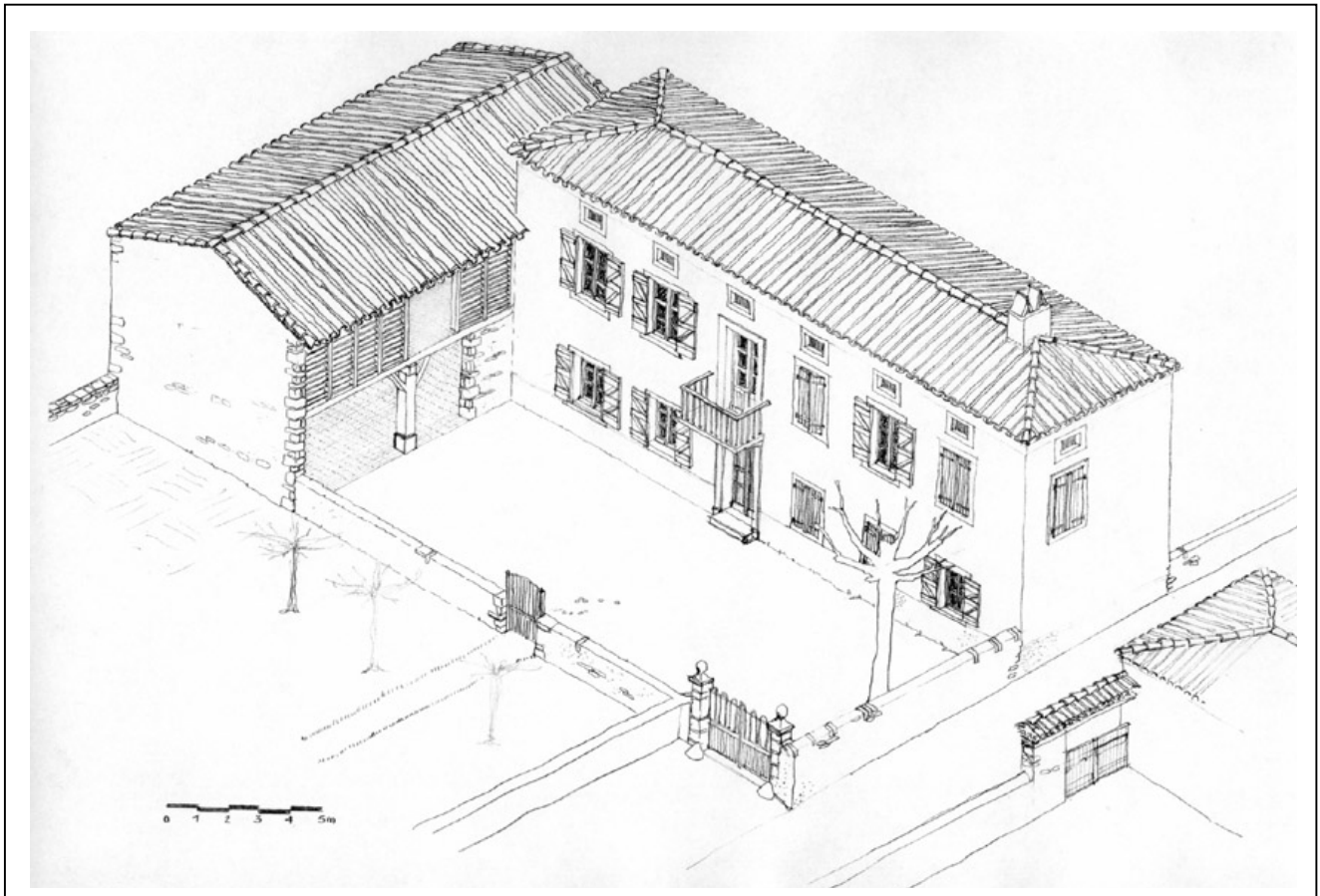
#### **La vallée perchée de Génos-Malvezie :**

Cette vallée, également d'origine glaciaire, est orientée vers le nord ouest, ce qui constitue une rupture géographique avec les communes orientées vers la vallée de la Garonne.

La vallée bocagère située autour de Génos et Malvezie constitue une entité géographique spécifique.

→ Préserver la lisibilité des grandes unités paysagères du territoire : vallée agricole de Génos/Malvezie ; fond de vallée agricole, noyaux villageois





*Les constructions traditionnelles des Frontignes sont généralement liées à l'activité agricole souvent passée mais encore perceptible : cour, étable, fenil...*



*Les constructions traditionnelles constituent le cœur de l'ensemble des villages.*

## 2/5 ORGANISATION ET PAYSAGE DU BOURG

### Évolution de l'urbanisation

L'implantation des villages dans le paysage :

La répartition des villages détermine des auroles agraires autour de ceux-ci qui correspondent à une occupation du sol ancienne.

Les limites actuelles des villages ont tendance à être brouillées par le développement de l'urbanisation diffuse en dehors de l'enveloppe des villages.

La zone de transition entre l'espace agricole et les villages est traditionnellement assurée par une ceinture agricole encore souvent perceptible sous forme de vergers. Le PLU s'attachera dans la mesure du possible de préserver ces limites, rendant lisibles le site de chaque village.

→ Renforcer les villages en remplissant les dents creuses

→ Limiter le développement d'une urbanisation consommatrice d'espace au détriment des terres agricoles.

### Les qualités paysagères du bourg :

Les différents types de bâti présents sur le territoire dépendent de la période de construction.

#### Le bâti traditionnel

Les constructions anciennes constituent les villages et sont généralement liées à une activité agricole passée. Leur caractère est encore perceptible.

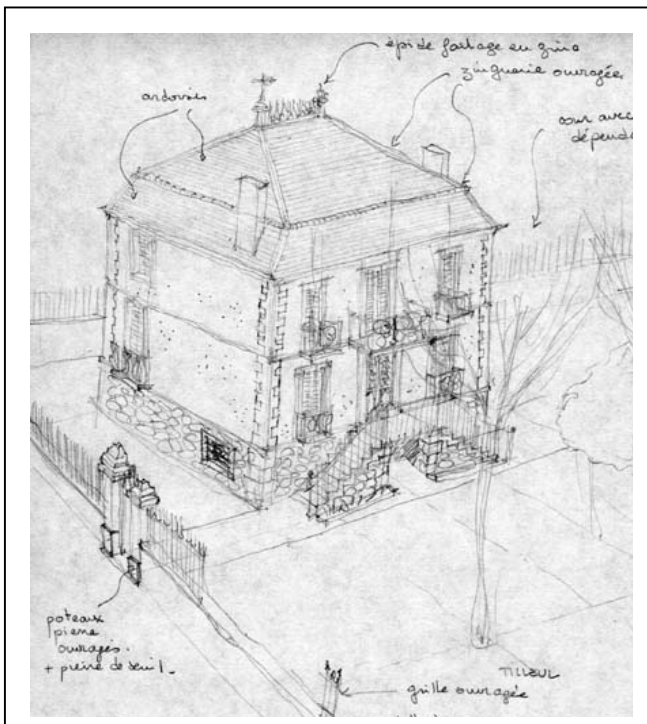
Les principales caractéristiques architecturales du bâti traditionnel :

Ce bâti s'organise autour d'une cour, d'un jardin, d'un verger. Il utilise des matériaux présents sur place ; terre, pierre, sable et chaux, bois...

Ce bâti est issu d'une pratique agricole, les annexes étant présentes pour abriter bêtes et récoltes. Ce bâti a la capacité à s'adapter aux exigences du mode de vie contemporain. Ces constructions constituent aujourd'hui un produit recherché sur le marché immobilier.

Ces constructions représentent aujourd'hui encore une part importante du bâti des Frontignes. C'est leur présence et leur art de bâtir qui contribuent à caractériser le territoire et plus particulièrement le cœur des villages.





*Les bâtiments du XIX<sup>e</sup> siècle correspondent à une phase spécifique de l'histoire des Frontignes, et ont amené de nouveaux matériaux et de nouvelles techniques de construction. Ils constituent une spécificité de ces communes.*



*Les extensions récentes sont caractérisées par une rupture de la continuité urbaine, leur implantation se fait généralement hors des villages. De plus les matériaux et les techniques constructives posent question quant à leur capacité à devenir le patrimoine de demain*

### Le bâti XIX<sup>e</sup> siècle

Ces bâtis ont un caractère exceptionnel, correspondent à un art de bâtir spécifique.

Les constructions de villas de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> introduisent une rupture dans l'architecture des Frontignes. Elles sont intégrées culturellement car elles témoignent pour la plupart du retour et de la réussite de ceux qui sont partis à l'étranger pour travailler et commercer.

Ces constructions, on en dénombre au moins une par village, mettent en œuvre un nouvel art de bâtir qui correspond, avec le développement du nouveau chemin de fer, à la diffusion de nouveaux produits pour constructions : garde corps en fonte, menuiseries et fermetures en bois ou en métal, zinguerie, store, petites briques de terre cuite, grilles et portails.

Les parcelles occupées sont plus vastes, la nécessité du jardin vivrier et du verger moins importantes que celle du parc d'ornement. L'élargissement de la palette végétale des parcs est aussi permise par la diffusion de résineux ou de feuillus dont l'effet de mode s'élargit à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle : cèdres de l'Himalaya, séquoïas...

Les édifices de cette période construits dans les Frontignes présentent une variété dans le modèle qui s'étend de la grosse maison et son jardin au véritable petit château avec parc et dépendances. Pour préserver leur originalité, ces constructions et leurs abords doivent rester exceptionnels et être valorisés et préservés pour ce qu'ils sont.

Aujourd'hui, ces constructions peuvent être attractives, mais leur taille, la richesse des mises en œuvre (toiture complexe en ardoise, nombreux ouvrages de zinguerie...), l'état de vieillissement des compositions arborées des parcs nécessitent des investissements relativement importants pour valoriser et préserver leurs qualité.

### Les constructions récentes

Les constructions contemporaines se traduisent pour l'essentiel par de la construction de maisons d'habitation. Quelques rares édifices à vocation agricole et quelques annexes (garages) se construisent aussi. Ces constructions se situent pour la majorité à l'extérieur de l'enveloppe des villages et de manière réduite dans ces limites villageoises. D'une manière générale elle ne s'implantent pas en fonction de l'espace public, la maison est souvent orientée en fonction de la vue.

Ces constructions se distinguent par une diversité d'aspect des constructions, en cinquante ans les implantations se sont développées sans continuité architecturale : le chalet en bois côtoie le pavillon des années soixante.

Par la taille des parcelles qu'elles occupent, par l'éloignement au cœur du village, par leur traitement souvent banalisant, par les techniques constructives, leur capacité à devenir le patrimoine de demain reste une question.

Dans le cadre de la charte paysagère et architecturale la proposition a été faite de valoriser et de réinscrire dans le grand paysage les espaces qu'elles ont colonisés, soit en les inscrivant dans la maille bocagère, soit dans les boisements.

Ces constructions, souvent en dehors du site des villages, produisent un territoire banal. Les espaces d'extension récents des villages concentrent la plupart des enjeux de développement du territoire : pas de constitution d'espace public, rupture dans le mode d'implantation dans le territoire, rupture architecturale avec les principes des villages anciens...





*Espace public central lié à la présence de lieux d'usage collectifs (église, lavoir) ayant une valeur patrimoniale forte.*



*De nombreux espaces publics sont liés à la présence de fontaines ou d'abreuvoirs.*



*Espace public lié à un équipement public (mairie et salle communale).*



*Espace public lié à un quartier d'extension récent, banalisation liée à l'absence de réflexion globale.*



### Les espaces publics :

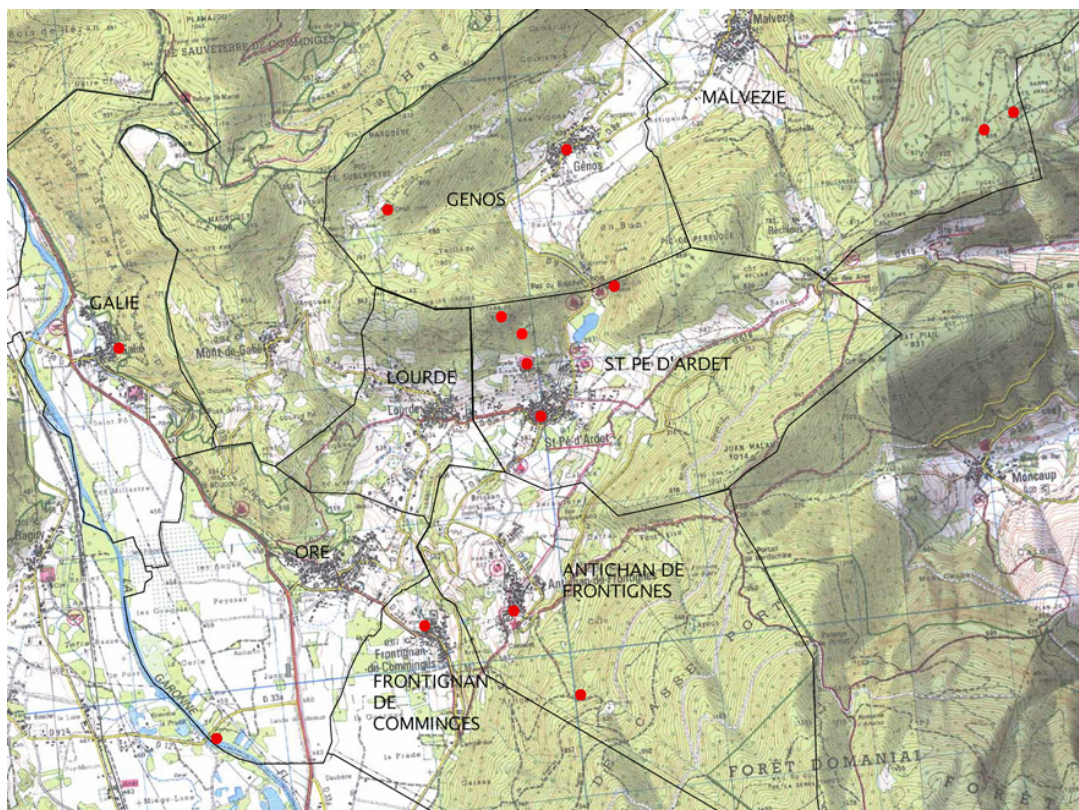
La qualité urbaine des villages, constitués de manière dense repose sur la qualité des espaces publics. Les principales zones d'extension récentes n'ont pas été génératrices d'espaces publics.

Il existe une grande diversité des espaces publics sur le territoire des Frontignes.

Ces espaces sont hiérarchisés, il existe en effet une graduation entre les lieux majeurs et les espaces moins importants. Cette graduation est marquée par des différences de traitement des sols ou par la largeur de l'espace. Sur ce territoire à dominante agricole, on peut par la superposition des plans napoléoniens et actuels, déceler l'importance de la localisation des places de villages, lieux de rassemblement dans lesquels la présence de l'eau est importante, aux portes des villages plus ou moins enclos. Les places aujourd'hui sont des espaces non bâtis autour desquels les constructions s'organisent. Ces espaces publics sont organisés par rapport à la géographie des sites : les rues, les places sont orientées par rapport aux vents, au soleil, à la pente. Les dénivelés sont généralement pris en compte par des murs de soutènement.

Les enjeux liés aux espaces publics tiennent à une mutation des usages et des besoins (notamment la place de la voiture) qui vont souvent de pair avec une perte d'identité.

- Permettre le développement des villages sans altérer leurs qualités architecturales et urbaines
- Préserver les espaces agricoles au plus près des villages et les coupures vertes entre les villages
- Créer des limites aux villages en favorisant l'intensification des zones déjà urbanisées.



Commune	Nom du site	Nature
St Pé d'Ardet	Mont Tarride grotte supérieure	Occupations préhistorique et protohistorique
	Mont Tarride inférieure	Occupations préhistorique et protohistorique
	Grotte du Pas du Bouchet	Occupations préhistorique, gallo-romaine et médiévale (de part et d'autre du col)
	Capelle Sainte Auraille	Vestiges gallo-romains aux abords
	Village de St Pé d'Ardet	Nécropole gallo-romaine aux abords de l'église, restes de fortifications médiévales.
Antichan de Frontignes	Près de l'église	Socle et autel votif gallo-romain
	Château de Pourcinglos	Donjon rectangulaire (fin XI <sup>e</sup> intégré à un château du XVI <sup>e</sup> siècle)
Malvezie	Plan de Bau	Grottes fortifiées
	Plan de Bau : Grotte de Bau II	Grotte sépulcrale de l'âge du fer
<b>Frontignan de Comminges</b>	<b>Près de l'église, dans cimetière</b>	<b>Découverte de fragments de mosaïque gallo-romaine</b>
Ore	Pont de Sidaran (bord de Garonne)	Fragments de sarcophages et couvercles en marbre découverts dans une gravière.
Génos	Rive de Hour	Chapelle ruinée, lieu de découverte de plusieurs autels votifs de l'époque gallo-romaine
	Eglise de Génos	Fragment d'urne cinéraire d'époque gallo romaine en réemploi dans l'église
Galié	Château médiéval de Galié	Nécropole de l'époque gallo-romaine non précisément localisée, au pied de la forêt de Méléda, en face de la halte de chemin de fer, au dessus de la route de Luchon.
Lourde en Frontignes	Aucun site archéologique identifié	

Source : SRA, porter à connaissance, 2005.

## 2/6 PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE

### **Une richesse archéologique à préserver.**

Sur le territoire, 14 sites archéologiques ont été recensés. Ces sites sont à protéger ou à maintenir dans l'état actuel.

### **Des sites archéologiques à prendre en compte.**

Les dispositifs législatifs et réglementaires en vigueur en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologiques sont les suivantes :

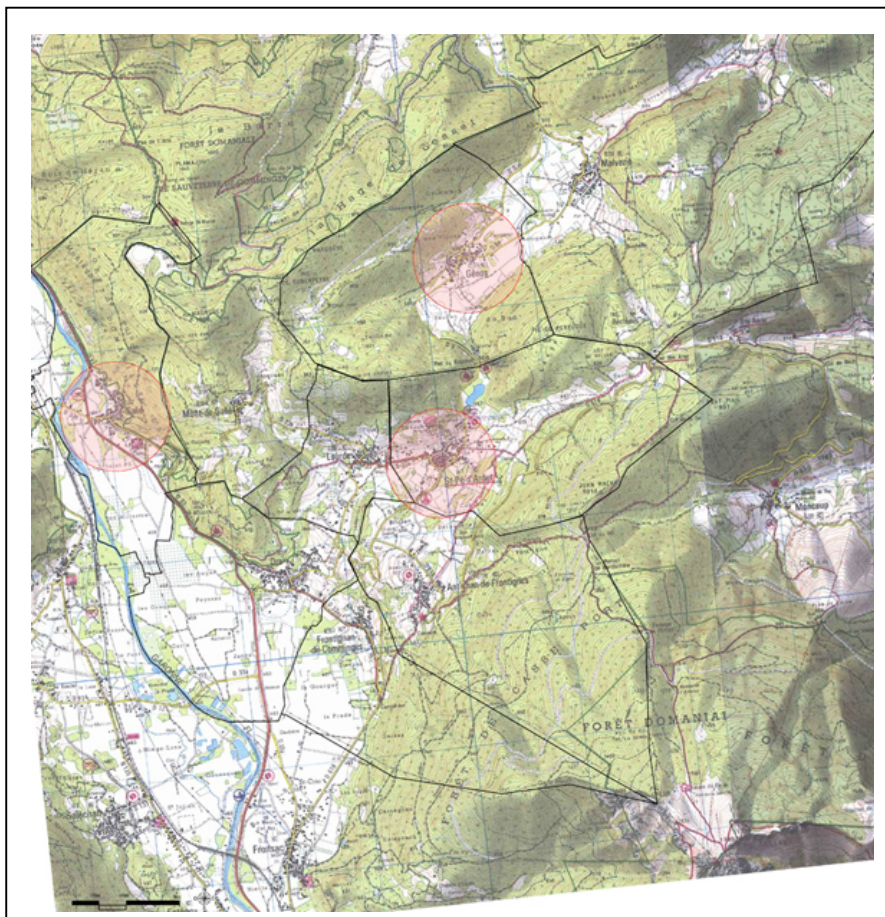
Code du patrimoine, article L531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, les monuments, les ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délais au Préfet ».

L'article 322-2 du Code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite en cours de fouilles ou fortuitement un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

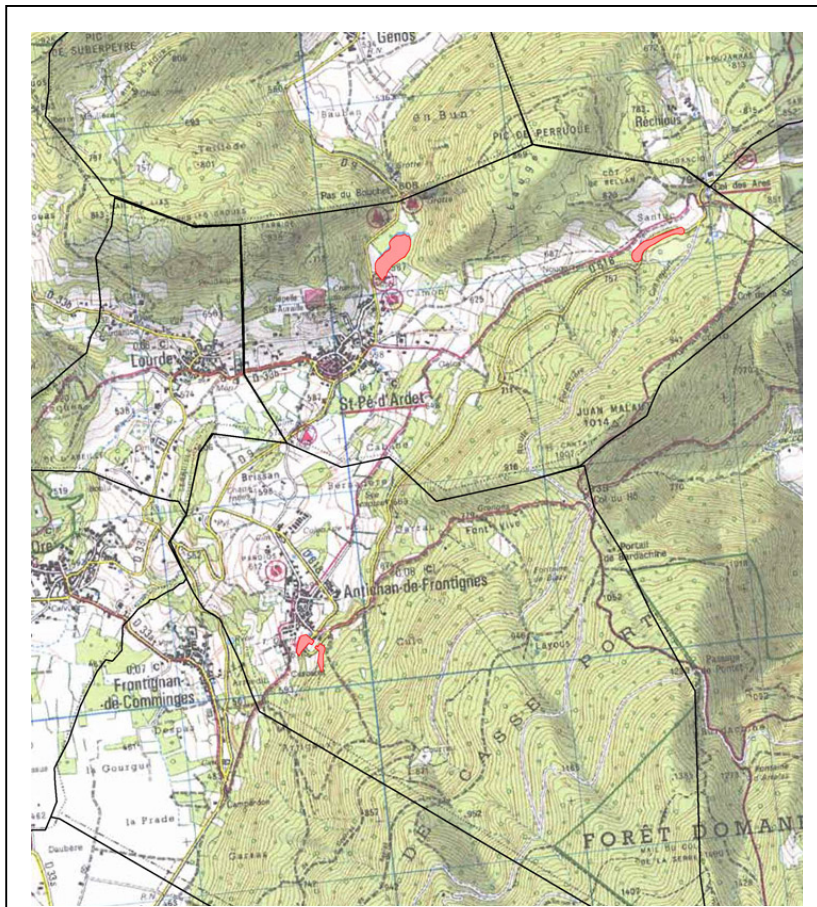
La loi du 17 janvier 2001, modifiés par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, relative à l'archéologie préventive, par le biais de la mise en œuvre du décret 2004-490 du 3 juin 2004 permet d'intégrer des sites dans des « zones de sensibilité » dont la définition fait l'objet d'arrêtés permettant au service compétent d'instruire des projets de travaux divers susceptibles de prescriptions de conservation ou de fouilles préventives.

→ Protéger les sites archéologiques recensés sur le territoire.





*Localisation générale des Monuments historiques inscrits ou classés.*



*Localisation générale des sites inscrits ou classés*

**Les reconnaissances patrimoniales sur le territoire sont diverses :**

Aucun Monument Historique ou Site protégé sur le territoire de la Commune de Frontignan de Comminges.

→ valoriser et protéger les éléments patrimoniaux importants du territoire



**PARTIE 3 :**  
**ENJEUX DU DEVELOPPEMENT ET**  
**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**





### 3/1 LES ENJEUX DE LA COMMUNE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

#### **Données de cadrage**

Dans un contexte de croissance modérée et de forte contrainte géographique, la commune a souhaité se doter d'un Plan Local d'Urbanisme.

La production de logements est très faible, moins d'un permis par an. Les fortes contraintes qui touchent le site du village, ainsi que l'absence de disponibilités foncières ont conduit à cette situation.

La municipalité souhaite s'inscrire dans le droit fil des principes de qualité du territoire énoncés dans la charte architecturale et paysagère rédigée en 2002.

Elle souhaite se donner les capacités d'accueillir de nouvelles populations de manière maîtrisée, tout en préservant la qualité du cadre de vie.

#### **Enjeux principaux**

Ainsi, les enjeux principaux de développement sont :

1. Préserver les qualités urbaines et architecturales de la commune, liées aux différentes époques de production du bâti.
2. Se mettre en capacité d'accueil de population tout en maîtrisant la qualité du cadre de vie, en confortant les secteurs d'urbanisation récente autour du village et en réfléchissant à une organisation urbaine et paysagère soucieuse de la qualité de vie et du lien social.
3. Répondre à la demande des habitants sur la qualité de vie et le rapport à la nature tout en favorisant une gestion économe de l'espace et en limitant l'urbanisation le long des voies.
4. Prendre en compte les risques naturels et protéger les espaces naturels remarquables,
5. Préserver les espaces agricoles et permettre l'installation de nouveaux bâtiments agricoles en zone A
6. Protéger les éléments patrimoniaux et archéologiques.



### **Les perspectives d'évolution**

La commune n'est dotée à ce jour d'aucun document d'urbanisme.

Le zonage du PLU permet de compléter certaines dents creuses au cœur du village, de densifier une zone en partie occupée par des jardins et garages et d'ouvrir sous conditions deux nouvelles zones à l'urbanisation.

Ainsi, à moyen terme, Frontignan de Comminges pourrait accueillir une dizaine de logements nouveaux soit 20 à 30 habitants supplémentaires.

Les équipements intercommunaux auxquels se rattache la commune sont en mesure de faire face à cette augmentation de population.

### **Les choix du PADD**

Les orientations générales de la commune en matière d'aménagement de son territoire sont explicitées plus précisément dans le PADD. Elles se fondent sur les éléments qui caractérisent le territoire des Frontignes et la commune qui sont développés dans les chapitres précédents. Il s'agit ici de rappeler les orientations retenues pour expliciter ensuite quelles en sont les implications dans le Plan Local d'Urbanisme en terme d'évolution du document d'urbanisme et en terme d'incidences sur l'environnement.

Dans le contexte de continuité avec la charte paysagère et architecturale, l'enjeu majeur pour Frontignan est **d'être en capacité d'accueillir de nouvelles populations tout en préservant la qualité architecturale et paysagère du territoire.**

Pour répondre à cet enjeu, les orientations du projet communal sont les suivantes :

#### **→ A L'ECHELLE DU TERRITOIRE**

1. Permettre le maintien de l'activité agricole
2. Préserver les espaces naturels et les boisements
3. Se prémunir contre les risques naturels
4. Prendre en compte les risques et nuisances liées aux voies
5. Prévoir une capacité d'équipement en adéquation avec le développement souhaité du territoire
6. Préserver le patrimoine bâti et archéologique



### **→A L'ECHELLE DU VILLAGE**

7. Préserver les coupures vertes à proximité des villages (Préservation de la lisibilité des limites des villages)
8. renforcer les villages en maîtrisant le rythme de croissance et la qualité de vie
9. Se doter de capacités de croissance échelonnées dans le temps et adaptées aux équipements du territoire
10. Inscrire le développement du village en suivant les principes inscrits dans la charte paysagère et architecturale



## 3/2 TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU

### Traduction réglementaire du PADD dans le PLU

CHOIX DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU	MESURES COMPLEMENTAIRES
<b>→ A L'ECHELLE DU TERRITOIRE</b>		
<b>1- Permettre le maintien de l'activité agricole</b> - Prendre en compte la présence des bâtiments d'élevage - Conserver des espaces agricoles homogènes en évitant le mitage	<p>La majeure partie du territoire est classée en zone A dans laquelle ne sont autorisés que les bâtiments liés aux activités agricoles, à leur diversification (et à l'habitation des exploitants).</p> <p>Les constructions existantes dans cette zone A et qui n'ont pas une vocation agricole sont classées Nhab. Elles pourront évoluer et s'étendre mais sans création de nouveaux logements.</p> <p>La plaine de la Garonne, à vocation principalement agricole est classée A à l'exception du fleuve et de ses abords immédiats.</p>	
<b>2- Préserver les espaces naturels et les boisements</b> - en protégeant les espaces boisés - en préservant les secteurs protégés au titre de Natura 2000	<p>Les zones N représentent la quasi totalité des boisements, le site de la Garonne.</p> <p>Les principaux versants boisés (y compris forêts communales) sont classés en zones N.</p> <p>Certains parties des sites Natura 2000 sont classés en zone A afin de ne pas bloquer des possibilités de développement de l'activité agricole.</p>	
<b>3- Se prémunir contre les risques naturels</b>	<p>Les zones de risques du PPRN d'Ore couvrent une partie des zones actuellement urbanisées de la commune. Pour les zones Uvillage et Ubocage le PPRN sera la référence en matière de règle d'urbanisme lié au risque naturel.</p> <p>La quasi totalité des zones concernées par la servitude EL2 (surfaces submersibles) est classée en zone agricole ou naturelle.</p>	
<b>4- Prendre en compte les risques et nuisances liés aux voies</b>	<p>La RD 33 implique un recul de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les activités. Ce recul est respecté dans les zonages des deux communes concernées (Gallié – Ore).</p> <p>La RD 3 est classée en catégorie 3 définissant une zone de bruit de 100m à compter de l'axe de la voie.</p> <p>Les zones d'extension des villages permettent généralement un raccordement sur des voiries communales afin d'éviter les sorties directes notamment sur les RD 618 et RD 9.</p> <p>Certains emplacements réservés sont prévus afin de réaliser des voiries de desserte interne.</p>	
<b>5- Prévoir une capacité d'équipement en adéquation avec le développement souhaité du territoire</b>	<p>- Une zone d'urbanisation future est prévue sur la commune d'Antichan en vue de la possible création d'une maison de retraite</p> <p>- Définition d'un espace à vocation d'équipement public sur la commune de Lourde. (école)</p>	





CHOIX DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU	MESURES COMPLEMENTAIRES
→ A L'ECHELLE DU VILLAGE		
6 - Préserver les coupures vertes à proximité des villages (préservation de la lisibilité des limites des villages)	Les espaces identifiés dans le cadre de la charte et du PADD ont été classés en zone A ou N en fonction de leur vocation actuelle.	
7 - Renforcer les villages en maîtrisant le rythme de croissance et la qualité de vie	Préserver des espaces tampon entre les villages à vocation agricole ou naturelle : ex : Lourde/Ore ou Ore	
8 – Se doter de capacités de croissance échelonnées dans le temps et adaptées aux équipements du territoire	<p>Les zones U (U village U bocage et U bois) offrent des capacités de croissance non négligeables pour chaque commune.</p> <p>La définition de zones AU sur la plupart des communes permet de définir des perspectives de croissance à moyen terme. Ces zones constituent des réserves d'urbanisation future souvent proches des villages et devant faire l'objet d'opération d'ensemble avec un schéma d'aménagement et réalisation d'un assainissement semi collectif de l'ensemble.</p> <p>L'ouverture de ces zones est soumise à la condition de présence de réseaux, d'opération d'ensemble et de schéma d'aménagement d'ensemble.</p>	
<b>9 – Inscrire de développement du village en suivant les principes inscrits dans la charte paysagère et architecturale</b> - Habiter dans le bois - Habiter dans le bocage	<p>Les zones urbaines peu denses, ainsi que les zones d'urbanisation future sont déclinées suivant les principes de la charte liés à leur environnement (bois ou bocage).</p> <p>Les modes d'implantation dans ces zones devront au-delà de l'aspect réglementaire faire référence à la charte paysagère et architecturale (palette végétale...)</p>	



Le zonage du PLU

L'urbanisation actuelle des communes des Frontignes s'est basée sur un noyau villageois dense à partir duquel certaines extensions ont vu le jour.

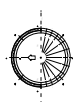
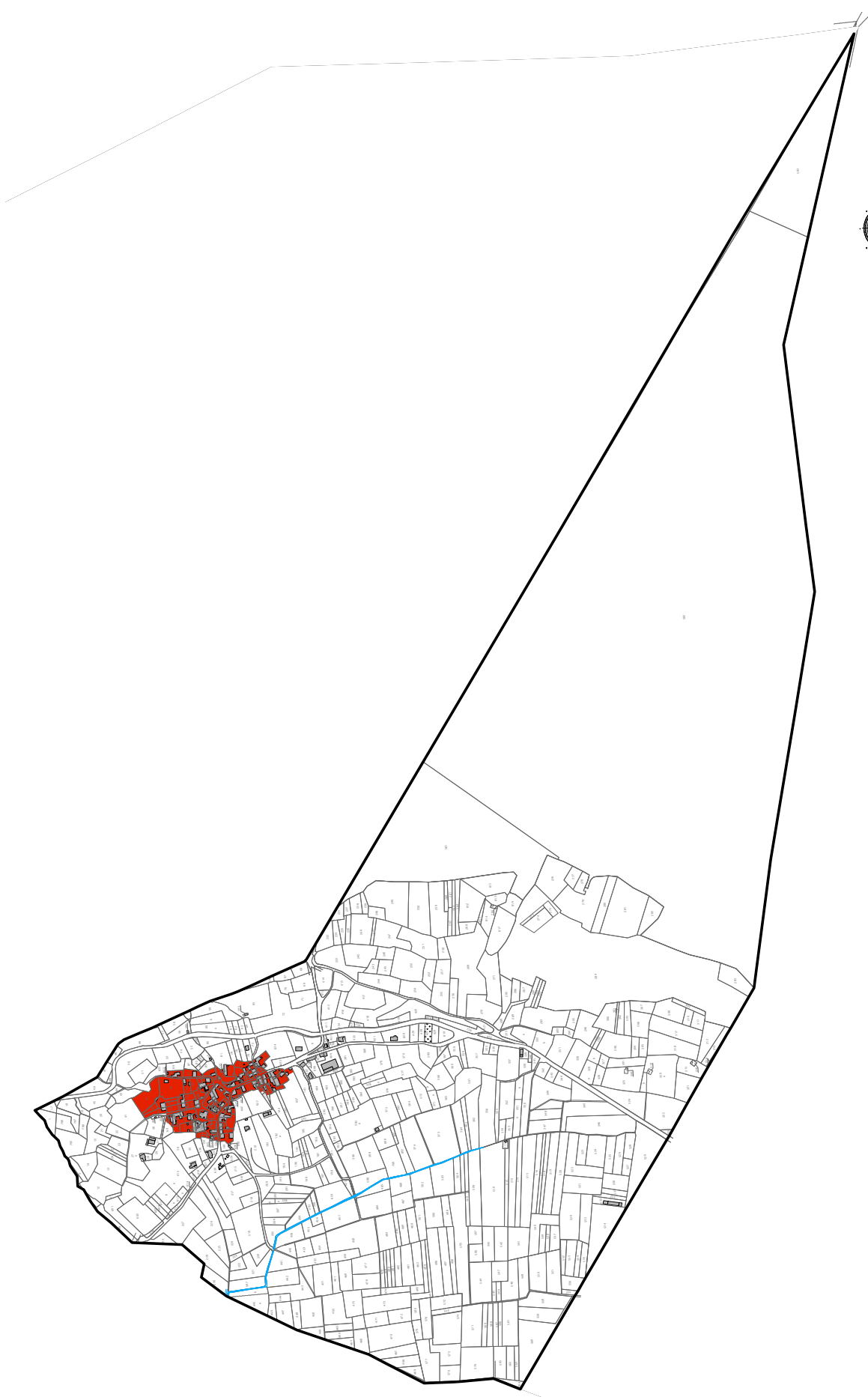
L'objectif de l'élaboration des documents d'urbanisme est de fixer une limite géographique à ces espaces et de préserver le caractère naturel et agricole du territoire. La définition des zones du PLU correspond à une volonté de définir les vocations des différents espaces du territoire et les règles architecturales et urbaines qui s'y appliquent.

Le nouveau PLU favorise l'intensification de l'urbanisation autour du village en confortant les zones à urbaniser déjà existantes. Les zones d'urbanisation futures sont situées dans la continuité de l'existant et sont soumises à condition pour leur ouverture à l'urbanisation. Les coupures vertes existantes entre villages ont été préservées afin de préserver la perception que l'on a de chacun d'eux.

De plus, les constructions situées hors de l'enveloppe des villages qui n'ont pas une vocation agricole sont classées en zone Nb. Elles pourront évoluer et s'étendre mais sans création de nouveaux logements.

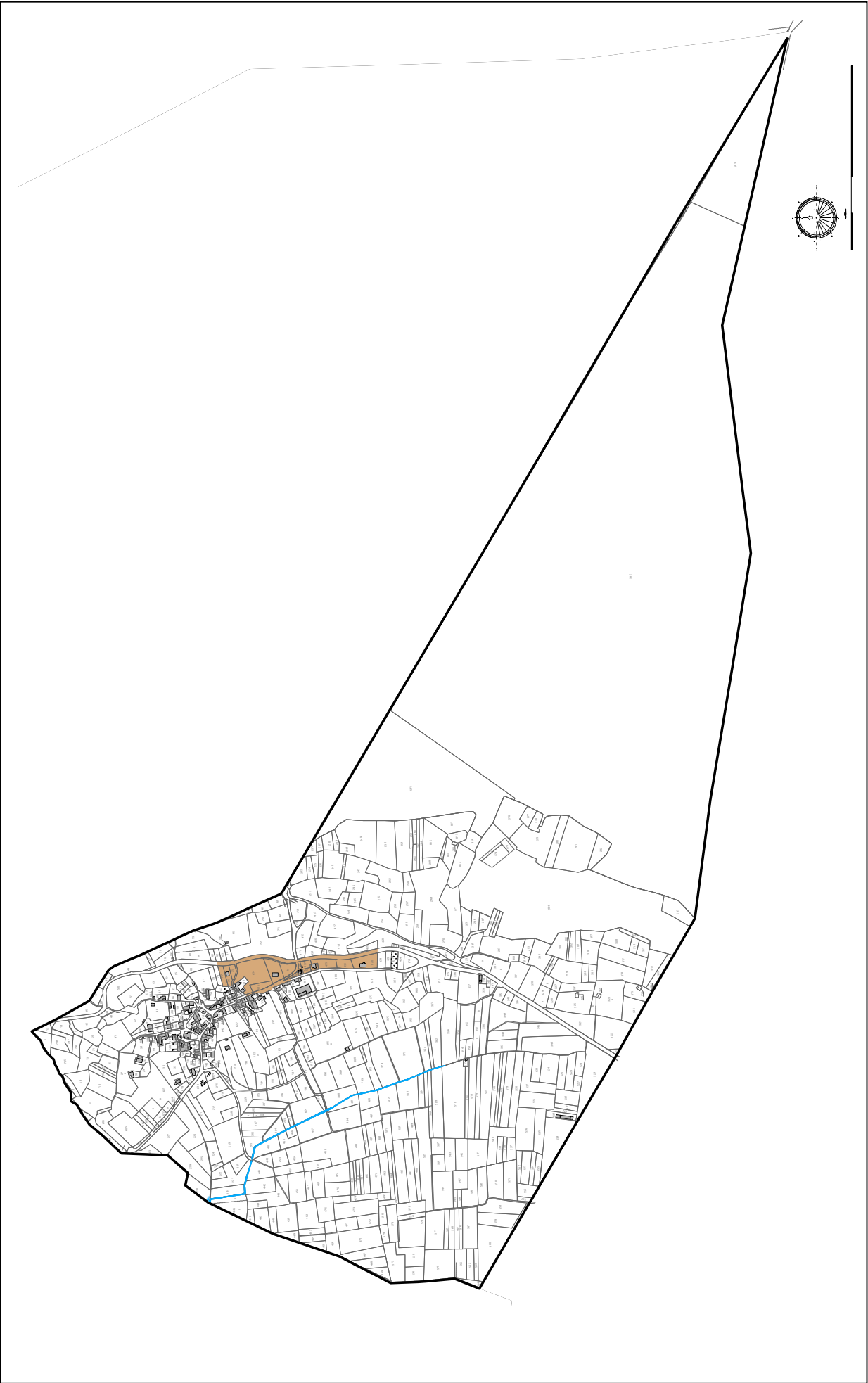
Principes du PLU :

ZONES PLU	CARACTERE DE LA ZONE	VOCATION DE LA ZONE	POINTS PARTICULIERS
<b>U village</b>	Centre ancien sur la base du cadastre Napoléonien	Mixte : habitat, équipements, commerces/services Habitat plutôt dense	Une partie dans le PPRN (Ore)
<b>U bois</b> <b>U2 bocage</b>	Extension du centre ancien dans la continuité de la zone U village parfois déconnectée du village	Habitat dominant, densité faible, conservation du caractère « naturel » de la zone	Une partie dans le PPRN (Ore)
<b>U équipement</b>	Equipement public	Vocation actuelle d'équipement public	
<b>AU bois</b> <b>AU bocage</b>	Zones d'urbanisation future rattachées à un secteur existant	Urbanisation future sous réserve d'opérations d'ensemble et de réalisation des réseaux	
<b>AU équipement</b>	Projet existant ou objectif à long terme	Zone réservée en vue de la possible mise en œuvre d'un équipement public	
<b>A</b>	Agricole	Agricole Autorisation de construction de bâtiments à vocation agricole à distance minimale de 50 mètres des habitations (pour bâtiment élevage)	Site Natura 2000 ZNIEFF EPI ponctuels Zone archéologique
<b>N</b>	Naturelle	Naturelle stricte où aucune construction ne sera autorisée.	Site Natura 2000 ZNIEFF EPI ponctuels Zone archéologique
<b>N loisirs</b>	Loisirs	Espaces de loisir et équipements techniques	
<b>N château</b>	Châteaux	Préserver un caractère du château en limitant les possibilités d'intervention sur le bâti et ses abords.	Prise en compte des zones comportant plusieurs châteaux.
<b>N habitat</b>	Habitat dispersé	Eviter le mitage du territoire, en limitant les interventions éparées au bâti existant.	Absence de réseaux sur certaines zones



### 3/3 JUSTIFICATIONS DU ZONAGE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

<b>Nom de la zone</b>	<b>U village</b>
<b>Surface de la zone</b>	4,3 ha 1,7% du territoire communal
<b>Modalités de définition de la zone</b>	Principales limites du cadastre Napoléonien
<b>Vocation de la zone</b>	Mixte : habitat, services équipements
<b>Principes de la charte</b>	Permettre l'évolution du bâti existant dans le respect des caractères locaux Conforter, restaurer et mettre en valeur le bâti existant
<b>Objectifs réglementaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter le village sur la base des limites du cadastre Napoléonien</li> <li>- Permettre les extensions, les changements d'affectation</li> <li>- Permettre les constructions dans une logique de remplissage de dents creuses</li> <li>- Respecter les formes architecturales anciennes selon modalités spécifiques</li> </ul>
<b>Règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de toute activité non compatible avec la vie de quartier</li> <li>- Implantation à l'alignement de la voie</li> <li>- Adaptation des constructions aux principes de la charte et au bâti environnant</li> </ul>
<b>Points particuliers</b>	

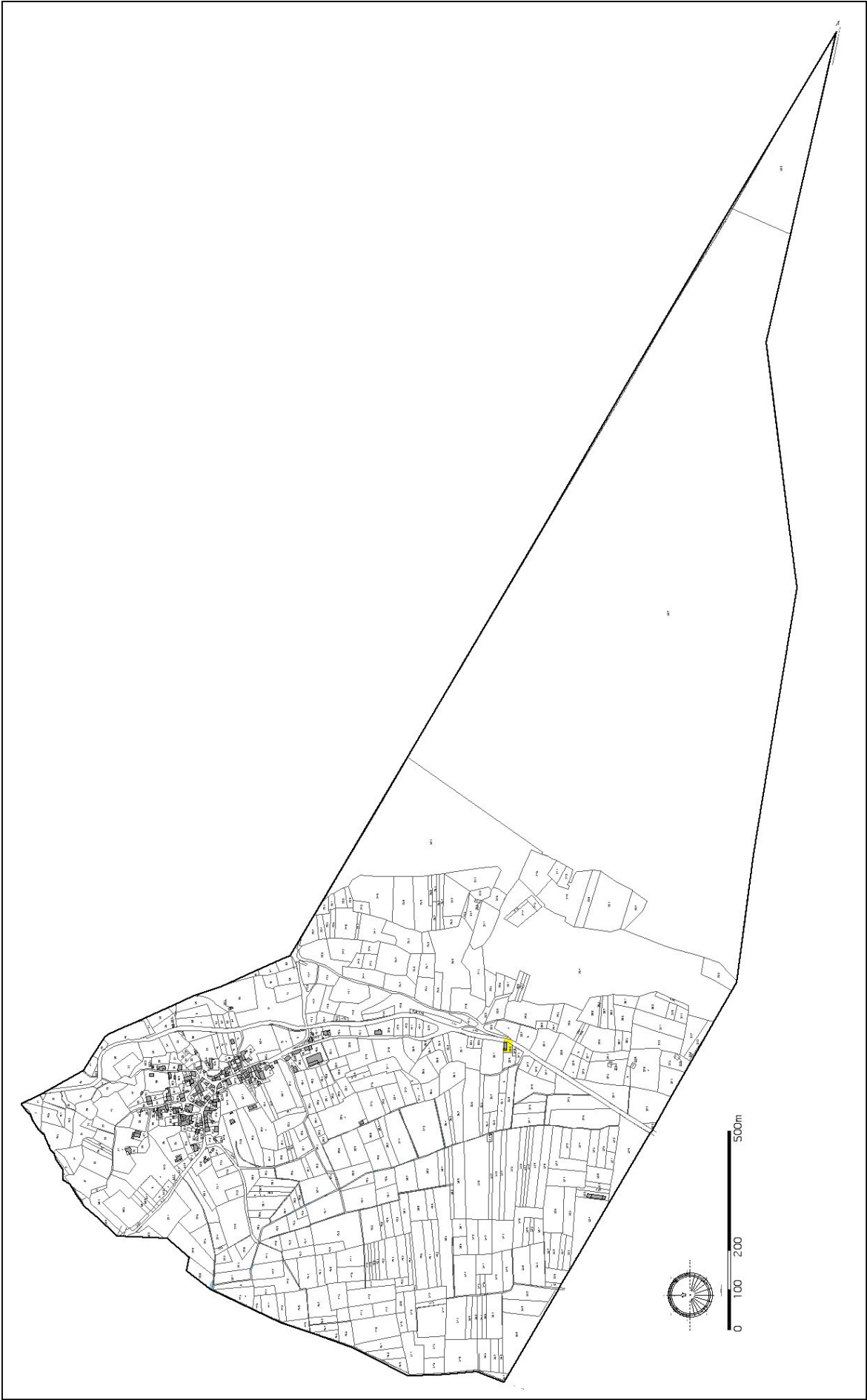


<b>Nom de la zone</b>	<b>U bois</b>
<b>Surface de la zone</b>	2,5 ha 1% du territoire communal
<b>Modalités de définition de la zone</b>	Extension des villages sur les versants partiellement boisés offrant encore des possibilités de construction
<b>Vocation de la zone</b>	Habitat
<b>Principes de la charte</b>	- Utilisation de la palette végétale locale pour traitement des limites
<b>Objectifs réglementaires</b>	- Permettre de construire dans des secteurs relativement peu denses dans lesquels des parcelles vides subsistent - Prolonger l'ambiance de ces secteurs d'extension récente
<b>Règlement</b>	- En cas de division parcellaire : prévoir des parcelles en long perpendiculaires à la voie - emprise au solde 30% maximum de l'unité foncière - Construction de R+1 maximum
<b>Points particuliers</b>	- zones devant déjà être équipées et disposer d'un accès





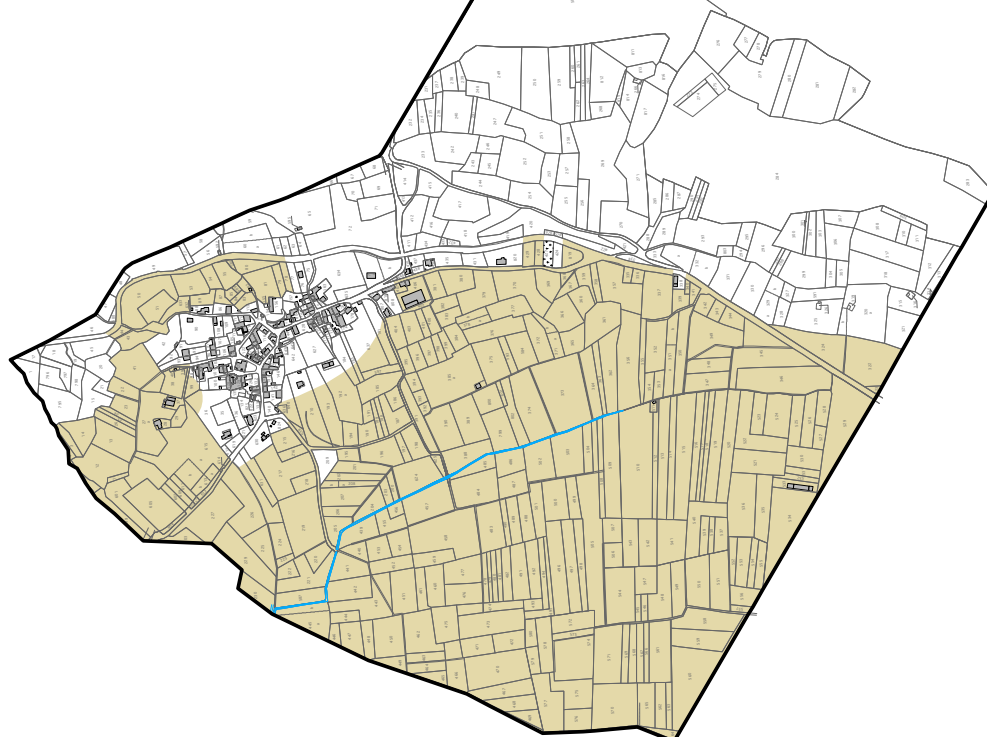
<b>Nom de la zone</b>	<b>U bocage</b>
<b>Surface de la zone</b>	3,2 ha 1,3% du territoire communal
<b>Modalités de définition de la zone</b>	Extension des villages sur des secteurs bocagers offrant encore des possibilités de construction dans la continuité des villages
<b>Vocation de la zone</b>	Habitat
<b>Principes de la charte</b>	Conserver le caractère « naturel » de la zone Utilisation de la palette végétale locale pour traitement des limites
<b>Objectifs réglementaires</b>	Permettre de construire dans des secteurs relativement peu denses dans lesquels des parcelles vides subsistent Prolonger l'ambiance de ces secteurs d'extension récente
<b>Règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation des espaces constructibles dans la pièce graphique du règlement</li> <li>- Retrait de 10 mètres minimum des fonds de parcelles</li> <li>- Accès obligatoire</li> <li>- Traitement des limites séparatives</li> </ul>
<b>Points particuliers</b>	- zones devant déjà être équipées et disposer d'un accès



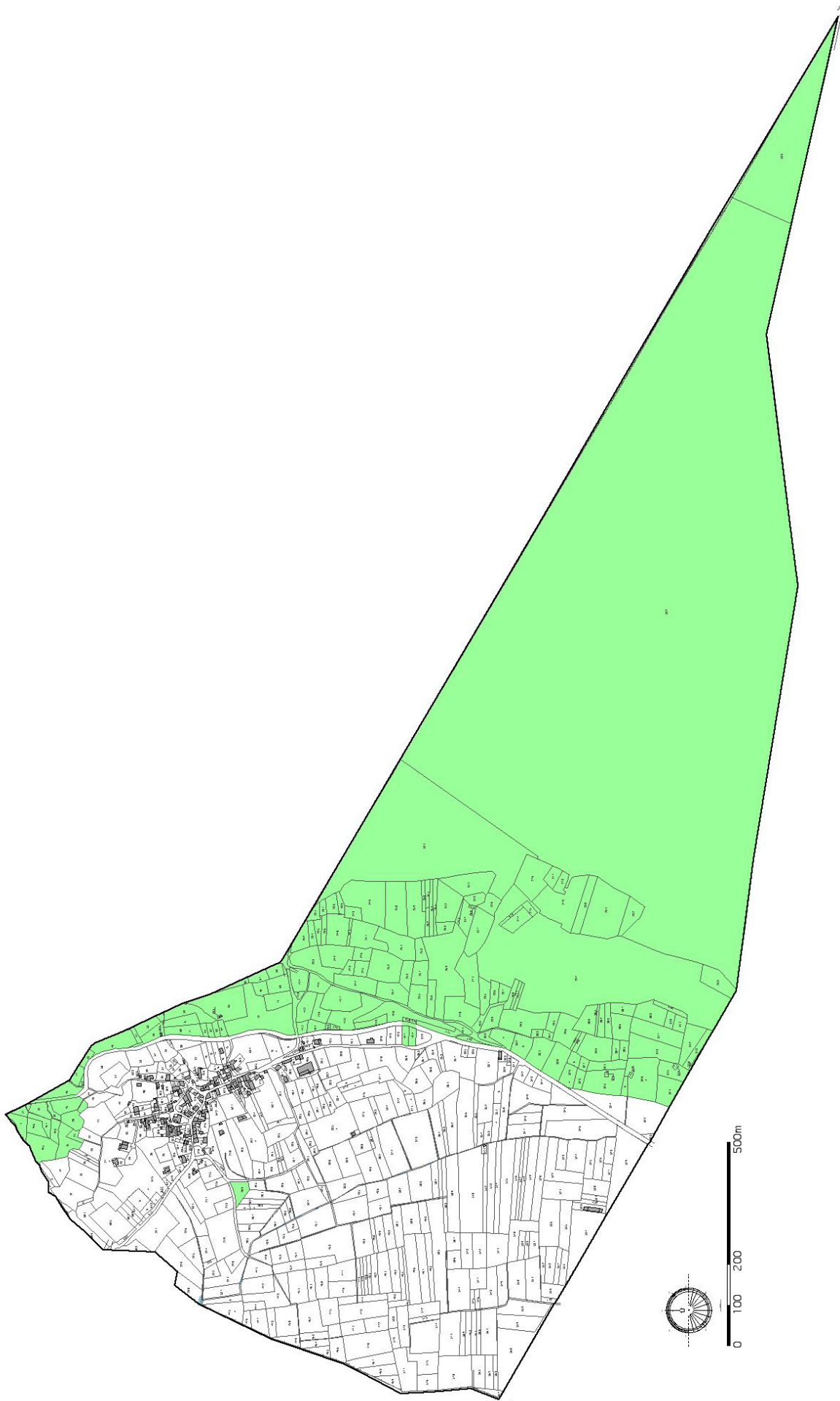
<b>Nom de la zone</b>	<b>N habitat</b>
<b>Surface de la zone</b>	0,08 ha 0,03% du territoire communal
<b>Modalités de définition de la zone</b>	Habitat dispersé hors de l'enveloppe des villages
<b>Vocation de la zone</b>	Habitat
<b>Principes de la charte</b>	- Eviter le mitage du territoire
<b>Objectifs réglementaires</b>	- Limiter de développement de l'urbanisation hors des villages, et préserver le caractère naturel du territoire - Autorisation d'évolutions mesurées, mais interdiction de construction de nouvelles maisons
<b>Règlement</b>	- Sont autorisés les annexes à l'habitation existante, les extensions sans création de nouveaux logements, les piscines sur la même parcelle que l'habitation existante.
<b>Points particuliers</b>	



0 100 200 500m



<b>Nom de la zone</b>	<b>A</b>
<b>Surface de la zone</b>	82,9 ha 32,7 % du territoire communal
<b>Modalités de définition de la zone</b>	Espaces à vocation agricole définis dans le diagnostic agricole
<b>Vocation de la zone</b>	Bâtiments agricoles et parcellaire exploité
<b>Principes de la charte</b>	
<b>Objectifs réglementaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la vocation agricole d'une part importante du territoire des communes y compris parfois à proximité directe des villages.</li> <li>- Préserver les conditions de travail des agriculteurs et notamment la possibilité d'implanter des bâtiments agricoles en zone A</li> <li>-</li> </ul>
<b>Règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de toute construction sauf celles nécessaires aux activités agricoles, à leur diversification ou aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>
<b>Points particuliers</b>	



<b>Nom de la zone</b>	<b>N</b>
<b>Surface de la zone</b>	160,7 ha 63,3 % du territoire communal
<b>Modalités de définition de la zone</b>	Espaces naturels, forestiers ou autres à préserver.
<b>Vocation de la zone</b>	Espaces naturels
<b>Principes de la charte</b>	
<b>Objectifs réglementaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère naturel du territoire, en interdisant les constructions</li> <li>- Permettre la tenue de l'activité sylvicole en autorisant les aménagements liés</li> </ul>
<b>Règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de toute construction</li> <li>- Autorisation des occupations du sol liées à l'activité agricole et sylvicole (Routes forestières...)</li> </ul>
<b>Points particuliers</b>	<p>Recouvrent l'essentiel des reconnaissances naturalistes du territoire</p> <p>Présence de la station d'épuration de Frontignan de Comminges</p>





## TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces sont indiquées en m2

FRONTIGNAN DE COMMINGES		
	Surface	Part (%)
U village	43764	1,72
U bois	25209	0,99
U bocage	32299	1,27
AU bois		
AU bocage		
AU équipement		
A	828973	32,65
N	1607183	63,32
N habitat	772	0,03
N château		
N loisir		
	2538200	100



*Schéma de l'organisation du village, implanté à l'articulation du versant boisé et de la plaine de la Garonne*



*Zone Ubois sur le versant entre la RD618 et la RD 33a*



*Zone Uvillage vue depuis la plaine*

## **LES ZONES DU DOCUMENT D'URBANISME**

Le zonage de Frontignan de Comminges est un zonage qui comporte six types de zones qui répondent au fonctionnement actuel et aux objectifs de développement de la commune.

L'objectif central affiché par la commune est de préserver les espaces agricoles et de préserver la lisibilité du village dans le paysage en arrondissant le village plus qu'en l'étirant le long des voies existantes.

Frontignan compte en effet dans ses parties récentes de nombreux jardins ou espaces proches du village n'ayant pas de vocation agricole affirmée qui pourraient être urbanisés, sans détriment pour la qualité des lieux.

Il s'agit donc prioritairement de rattraper et de compléter ces espaces. La commune a également souhaité se doter de possibilités d'urbanisation complémentaires à moyen ou long terme.

D'une manière générale, les espaces agricoles proches du village ont été préservés pour leur rôle de coupure verte autant que pour leur importance dans le terroir communal. L'ensemble de la plaine de la Garonne conserve sa vocation agricole du fait de sa valeur agronomique ainsi que de son caractère de zone soumise au risque d'inondation.

### **La zone U village : 4,4 ha**

Cette zone est principalement calée sur les limites du cadastre napoléonien, et comprend le village ancien sans intégrer les extensions récentes.

Les constructions existantes sont majoritairement d'une hauteur de R+1, avec des maisons généralement implantées à l'alignement de la voie.

Cette zone est principalement limitée aux habitations anciennes ainsi qu'à leurs parcelles attenantes.

La commune comptait un logement vacant en 1999, ce qui constitue une capacité négligeable de reconquête de l'existant.

La limite nord du village a volontairement été maintenue en retrait de l'exploitation agricole située en zone A afin d'éviter tout souci lié à la proximité entre les espaces de vocations différentes conformément aux prescriptions de la chambre d'agriculture

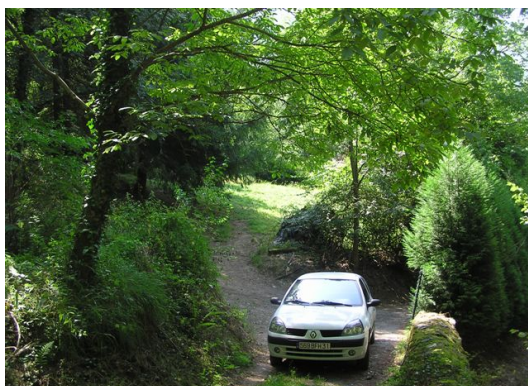
Cette zone est aujourd'hui entièrement desservie par les réseaux.

Une partie de la zone Ubois est concernée par la zone Natura 2000 des chaînons calcaires du piémont pyrénéen. Le zonage de ce secteur correspond à la volonté de prendre acte des constructions existantes sans permettre un développement au delà des limites actuelles de l'enveloppe bâtie.





*Zone Ubocage en contrebas du village, dans la continuité du village.*



*Vue de la voie d'accès à la zone Au bois située au dessus du village*



*Parcelle de la zone AUbois vue de la RD618.*



*Zone AU bocage en sortie de village (direction Fronsac) sur un replat de la Garonne*

### **La zone U bois : 2,5 ha**

Le secteur Ubois correspond aux secteurs d'extension récente des villages sur les versants partiellement boisés offrant encore des possibilités de construction.

Il couvre la partie haute du prolongement du village en direction de Fronsac. Ce secteur pentu et partiellement boisé est déjà occupé par plusieurs maisons. Les parcelles libres (jardins ou bosquets) sont susceptibles d'être urbanisées suivant les principes énoncés dans la charte paysagère et architecturale des Frontignes.

Ce secteur se situe entre la RD33b qui relie Frontignan à Fronsac et la RD618, la desserte pouvant se faire par le bas (RD33b).

### **La zone U bocage : 3,2 ha**

Ces zones ont été définies pour répondre au fonctionnement d'un habitat récent, étendu sur les replats bocagers entre le village et la commune de Ore et sur le bas du village.

L'objectif n'est pas de permettre l'étalement de ces zones, mais de permettre de bâtir sur les parcelles libres à ce jour, et faisant partie de la même entité géographique et d'offrir des possibilités de construction à court terme dans des secteurs équipés et partiellement urbanisés.

La limite vers Ore a été fixée en s'appuyant sur un talus qui borde le jardin de la dernière maison. Une coupure constituée de parcelles agricoles a été préservée entre Ore et Frontignan afin de maintenir la perception des entrées de villages.

Un périmètre de recul de 100 mètres autour de la station d'épuration a été pris en compte dans la définition d'une des zones.

### **La zone N Habitat : 0,77 ha**

Cette zone couvre une habitation située hors des zones bâties.

L'objectif de cette zone est de prendre acte de la présence de cette habitation sans autoriser de nouvelles constructions dans sa proximité immédiate.

La volonté de limiter le mitage du territoire, d'éviter de développer le village en étirant les habitations le long des voies, notamment la RD618 qui est une route relativement fréquentée, est traduite dans ce choix.

Dans la zone Nhabitat, sera toutefois possible de construire des annexes (garage notamment), ainsi que des extensions d'habitations ou piscines



*Zone Agricole de la plaine de la Garonne,  
dédiée aux cultures.*



*Exploitation agricole située au nord du village,  
en zone A mais pouvant muter à terme.*

### **La zone A : 82,8 ha**

La zone agricole du PLU est basée sur la vocation actuelle du territoire dans le souci de protéger l'activité agricole de la commune.

Le diagnostic agricole de la commune conduit par la chambre d'agriculture parallèlement à l'élaboration du PLU a permis de définir les espaces agricoles utilisés aujourd'hui.

Ainsi, l'ensemble des espaces agricoles est préservé au titre de la zone A qui interdit toute occupation du sol à l'exception des bâtiments agricoles et éventuellement des constructions à usage d'habitat nécessaires à l'activité agricole.

La zone agricole de Frontignan est principalement constituée de la plaine de la Garonne (partiellement inondable). Cependant les premières terrasses de la Garonne, notamment entre les villages de Frontignan et de Ore ont également été intégrées à la zone Agricole.

La définition des zones U et AU vise à limiter la consommation de terres agricoles. Seule la zone AU bocage concernent des parcelles ayant à ce jour une vocation agricole réelle. La définition de cette zone répond à un besoin de la commune de se doter de capacités de développement à moyen terme sur des secteurs aisément urbanisables (faible pente, desserte par les réseaux aisée)

Un siège d'exploitation est repéré au titre des bâtiments reconnus pour leur intérêt architectural en zone A et pouvant muter à terme. Cette ferme qui constitue un ensemble homogène de deux bâtiments peut avoir une vocation d'habitat, banalisé. Ainsi le patrimoine agricole de la commune situé à l'extérieur du village pourra être maintenu.





*La zone N occupe l'ensemble des versants du Gar, limitée à proximité du village par la RD618.*



*Le bâti du XIX<sup>e</sup> accompagné de son parc d'ornement, aujourd'hui dédié à l'accueil touristique (EPI).*



*Ancienne voie romaine protégée au titre des EPI.*

### **La zone N stricte : 160,71 ha**

Cette zone couvre l'ensemble des versants boisés de la commune, ainsi que les abords de la Garonne. Ces espaces naturels sont à protéger du fait de leur richesse environnementale, de la qualité des paysages. La majeure partie des espaces boisés est couverte par les diverses reconnaissances naturalistes (ZNIEFF et Natura2000).

Toute construction est interdite dans cette zone à l'exception des ouvrages nécessaires à la mise en place d'équipements collectifs (dont cimetière).

Cette réglementation vise à affirmer de manière stricte le caractère naturel dominant de ces espaces.

La zone N de Frontignan est principalement constituée des versants du pic du Gar ainsi que des pentes boisées situées au dessus de la RD618.

La parcelle sur laquelle est implantée la station d'épuration a aussi été classée en zone N, le règlement prend en compte cette vocation spécifique.

La forêt communale de Frontignan de Comminges relevant du régime forestier est incluse en totalité dans cette zone.

Les limites de cette zone sont définies soit par la limite des terres à vocation agricole (Zone A issue du diagnostic agricole de la Chambre d'agriculture), soit par les zones Urbaines.

Ainsi la zone N de Frontignan protège fortement les richesses environnementales et patrimoniales reconnues nationalement en cohérence avec les zonages des communes voisines.

## **LES ZONAGES SPECIFIQUES**

### **Les Emplacements réservés :**

La commune de Frontignan n'a pas souhaité mettre en place d'emplacement réservé

### **Les Eléments de Paysage Identifiés :**

Deux éléments de paysage identifiés sont repérés sur la commune :

- Un château XIX<sup>e</sup> ainsi que le parc qui l'accompagne. Ce bâtiment représentatif de l'art de bâtir du XIX<sup>e</sup> siècle est le seul sur la commune de Frontignan. Ce château situé en bordure directe du village ancien est à l'articulation entre le village et les espaces naturels et agricoles.

- L'ancienne voie romaine qui reliait Frontignan à la commune d'Antichan. Cette voie encore perceptible dans le paysage n'est plus utilisée aujourd'hui. Cet élément de patrimoine n'est pas valorisé, il a toutefois semblé important de le protéger dans le cadre de l'élaboration du PLU afin d'éviter toute dégradation supplémentaire



## **PARTIE 4 :**

# **INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**



*Dans le village, les espaces publics sont limités par les façades des maisons ou les murets des jardins.*



*Le village, étiré le long de la RD33a, bordé par des espaces bocagers.*



*Entrée de village, en venant de Ore, le long de la RD33a.*

## 4/1 INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

### **Préambule :**

**L'homogénéité du territoire des Frontignes, dans sa composition urbaine et la qualité de ses paysages ainsi que la démarche conjointe d'élaboration de plans locaux d'urbanisme conduisent à des justifications de zonages qui sur certains points se recoupent largement. Ainsi, les principes généraux qui ont été transposés sur plusieurs communes se retrouvent dans les huit PLU. Une trame conjointe est ainsi présente pour chaque document, ce traitement conjoint est garant de l'homogénéité des principes adoptés et de la cohérence avec la charte Paysagère et architecturale des Frontignes.**

**Les particularités communales sont spécifiées dans chaque document (PPR, projets spécifiques, reconnaissances naturalistes...) et précisent les adaptations locales.**

La préservation de l'environnement et des paysages des Frontignes est un des objectifs qui sous-tendent l'élaboration des PLU conjoints des Frontignes.

Les zones à urbaniser contribuent à cette démarche en :

- favorisant l'urbanisation autour du noyau villageois et en densifiant,
- préconisant un développement urbain adapté aux caractères paysagers du site,
- préservant les îlots agricoles homogènes.
- protégeant les espaces naturels et notamment les sites Natura2000 et les ZNIEFF,
- prenant en compte les risques,
- préservant des coupures vertes entre les villages,
- limitant l'urbanisation le long des voies.

### **L'équilibre entre les différentes occupations du sol est respecté**

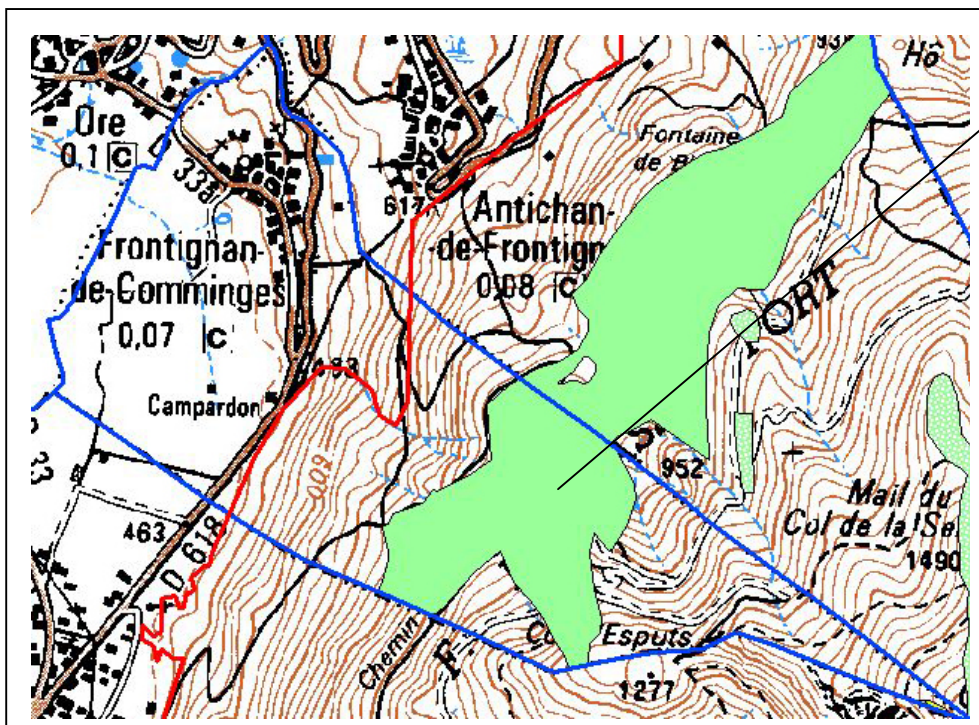
Les PLU des Frontignes affirment les équilibres territoriaux anciens en protégeant fortement les espaces naturels et agricoles. A l'échelle de l'ensemble du territoire 66% de la superficie est en zone naturelle stricte et 28% en zone agricole.

La plupart des zones U connaissent des extensions marginales et permettent surtout un remplissage des dents creuses ou des parcelles inhabitées sans s'étendre au delà de l'existant.

Les zones AU sont de taille modeste et réparties sur le territoire. Les zones AU bocage occupent généralement des terres agricoles. Leur définition a permis de la positionner dans la continuité de zones urbaines existantes et d'éviter ainsi la création d'îlots d'habitat futurs au sein de zones agricoles.

La zone N habitat permet de répondre à l'objectif d'éviter la constitution de hameaux autour des constructions isolées (Nhabitat) sans bloquer les possibilités d'extension ou de modification de l'existant.





Hêtraies acidiphiles  
atlantiques à sous bois avec  
Ilex

Carte des habitats d'intérêt communautaires (source : ONF)



Un territoire aux vocations bien affirmées : plaine agricole, village sur une terrasse de la Garonne et versants boisés.



Les espaces bocagers entre Frontignan et Ore, coupure agricole préservée.

### **Le patrimoine écologique est préservé**

La plus grande partie du territoire des Frontignes à une vocation naturelle.

Sur la commune de Frontignan, la zone N stricte couvre 160 ha

Les espaces naturels des communes sont préservés, les versants boisés, les bosquets au titre des zones N. L'exploitation forestière reste possible dans ces espaces.

Les prairies, secteurs bocagers, zones dédiées à l'élevage et dont la richesse écologique est reconnue par les ZNIEFF sont protégées au titre des zones A.

Les versants boisés, repérés au titre de la ZNIEFF et de Natura2000, sont protégés au titre de la zone N stricte

### **Le site NATURA2000 de Gar-Cagire qui occupe les versants du Gar sur la commune de Frontignan est pris en compte dans le PLU de la Commune.**

L'ensemble du site Natura2000 Gar-Cagire concernant la commune de Frontignan de Comminges est inclus dans la zone N du PLU. L'habitat naturel d'intérêt communautaire présent sur la commune sont situés à mi-pente du versant du Gar. (Hêtraie acidiphile atlantique – code 9120).

Les ruisseaux qui traversent le territoire communal font quant à eux l'objet d'une protection par un recul des constructions de 4 mètres par rapport à leurs berges. Ce recul permettra également leur entretien.

### **Les espaces agricoles sont maintenus**

La plus grande partie des espaces situés aux abords des villages a une vocation agricole. Ces terres sont classées en zone A du PLU afin de les protéger du mitage et permettre la pérennité de l'activité agricole. Au total, 838 ha sont classés en zone A soit 28,4% de la superficie de l'ensemble des communes.

Pour la commune de Frontignan, 77ha sont classée en zone A, ils sont principalement situés dans la plaine de la Garonne et sont ainsi de fait protégés par le caractère inondable de celle-ci.

Les exploitations sont généralement situées aux abords des villages. Les bâtiments d'élevage récents (Antichan, Ore, Frontignan...) sont situés hors de l'enveloppe actuelle des villages. Conformément aux préconisations de la chambre d'agriculture, une zone tampon de 50m de rayon a été mise en œuvre autour des bâtiments ayant aujourd'hui une vocation d'élevage (et en l'absence d'installations classées).

En outre, la vocation des espaces est précisée avec une zone A à vocation strictement agricole et une limitation du mitage par des constructions à usage d'habitation.

Les constructions existantes à vocation d'habitat sont classées en N habitat (Nh) et aucune nouvelle construction autre que les annexes aux habitations existantes ne pourra être réalisée.

Afin de permettre le maintien du patrimoine agricole, les bâtiments ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial ont été identifiés. Ils sont repérés au plan de zonage et pourront changer de destination.

Un siège d'exploitation légèrement excentré par rapport au village est repéré au titre des bâtiments agricoles pouvant muter à terme. Cette ferme aujourd'hui en activité constitue un ensemble pouvant avoir une vocation d'habitat. Le caractère traditionnel du bâti, la composition des bâtiments, leur organisation leur confère une valeur identitaire à préserver sur le territoire des Frontignes.





## 4/2 LA RESSOURCE EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

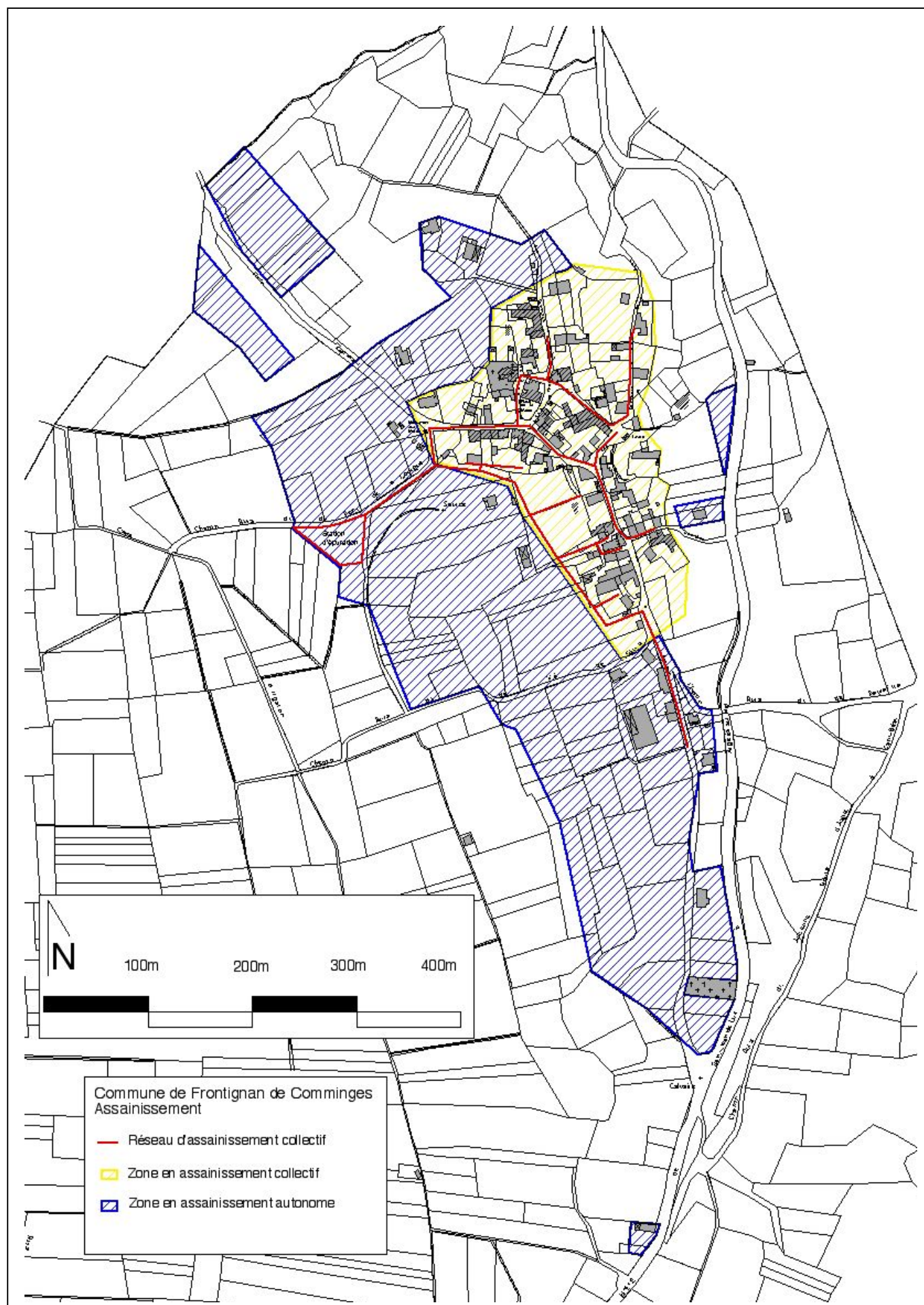
### **La ressource en eau est préservée**

L'ensemble des zones à urbaniser est desservi par le réseau d'eau potable ou peut être raccordé au réseau existant situé à proximité.

La ressource en eau est satisfaisante pour assurer l'approvisionnement de la population du territoire y compris les zones d'urbanisation future.

La commune dispose d'une source sur le territoire de la commune d'Antichan qui ne fait à ce jour pas l'objet d'une protection réglementaire.

Cette source alimente un réservoir de 30 m3 qui permet de desservir l'ensemble de la commune par voie gravitaire.



### **Le zonage du PLU s'appuie sur le schéma d'assainissement**

La commune de Frontignan a la spécificité d'avoir mis en place une station d'épuration des eaux usées qui permet de desservir une large partie du village.

La station a une capacité de 160 équivalents habitants et dessert 43 foyers. Elle a été mise en service en 2006 avec une technique de lits plantés de roseaux.

Une distance de 100 mètres de recul par rapport à la station d'épuration a été retenue pour les zones urbaines du PLU.

Seuls une dizaine de foyers sont situés hors de la zone d'assainissement collectif.

L'assainissement individuel est autorisé dans les zones non desservies par le réseau collectif aux conditions fixées dans les schémas d'assainissement communaux. La définition des zones urbaines correspond aux zones étudiées dans le cadre des schémas d'assainissement communaux.

Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif doit être prévu dans les constructions neuves afin d'anticiper une éventuelle extension du réseau d'assainissement collectif.





*Versants partiellement boisés dans la continuité du village, intégrés à la zone U bois.*



*Replats bocagers intégrés à la zone U bocage.*



*Replats agricoles intégrés à la zone U bocage qui constituent une coupure entre les villages de Ore et Frontignan.*



*Vue large de la commune, de la plaine agricole aux versants boisés, le village étant situé sur un replat à l'articulation de la pente.*

## 4/3 INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES

### **L'urbanisation est adaptée aux caractères paysagers du site**

La définition du projet communal exprimé dans le PLU est issue de la réflexion conduite dans le cadre de la charte paysagère et architecturale des Frontignes.

Dans ce cadre, la définition des zones urbaines et d'urbanisation future ainsi que le règlement vise à transcrire les principes de la charte de manière opposable. Les principes réglementaires (découpage parcellaire, implantation par rapport aux limites de parcelles...) inclus dans la charte ont été retranscrits au sein du règlement de chaque zone.

Deux types de zones ont été définis afin de caractériser les modes d'implantation des extensions récentes dans le territoire :

#### **Habiter dans le bocage / habiter dans le bois :**

Ce concept d'organisation et de délimitation d'enveloppes d'extension doit permettre à la fois de pérenniser les extensions existantes et d'en développer de nouvelles.

**Habiter dans le bocage** s'attache aux terrains relativement plans, **habiter dans le bois** aux parcelles relativement en pente. Les parcelles peuvent être de superficie moyenne (1000 à 2000m<sup>2</sup>).

Les préconisations attachées à ce mode d'implantation portent sur la taille des parcelles, l'organisation des édifices dans la parcelle, l'implantation en retrait ou en limite par rapport aux voies,

Le traitement des enveloppes bâties (couleur et matériau de toiture, couleur des enduits) en référence à leur environnement, la délimitation des parcelles par une palette végétale adaptée sont traités dans le cadre de la charte paysagère et architecturale.

Un accompagnement des espaces publics, le traitement des voies, l'enfouissement des réseaux, la continuité des chemins et itinéraires de promenade, l'incitation à la création de vergers sont à mettre en place pour valoriser ces enveloppes.

En l'absence d'orientation d'aménagement, les zones AU seront ouvertes à l'urbanisation sous réserve d'opérations d'ensemble, de schéma d'organisation et de raccordement aux réseaux.

### **La lecture des paysages ruraux depuis les axes est maintenue et les entrées de ville conservent leur qualité**

Les PLU privilégient la protection des espaces agricoles et naturels du territoire.

Des coupures vertes ont été ménagées entre chaque village afin de préserver les perceptions d'entrée dans les villages.

L'urbanisation de Frontignan en direction d'Ore (RD33a) a été arrêtée après la dernière maison de Frontignan et est marquée par un talus qui constitue une limite naturelle au village.



*Le bâti XIX° et son parc limitent le village sur sa frange nord. Il constitue un élément de paysage identifié de la commune.*



*La voie romaine, aujourd'hui peu valorisée, constitue un élément de patrimoine fort de la commune.*

### **Le patrimoine bâti est préservé**

Les zones Uvillage qui concentrent le bâti ancien visent à préserver dans la continuité de la charte paysagère et architecturale, la qualité du territoire sans bloquer les évolutions et recompositions souhaitables.

Les Eléments de Paysage Identifiés (EPI) sont repérés et inventoriés afin de favoriser leur préservation. Deux éléments sont identifiés au titre des Eléments de Paysage Identifiés sur la commune :

- Le château XIX<sup>e</sup> ainsi que la parc qui l'accompagne, ce bâtiment représentatif de cette période est situé en bordure immédiate du village. Son caractère unique sur la commune le rend d'autant plus remarquable.

- Le site de l'ancienne voie romaine qui relie Frontignan à Antichan. Cette voie dont le dallage est encore perceptible par endroits est actuellement envahie par la végétation. La préservation de ce site, pouvant à l'avenir faire l'objet d'une mise en valeur a été affirmée comme étant une volonté du conseil municipal.

### **Le patrimoine archéologique est préservé**

Un site archéologique est repérés sur la commune, situé à proximité de l'église il s'inscrit dans le site du village ancien.

Ce site est inclus dans la zone U village du PLU.

<b>Frontignan de Comminges</b>	<b>Près de l'église, dans cimetière</b>	<b>Découverte de fragments de mosaïque gallo-romaine</b>
--	---	--





*La RD618 (route du col des Ares) borde la zone  
AU bois du PLU.*



*La RD33a constitue la voie principale de la  
commune, le village s'étant le long de cette route.*

## 4/4 PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET DES RISQUES

### **Prise en compte des risques et nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre**

La proximité de la RD618 (route du col des Ares) qui borde une partie du village et des zones AU n'implique pas de contrainte réglementaire (zone de bruit).

D'une manière générale, dans l'objectif d'améliorer la sécurité routière et de réduire les nuisances sonores, le PLU limite l'urbanisation le long des voies et le cas échéant préconise des règles de recul des constructions : 15 mètres par rapport à l'axe de la RD618 et RD9 et 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

### **Prise en compte des risques d'inondation et de ruissellement**

L'urbanisation des zones AU ne se fera que sous forme d'opération d'ensemble permettant de gérer la question du ruissellement dans sa globalité (à l'échelle de l'opération).

Le PLU impose également un recul des constructions de 4 mètres par rapport aux berges de tous les ruisseaux et fossés mères de la commune, permettant ainsi leur entretien et un écoulement des eaux pluviales optimisé.

Enfin, les problèmes de ruissellement posés lors de l'urbanisation le long des routes seront limités par la réduction de cette forme d'urbanisation dans le PLU.

La Cartographie Informative de Zones Inondables de Midi-Pyrénées concerne la commune de Frontignan (CIZI Bassins Garonne Amont, Garonne Aval et Girou et Hers-Mort). Néanmoins, l'ensemble des zones U est à l'écart des secteurs concernés par la CIZI de la Plaine de la Garonne. Celle-ci est jointe en annexe du PLU et son zonage est reporté sur les documents graphiques du règlement. Etant définie au 1/25000°, elle est reportée sur le plan de zonage avec une imprécision liée au report d'une échelle sur l'autre.

### **Prise en compte des risque d'incendies**

Toute construction ou utilisation du sol doit se reporter au plan de départemental de protection des forêts contre l'incendie et aux arrêtés « emploi du feu et débroussaillage ».

