



**CŒUR & COTEAUX
COMMINGES**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Arrêté n°2026-28

ARRÊTÉ

portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi Infra) Cœur et Plaine de Garonne

Arrêté n° 2026-28 du 3 juillet 2026 prescrivant la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi Infra) Cœur et Plaine de Garonne

La Présidente de la Communauté de Communes Magali GASTO OUSTRIC

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°2025-04 du Conseil communautaire en date du 17 mars 2025 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi Infra) Cœur et Plaine de Garonne ;

Vu la délibération n°2026-145 du Conseil Communautaire en date du 2 juillet 2026 ayant décidé de modifier le PLUi Infra Cœur et Plaine de Garonne et défini les objectifs poursuivis ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la Modification du PLUi Infra Cœur et Plaine de Garonne 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 Lalouret-Laffiteau et de Loudet.
- 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. A minima, le règlement graphique doit être modifié afin de créer une zone destinée à accueillir un projet photovoltaïque sur un délaissé autoroutier de l'A64 sur la commune de Bordes-de-Rivière.
 - o D'ajouter des emplacements réservés nécessaires pour l'aboutissement de projets communaux, notamment sur la commune de Miramont-de-Comminges et la commune de



**CŒUR & COTEAUX
COMMINGES**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- Valentine, afin de créer des emplacements réservés pour création d'espaces publics sur des bâtiments partiellement effondrés.
- D'étendre une zone UE existante sur la commune de Ponlat-Taillebourg pour permettre un projet d'installation d'un terrain de Padel.
 - D'ajuster le linéaire commercial à préserver au titre de l'article L.151-16 du CU sur le centre-ville de Saint-Gaudens.
 - De modifier le règlement graphique sur la commune de Saint-Gaudens pour reclasser la parcelle AE24 de la zone UY à la zone UB afin de permettre l'implantation d'un cabinet médical.
 - De modifier le règlement graphique sur la commune de Saint-Gaudens pour reclasser les parcelles AX310, AX195, AX196 et AX197 de la zone UY à la zone UB afin de permettre l'implantation d'un nouveau projet ne pouvant être réalisé en zone UY.
 - D'actualiser les éléments de patrimoine paysager à protéger.
 - De prendre en compte l'usage actuel du sol qui ne correspond plus au caractère de la zone initialement définie. Par exemple, une activité agricole et de maraîchage avec projet d'évolution est en zone naturelle (N) sur la commune de Liéoux, nécessitant un reclassement des parcelles en zone agricole (A).
- 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 :
- Sur la commune de le Cuing pour permettre la réalisation d'un projet écotouristique et d'un projet touristique et sportif ;
 - Sur la commune de Liéoux pour permettre la réalisation d'un projet écotouristique de type camping à la ferme ;
- 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 :
- Rectification d'une OAP à Ausson, rue des Pyrénées, pour s'adapter à un projet en cours cohérent avec la densité et les formes urbaines ;
 - Création d'une OAP à Labarthe-Inard afin d'encadrer une réhabilitation qualitative d'un bâtiment à fort potentiel ;
 - Rectification d'une OAP à Ponlat-Taillebourg, Chemin de la Feuille, pour s'adapter à un projet en cours cohérent avec la densité et les formes urbaines.
 - Rectification d'une OAP à Ponlat-Taillebourg, Rue du Château, pour s'adapter à un projet en cours cohérent avec la densité et les formes urbaines.
 - Rectification d'une OAP à Pointis-Inard, secteur C, pour s'adapter à un projet en cours cohérent avec la densité et les formes urbaines.
 - Rectification d'une OAP à Savarthes, secteur A, pour s'adapter à un projet en cours cohérent avec la densité et les formes urbaines.
 - Suppression de l'OAP à Villeneuve-de-Rivière, secteur C, au sein duquel deux permis de construire ont déjà été accordés (avant l'arrêt du PLUi) et couvrent la totalité de la zone.
- 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 :



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- 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 ;
- Autoriser les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dans la zone UX ;
- Intégrer le fond de la parcelle WD78 située sur la commune de Larcq, actuellement classé en zone A par le PLUi, en zone UC. Un recours gracieux a été formulé auquel la Communauté de communes a donné une réponse favorable. La partie de cette parcelle sur laquelle est implantée une habitation est en effet classée en zone UC tandis que le jardin de cette habitation, qui fait partie de l'enveloppe urbaine selon la méthodologie adoptée lors de l'élaboration du PLUi, a été classé en zone A. Le reclassement du fond de la parcelle WD78 en zone UC est donc justifié et cohérent avec la méthodologie retenue pour définir le zonage du PLUi et les objectifs définis pour établir le PADD ;
- La commune de Miramont de Comminges accueille une carrière de matériaux alluvionnaires de la société Dragages Garonnais aux lieux-dits « Suberlines » et « Penjogats », autorisée par arrêté préfectoral du 02 avril 2010. Une partie de la surface d'exploitation autorisée a été classée par erreur en zone A par le PLUi. En cohérence avec l'objectif du PADD visant à pérenniser les carrières en activité sur le territoire, il est donc nécessaire de mettre le règlement graphique du PLUi en concordance avec l'arrêté préfectoral du 02 avril 2010, relatif à l'autorisation d'exploiter la carrière de Miramont, en reclassant l'intégralité du site d'exploitation en zone Ng.
- La commune de Villeneuve de Rivière accueille une carrière de sables et graviers en activité de la société Dragages Garonnais aux lieux-dits « Cède », « Biloay » et « Coume Castagne », autorisée par arrêté préfectoral du 30 juillet 2021. Une partie de la surface d'exploitation autorisée a été classée par erreur en zone A par le PLUi. En cohérence avec l'objectif du PADD visant à pérenniser les carrières en activité sur le territoire, il est donc nécessaire de mettre le règlement graphique du PLUi en concordance avec l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2021, relatif à l'autorisation d'exploiter la carrière de Villeneuve de Rivière, en reclassant l'intégralité du site d'exploitation en zone Ng.
- Sur la commune de Ponlat-Taillebourg, les parcelles ZB25 et 31 ont été maintenues par erreur en zone agricole (A) alors que leur reclassement en zone UC était explicitement prévu dans les modifications à apporter au PLUi à la suite de l'enquête publique. Ces parcelles ont en effet fait l'objet de permis de construire accordés et font partie de la tâche urbaine en application de la méthodologie appliquée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il convient de corriger cette erreur matérielle en les reclassant en zone UC comme cela était prévu dans l'annexe à la délibération d'approbation du PLUi.
- Sur la commune de Pointis-Inard, des fonds de jardin d'habitations existantes ont été classés en zone agricole. Par application de la méthodologie appliquée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle en les reclassant en zone urbaine.
- Sur la commune de Pointis-Inard, une déclaration préalable accordée en continuité avec une zone UB est classée en zone agricole (A). L'objectif est de reclasser cette surface en zone urbaine.
- Sur la commune de Villeneuve de Rivière, il convient de retirer du règlement graphique les deux constructions reportées par erreur sur le règlement graphique à titre indicatif sur les parcelles D1513 et 1157 car ces constructions n'existent pas et les permis de construire concernés sont devenus caducs.



**CŒUR & COTEAUX
COMMINGES**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Arrête.

Article 1^{er}. Une procédure de Modification du PLUi Infra Cœur et Plaine de Garonne est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Mise à jour du recensement des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ;
- Adaptation du règlement écrit pour répondre aux besoins du territoire ;
- Adaptation du règlement graphique pour répondre aux besoins du territoire ;
- Mise à jour du règlement graphique afin d'intégrer, ou ajuster, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) ;
- Modifications ponctuelles d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour mieux les adapter aux contraintes opérationnelles des projets et des secteurs concernés ;
- Correction d'erreurs matérielles sur les pièces réglementaires (règlement graphique, règlement écrit, et OAP).

Article 2. Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLUi Infra Cœur et Plaine de Garonne 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 ;
- Les maires des communes concernées par la modification.

Article 3. 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 l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de Modification du PLUi Infra.

Article 4. Une consultation du public sera organisée sur le projet de Modification du PLUi Infra, soit par une mise à disposition du public ou une participation du public par voie électronique (PPVE) ou une enquête publique soit, si une évaluation environnementale est réalisée, par une enquête publique ou une PPVE.

Article 5. Les avis des personnes publiques associées seront joints au dossier mis à la disposition du public ou soumis à enquête publique ou soumis à PPVE.

Article 6. Les modalités de la mise à disposition ou de la PPVE seront portées à la connaissance du public dans les conditions prévues aux articles L153-41 du code de l'urbanisme pour la mise à disposition et L123-19 et R123-46-1 du code de l'environnement pour la PPVE. Dans le cas d'une enquête publique, l'information du public sera assurée dans les conditions prévues à l'article L123-10 du code de l'environnement.



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Article 7. Le cas échéant, à l'issue de la mise à disposition du public ou de la PPVE, la Présidente en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui en délibèrera.

Article 8. Le projet de Modification du PLUi Infra, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et le cas échéant, du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Article 9. Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Sous-préfet de la Haute-Garonne, arrondissement de St Gaudens.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté 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.

Fait à Saint-Gaudens, le 3 juillet 2026

La Présidente,
Magali GASTO OUSTRIC



