



**CŒUR & COTEAUX
COMMINGES**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Arrêté n°2026-30

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

Arrêté n° 2026-30 du 3 juillet 2026 prescrivant la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi Infra) Coteaux Nord

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°2025-03 du Conseil communautaire en date du 17 mars 2025 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire (PLUi Infra) Coteaux Nord ;

Vu la délibération n°2026-147 du Conseil Communautaire en date du 2 juillet 2026 ayant décidé de modifier le PLUi Infra Coteaux Nord et défini les objectifs poursuivis ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la Modification du PLUi Infra Coteaux Nord 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 d'Agassac, de Lilhac, Puymaurin et de Saint-Laurent sur Save.
- 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.



**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.
 - 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 avec projet d'évolution est en zone naturelle (N) sur la commune de Saint-Laurent sur Save, 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 Castéra-Vignoles pour intégration d'un projet agritouristique ou encore sur la commune de Fabas pour ajustement d'un STECAL afin de prendre en compte l'évolution d'un projet associé à une casse automobile.
 - 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.
 - 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 d'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.

Arrête.

Article 1^{er}. Une procédure de Modification du PLUi Infra Coteaux Nord 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 règlementaires (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 Nord 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 ;



**CŒUR & COTEAUX
COMMINGES**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- 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.

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



