



**cœur & coteaux
COMMINGES**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Arrêté n°2026-29

ARRÊTÉ

portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi Infra) Coteaux Sud

Arrêté n° 2026-29 du 3 juillet 2026 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi Infra) Coteaux Sud

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°2025-02 du Conseil communautaire en date du 17 mars 2025 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi Infra) Coteaux Sud ;

Vu la délibération n°2026-146 du Conseil Communautaire en date du 2 juillet 2026 ayant décidé de modifier le PLUi Infra Coteaux Sud et défini les objectifs poursuivis ;

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).



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- D'ajouter des emplacements réservés nécessaires pour l'aboutissement de projets communaux.
 - 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.
 - 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 :
- Sur la commune de Boulogne-sur-Gesse pour permettre la réalisation de deux projets écotouristiques ;
 - 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.
 - Sur la commune de Larroque pour permettre la réalisation d'un projet écotouristique ;
 - 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.



cœur & coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- Plusieurs erreurs matérielles sur les pièces réglementaires (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 :
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.

Arrête.

Article 1^{er}. Une procédure de Modification du PLUi Infra Coteaux Sud 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 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 ;
- 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.



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

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.

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

