



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Délibération n° 2026-146

Conseil communautaire

Objet : Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Infracommunautaire (PLUi) Coteaux Sud

L'an deux mille vingt-six, le deux juillet, à dix-huit heures, les conseillers communautaires de la Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, dûment convoqués, se sont réunis en Conseil communautaire, à Villeneuve-de-Rivière, sous la présidence de Magali GASTO OUSTRIC.

Conseillers communautaires	
En exercice	141
Présents	107
Procurations	16
Votants	123

Extrait du registre des délibérations
Date de la convocation : 24 juin 2026

Présents / Excusés / Absents / Procurations / Suppléances

	Commune	Nom	Prénom	Présent/Excusé/Absent/Procuration/Suppléance
1	AGASSAC	ANÉ	Serge	Présent
2	ALAN	GLAIS	Jonathan	Procuration à Jean-Michel LOSEGO
3	AMBAX	MIQUEL	Daniel	Procuration à Laurent MANAVIT
4	ANAN	BRIOL	Laurent	Présent
5	ASPRET-SARRAT	NOGUES	Lydie	Présente
6	AULON	BRANGÉ	Bernard	Présent
7	AURIGNAC	LOSEGO	Jean-Michel	Présent
8	AURIGNAC	DARNISE	Laurence	Présente
9	AUSSON	BARRAU	Yves-Pierre	Présent
10	BACHAS	BRINI	Bouziane	Absent
11	BALESTA	DASQUE	Jean-Charles	Présent
12	BENQUE	LASSERRE	Jean-Claude	Présent
13	BLAJAN	GRINDES	Matthieu	Présent
14	BOISSÈDE	FRÉCHOU	Alain	Présent
15	BORDES DE RIVIÈRE	SKANDINE	Sandrine	Présente
16	BOUDRAC	CLARENS	Gilles	Présent
17	BOULOGNE SUR GESSE	BOUBEE	Alain	Procuration à Magali GASTO OUSTRIC
18	BOULOGNE SUR GESSE	CAUBET	Fabienne	Présente
19	BOULOGNE SUR GESSE	ADOUE	Jérôme	Présent
20	BOUSSAN	LAPUYADE	Didier	Présent
21	BOUZIN	PASSAMENT	Alain	Présent
22	CARDEILHAC	BOYER	Raymond	Présent
23	CASSAGNABÈRE-TOURNAS	VIGNES	Philippe	Présent
24	CASTELGAILLARD	DUCLOS	Robert	Présent
25	CASTERA VIGNOLLES	POUZOL	Thierry	Présent
26	CAZAC	PRIAULT	Françoise	Présente
27	CAZARIL-TAMBOURÈS	DESPRATS	Frédéric	Présent
28	CAZENEUVE-MONTAUT	TESSER	Christian	Présent
29	CHARLAS	DUCLOS	Jean-Pierre	Suppléé par Delphine CASTEX
30	CIADOUX	TOUBERT	Thierry	Présent

31	CLARAC	MANENT-MANENT	Jean-Paul	Présent
32	COUEILLES	FABARON	Bernard	Absent
33	CUGURON	SANTAMARIA	Christine	Présente
34	EOUX	REY	Monique	Présente
35	ESCANECRABE	ARSEGUET	Jean-Claude	Absent
36	ESPARRON	PUJOL	Phillippe	Présent
37	ESTANCARBON	FABÉ	Monique	Présente
38	FABAS	CHARLAS	Brigitte	Présente
39	FRANQUEVIELLE	NICOLAS	Virginie	Procuration à Alain BARUTAUT
40	FRONTIGNAN-SAVÈS	SALLES	Thierry	Présent
41	GENSAC DE BOULOGNE	SABATHE	Daniel	Absent
42	GOUDIX	MANAVIT	Laurent	Présent
43	LABARTHE-INARD	ADER	Christian	Présent
44	LABARTHE-RIVIERE	VOUGNY	Claire	Procuration à Laure VIGNEAUX
45	LABARTHE-RIVIERE	DAVAND	Sébastien	Procuration à David DUPUIS
46	LABASTIDE-PAUMÈS	BRUMAS	Catherine	Absente
47	LALOURET-LAFFITEAU	NAVAS	Sébastien	Présent
48	LANDORTHE	CORTINAS	Lucienne	Présente
49	LANDORTHE	RAMOS	Jacqueline	Présente
50	LARCAN	FOURMENT	Henri	Présent
51	LARROQUE	RENON	Jean-Louis	Présent
52	LATOUE	BOSC	Pierre	Présent
53	LE CUIING	DUPUY	David	Présent
54	LECUSSAN	MALET	Bernard	Présent
55	LES TOURREILLES	FLEURANT	Pascal	Procuration à Sandrine ANGLA
56	LESPITEAU	DUPUY	Jérôme	Présent
57	LESPUGUE	FOIX	Jean-François	Présent
58	LIEUX	BARUTAUT	Alain	Présent
59	LILHAC	SIOUTAC	Gilbert	Présent
60	L'ISLE EN DODON	DENAX	Chantal	Présente
61	L'ISLE EN DODON	MONFERRAN	Michel	Présent
62	L'ISLE EN DODON	CADIEU	Jean-Marie	Absent
63	LODES	KARAMANIDES	Sylvie	Supplée par Paul SANTI
64	LOUDET	BREESE	Nicholas	Présent
65	MARTISSERRE	CAZENEUVE	Nicole	Excusée
66	MAUVEZIN	PLANTE	Thierry	Absent
67	MIRAMBEAU	MARTIN	Sandrine	Présente
68	MIRAMONT DE COMMINGES	VIGNEAUX	Laure	Présente
69	MOLAS	PERIER	Michel	Supplée par Laetitia FERON
70	MONDILHAN	GILLOUX	Christelle	Présente
71	MONTBERNARD	COUMES	Pascal	Présent
72	MONTESQUIEU-GUITTAUT	CASTEX	David	Présent
73	MONTGAILLARD SUR SAVE	MALEPLATE	Jérôme	Présent
74	MONTMAURIN	MIRO	Bertrand	Présent
75	MONTOLIEU SAINT-BERNARD	BAYLE	Louis	Supplée par Yvan MASSARIN
76	MONTRÉJEAU	BARON	Jérôme	Présent
77	MONTRÉJEAU	POUSSON	Marie-Pierre	Absente
78	MONTRÉJEAU	PUISSEGUR	Jean-François	Présent
79	MONTRÉJEAU	GONTIES	Alice	Présente
80	MONTRÉJEAU	GALLET	Jacques	Présent
81	NÉNIGAN	CRSPIN	Damien	Absent
82	NIZAN SUR GESSE	SOLLE	Mathieu	Procuration à Gilles CLARENS
83	PÉGUILHAN	LAURENTIES-BARRERE	Céline	Présente
84	PEYRISSAS	LOUBEYRE	Guy	Présent
85	PEYROUZET	LAGRANGE	Philippe	Présent
86	POINTIS-INARD	FROECHLY	Christophe	Présent
87	PONLAT-TAILLEBOURG	FOURTIES	Gilles	Présent
88	PUYMAURIN	ROUAIX	Simon	Présent

89	RÉGADES	GASTO	Marlène	Présente
90	RIEUCAZE	POUTEAU	Alain	Présent
91	RIOLAS	DUPRAT	Michel	Présent
92	SAINT-ANDRÉ	CASTETS	David	Présent
93	SAINT-ELIX SEGLAN	SUSPENE	Nicolas	Présent
94	SAINT-FERRÉOL	CARSALADE	Daniel	Absent
95	SAINT-FRAJOU	DUCOS	Christelle	Présente
96	SAINT-GAUDENS	DUCLOS	Jean-Yves	Présent
97	SAINT-GAUDENS	SOUYRI	Jean-Luc	Absent
98	SAINT-GAUDENS	GASTO OUSTRIC	Magali	Présente
99	SAINT-GAUDENS	RAULET	Isabelle	Présente
100	SAINT-GAUDENS	HEUILLET	Éric	Présent
101	SAINT-GAUDENS	CAZES	Josette	Présente
102	SAINT-GAUDENS	SAFORCADA	Pierre	Procuration à Manuel ISASI
103	SAINT-GAUDENS	RIERA	Evelyne	Présente
104	SAINT-GAUDENS	GUILLERMIN	Joël	Présent
105	SAINT-GAUDENS	CAZAUX	Mathilde	Procuration à Evelyne RIERA
106	SAINT-GAUDENS	AGNES	Jean-François	Présent
107	SAINT-GAUDENS	PAUCHENNE	Christiane	Présent
108	SAINT-GAUDENS	PUYMEGE	Vincent	Procuration à Jean-François AGNES
109	SAINT-GAUDENS	LETAROUILLY	Patricia	Procuration à Béatrice MALET
110	SAINT-GAUDENS	LOUIS	Yves	Présent
111	SAINT-GAUDENS	ANTUNES	Arminda	Procuration à Didier LACOUZATTE
112	SAINT-GAUDENS	ISASI	Manuel	Présent
113	SAINT-GAUDENS	MALET	Béatrice	Présente
114	SAINT-GAUDENS	LACOUZATTE	Didier	Présent
115	SAINT-GAUDENS	MORENO	Nathalie	Procuration à Isabelle RAULET
116	SAINT-GAUDENS	DELCHARD	Loïc	Présent
117	SAINT-GAUDENS	LOUBET	Elsa	Procuration à Loïc DELCHARD
118	SAINT-GAUDENS	LODVITZ	Serge	Présent
119	SAINT-GAUDENS	POUJARDIEU	Françoise	Absente
120	SAINT-GAUDENS	BALANCHE	Nils	Absent
121	SAINT-IGNAN	ROUEDE	Elisabeth	Présente
122	SAINT-LARY-BOUJEAN	FARRÉ	Régis	Présent
123	SAINT-LAURENT-SUR-SAVE	PITOUT	Daniel	Présent
124	SAINT-LOUP EN COMMINGES	BOUZIGUES	Denis	Présent
125	SAINT-MARCET	ROUILLON	Gilles	Présent
126	SAINT-PÉ-DELBOSC	FORTASSIN	Jean-Pierre	Absent
127	SAINT-PLANCARD	BARTHE SAINT-PAUL	Marion	Présente
128	SALHERM	DE GAULEJAC	Michel	Présent
129	SAMAN	LACROIX	Julien	Présent
130	SAMOUILLAN	GUIARD	Johann	Présent
131	SARRECAVE	DUPLAN	Sandrine	Présente
132	SARREMEZAN	ENEL	Catherine	Procuration à Thierry POUZOL
133	SAUX ET POMARÈDE	SANSONETTO	Evelyne	Présent
134	SAVARTHÈS	GILLY	Martine	Absente
135	SÉDEILHAC	ANGLA	Sandrine	Présente
136	TERREBASSE	DIGNAT	Francis	Absent
137	VALENTINE	NADALET	Marie	Présente
138	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	SUBRA	Émilie	Présente
139	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	HERY	Patrick	Présent
140	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	MARTRES	Nadine	Présente
141	VILLENEUVE-LÉCUSSAN	BATMALE	Lionel	Absent

Secrétaire de séance : Marie NADALET

Délibération n° 2026-146**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL INFRACOMMUNAUTAIRE (PLUi) COTEAUX SUD**

Monsieur le Vice-Président Jean-Michel LOSEGO donne lecture du rapport suivant :

Vu l'article 1 de la Loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-37 ;

Vu la délibération n°2025-02 du Conseil communautaire en date du 17 mars 2025 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi Infra) COTEAUX SUD ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la Modification du PLUi Infra COTEAUX SUD pour les motifs suivants :

- Lors de l'établissement du PLUI, un certain nombre de bâtiments, situés en zone agricole ou naturelle, ont été identifiés comme pouvant changer de destination. Néanmoins, ce recensement n'était pas exhaustif et il y a lieu de le compléter, notamment sur les communes de Blajan, de Gensac de Boulogne, de Lécussan et de Nénigan.
- Un certain nombre de dispositions du règlement écrit nécessitent des adaptations ponctuelles pour mieux répondre aux besoins du territoire, notamment les règles concernant les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité, les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales ou encore les clôtures.
Par exemple, le règlement écrit de la zone UY sera adapté pour permettre d'accueillir les exploitations agricoles, sous conditions que le projet concerne la réhabilitation d'un bâtiment existant et qu'il soit compatible avec le caractère de la zone sans créer de nuisances trop importantes par rapport aux éventuelles habitations à proximité.
- Un certain nombre de mises à jour du règlement graphique sont nécessaires afin notamment :
 - o D'intégrer dans la zone urbaine de nouvelles constructions à proximité immédiate de zones constructibles existantes et dans le respect de la méthodologie appliquée lors de l'élaboration du PLUi ;
 - o D'intégrer, au besoin et en fonction de l'état d'avancement des projets, des secteurs spécifiques destinés aux projets d'énergies renouvelables.
 - o De prendre en compte l'usage actuel du sol qui ne correspond pas à la zone définie. Par exemple, un projet agricole se situe en zone naturelle (N) sur la commune de Boulogne-sur-Gesse, nécessitant un reclassement des parcelles en zone agricole (A).
 - o D'ajouter des emplacements réservés nécessaires pour l'aboutissement de projets communaux.
 - o D'actualiser les éléments de patrimoine paysager à protéger, notamment :
 - Suppression du classement d'une haie inexistante sur la commune de Cazaril-Tambourès, au niveau d'un projet d'extension du poste source ;
 - Suppression du classement d'un arbre remarquable qui a été foudroyé sur la commune de Mondilhan.
 - o De prendre en compte l'usage actuel du sol qui ne correspond plus au caractère de la zone initialement définie.
- Un certain nombre de mises à jour du règlement graphique sont nécessaires afin d'intégrer, ou ajuster, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), notamment :
 - o Sur la commune de Boulogne-sur-Gesse pour permettre la réalisation de deux projets écotouristiques ;
 - o Sur la commune de Gensac-de-Boulogne pour adapter le périmètre du STECAL déjà existant, pour le un projet d'écohameau, afin de répondre aux besoins du projet. Les porteurs du projet ont en conséquence fait un recours gracieux contre la délibération d'approbation du PLUi Coteaux Sud auquel la Communauté de communes a décidé de donner une suite favorable dans la mesure où il avait été acté dans le cadre de l'élaboration du PLUi de permettre la réalisation de ce projet d'écohameau.
 - o Sur la commune de Larroque pour permettre la réalisation d'un projet écotouristique ;
 - o Sur la commune de Lécussan pour permettre l'extension d'un entrepreneur vendeur, acheteur et réparateur de véhicules tout-terrain, déjà implanté sur la commune ;

- Sur la commune de Montmaurin pour permettre le développement d'une association culturelle, soucieuse de l'environnement et du patrimoine, qui participe à l'attractivité du territoire ;
- Apporter des modifications ponctuelles à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour mieux les adapter aux contraintes opérationnelles des projets et des secteurs concernés, tout en conservant l'esprit de l'aménagement et de la typologie d'urbanisation souhaitée. Il s'agit notamment, pour la commune de Boudrac, de modifier l'OAP du secteur 1 afin d'intégrer une marge de recul nécessaire pour préserver les abords du canal (nécessitant également une modification du règlement graphique).
- De légers ajustements par rapport à des projets qualitatifs en cours mais non réalisables avec les limites actuelles de la zone urbaine. Par exemple, sur la commune de Sarremezan, l'objectif est d'étendre à la marge la zone UC afin de permettre la réalisation d'un projet de construction tout en assurant sa bonne insertion paysagère dans le contexte patrimonial sensible dans lequel il s'insère. En effet, le projet architectural envisagé est à cheval sur la zone UC et la zone A, de manière à assurer une bonne insertion de la construction dans la pente et limiter ainsi son impact visuel dans ce périmètre des monuments historiques. Comme l'a démontré le courrier de l'architecte adressé à la commune, le déplacement du projet dans la zone UC uniquement impacterait de manière forte le paysage. En cohérence avec les objectifs du PADD visant à la protection des paysages et du patrimoine du territoire et au vu du contexte patrimonial de la Commune de Sarremezan, il apparaît nécessaire d'étendre à la marge la zone UC, d'environ 15 mètres, afin de permettre la bonne intégration paysagère de ce projet de construction.
- Plusieurs erreurs matérielles sur les pièces règlementaires (règlement graphique, règlement écrit, et OAP) ont été constatées par retour d'expérience sur la première application du document d'urbanisme, et méritent d'être corrigées, notamment :
 - Intégrer dans la zone urbaine des permis de construire accordés, avant l'arrêt de l'élaboration du PLUi, en prolongement immédiat avec les zones constructibles existantes et dans le respect de la méthodologie appliquée lors de l'élaboration du PLUi.
 - Sur la commune de Péguilhan, une construction existante au moment de l'arrêt du PLUi, en continuité immédiate avec le bourg, mérite un classement en zone urbaine au lieu de la zone agricole, dans le respect de la méthodologie appliquée lors de l'élaboration du PLUi.
 - L'objectif est de prendre en compte la carrière « Tuiles » exploitée par la société EDILIANS et autorisée par arrêté préfectoral depuis 2011 sur la commune de Blajan. La zone exploitée est actuellement classée en zone A par le PLUi. En cohérence avec les objectifs du PADD qui visent à permettre la pérennisation et le développement des activités économiques existantes sur le territoire, notamment les carrières en activité, il apparaît nécessaire de faire évoluer le PLUi en créant une zone Ng sur l'emprise de cette carrière en activité et en rajoutant un règlement associé.

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré, le conseil communautaire décide :

- **D'AUTORISER** Madame la Présidente à engager par arrêté une procédure de modification du PLUi infra COTEAUX SUD sur la base des objectifs développés en exposé.
- **DE DIRE** que la concertation ayant pour objectifs d'assurer une bonne information et participation de la population sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :
 - Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations au siège de l'intercommunalité et sur la commune pôle de Boulogne-sur-Gesse ;
 - Installation d'un panneau d'exposition au siège de l'intercommunalité ;
 - Insertion sur le site internet de l'intercommunalité d'un article présentant les motifs de la Modification du PLUi infra COTEAUX SUD.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLUi Infra COTEAUX SUD sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant le début de la consultation du public.

A savoir :

- L'Etat (M. le Sous-préfet et la DDT St Gaudens) ;
- Le Conseil Régional ;
- Le Conseil Départemental ;
- Le PETR Comminges Pyrénées, chargé du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- La chambre d'agriculture ;
- La chambre de commerce et d'industrie ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat ;
- L'organisme de gestion du parc naturel régional ;
- Le gestionnaire d'infrastructure ferroviaire SNCF réseau.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie sera sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, pour donner son avis sur la nécessité, ou non, de réaliser une évaluation environnementale du projet de Modification du PLUi Infra COTEAUX SUD.

Une consultation du public sera organisée sur le projet de Modification du PLUi Infra COTEAUX SUD auquel seront joints les avis des PPA, soit par une enquête publique ou une mise à disposition du public ou une participation du public par voie électronique (PPVE).

A l'issue de la consultation du public, le projet de Modification du PLUi Infra COTEAUX SUD, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et le cas échéant, du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Résultat du vote	
POUR	123
CONTRE	0
ABSTENTIONS	0

Fait et délibéré le 2 juillet 2026.

La Présidente,
Magali GASTO OUSTRIC

