

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU GERS
ARRONDISSEMENT DE CONDOM
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TÉNARÈZE

2025.09.08

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TÉNARÈZE**

-----0-----
SÉANCE ORDINAIRE DU 17 DÉCEMBRE 2025
-----0-----

Nombre de membres : 49 L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept décembre à dix-huit heures et trente
En exercice : 49 minutes, le Conseil Communautaire, légalement convoqué le 11 décembre
Quorum : 25 2025, s'est assemblé à la salle Baïse (salle de conférence) à Salvandy de
Présents : 28 Condom (32100) sous la présidence de Monsieur Maurice BOISON,
Pouvoirs : 3 Président de la Communauté de communes de la Ténarèze.
Votants : 31

ÉTAIENT PRÉSENTS : BOISON Maurice, BROSSARD Frédérique, ROUSSE Jean-François,
DUFOUR Philippe, BRET Philippe, LABATUT Michel, TOUHÉ-RUMEAU Christian, MELIET
Nicolas, BARTHE Raymonde, RODRIGUEZ Jean, BELLOT Daniel, BEZERRA Gérard, BOYER
Philippe, DHAINAUT Annie, DUFOUR Guy-Noël remplacé par sa suppléante THORE Muriel,
DULONG Pierre, ESPÉRON Patricia, FERNANDEZ Xavier, GAUBE Denis, LABORDE Martine,
PUJOS Sophie, BEYRIE Jean-Paul, BIÉMOURET Gisèle, CASTELNAU Maxime, DELPECH Hélène,
MARTINEZ Françoise, MONDIN-SÉAILLES Christiane et MOUROT Gilles,

ABSENTS EXCUSÉS : REDOLFI de ZAN Sandrine, BROCA-LANNAUD Marie-Thérèse,
LABEYRIE Nicolas, BARRERE Étienne, DUBOS Patrick, FAURIE Pascale, LABATUT Charles,
MARSEILLAN Bernard, DUFAU Isabelle et RAMEAU Marie-Dominique,

ABSENTS : AUPRÊTRE DE LAGENEST Benoît, BRETTE-GARCIA Béatrice, FERNANDEZ
Charlotte, GIACOSA Patrick, LAURENT Cécile, MAYOR-PLANTÉ Joris, NOVARINI Michel,
PEROTTO Aline, PITTON Lionel, RATA Nathalie et TALHAOUI Khadidja,

PROCURATIONS : REDOLFI de ZAN Sandrine donne procuration à TOUHÉ-RUMEAU Christian,
BROCA-LANNAUD Marie-Thérèse donne procuration à BOISON Maurice et RAMEAU Marie-
Dominique donne procuration à MARTINEZ Françoise,

SECRÉTAIRE : MARTINEZ Françoise.

**OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DE DROIT COMMUN DU PLAN
LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT (PLUiH)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, en particulier l'article L.
103-6, L. 153-31, L. 153-36 à L. 153-44, R.104-35 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) en date du 03 juin 2021 ;

Vu l'arrêté 2023/003 du 16 mars 2023 initiant la procédure de modification n°1 du PLUiH ;

Vu l'avis conforme n°2023ACO77 émis par la MRae Occitanie le 28 avril 2023 sur la nécessité de
procéder à une évaluation environnementale ;

Vu la délibération n°2024.08.06 du 24 septembre 2024 définissant les objectifs poursuivis et les
modalités de concertation de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUiH ;

Vu la délibération n°2025.03.04 du 18 mars 2025 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le
projet de modification de droit commun n°1 du PLUiH ;

Vu la consultation des personnes publiques associées du 28 mars 2025,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées ;

Vu l'arrêté de mise à l'enquête publique du projet de modification de droit commun n°1 du PLUiH du
28 juillet 2025 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 18 août 2025 à 9 heures au vendredi 19 septembre 2025 à 17 heures ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur du 10 novembre 2025 ;

Vu le dossier de modification de droit commun n°1 prêt à être approuvé ;

1. Monsieur le Président, Rapporteur, rappelle à l'Assemblée que la modification n°1 du PLUiH a pour objectifs d'apporter les adaptations suivantes au PLUiH :

- Au sein du chapitre « Dispositions communes », et en tête de chapitre « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone, ajout du contenu de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme,
 - Précisions sur les possibilités de dérogation pour la réalisation d'équipements publics. Ajout d'un article 13 dans les « Dispositions communes » et dans chaque règlement de zone,
 - Permettre la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants,
 - Précisions apportées dans la partie « Dispositions communes » concernant les façades, les toitures terrasses, les clôtures, le coefficient de biotope de surface (explication du coefficient, et adoption du coefficient dans les zones UAb et UH), suppression du coefficient de biotope de surface dans les zones agricoles, définition d'une emprise au sol précise dans le nouveaux STECAL At et Ax créés, ajout de règles relatives à l'obligation de replantation du patrimoine naturel et paysager,
 - Précisions apportées dans le règlement des zones :
 - Ajout de règles particulières relatives aux clôtures dans la zone UAb de Larressingle,
 - Ajout de sous destinations soumises à conditions particulières en zone UC,
 - Ajout d'une règle sur les hauteurs en zone UL en particulier pour encadrer le parc d'attraction de Larressingle,
 - Ajout de règles pour une meilleure intégration des constructions en zone UX et 1Aux,
 - Ajout d'une règle sur les hauteurs dans la zone AU,
 - Modification de la hauteur des constructions en zone 1AUL pour être mis en cohérence avec les hauteurs de la zone UL,
 - Ajout de règles relatives à la hauteur des constructions en zone AU,
 - Ajouts d'une précision relative aux bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole,
 - Ajout de règles pour les nouvelles zones agricoles et naturelles protégées,
 - Ajout d'une précision pour éviter les nouvelles constructions agricoles à distance de zone bâtie,
 - Ajout d'une précision concernant les constructions autorisées en zone Nc,
 - Précisions à apporter dans la partie définitions du règlement : concernant les annexes, l'emprise au sol, l'espace en pleine terre,
- Création d'un atlas des éléments remarquables du paysage et bâtis en complément du repérage sur le document graphique ;
 - Modifications apportées au règlement (document graphique) :
 - Actualisation de la désignation des bâtiments pouvant changer de destination,
 - Extension de la zone UA sur la zone UX à Bérault,
 - Suppression d'une partie d'une zone 1AU pour la classer en zone N à Castelnau-sur-l'Auvignon,
 - Modification d'un périmètre de STECAL pour un projet touristique/de loisirs à Cazeneuve,
 - Intégrer une zone à vocation d'activité en entrée de ville en zone UXa à Condom,
 - Rattachement d'une zone UL à la zone UE à Condom,
 - Suppression d'une zone 2AU et d'une partie d'une zone 1AU et passage en zone A à Larressingle,

- Ajout de secteurs Ap et Np à Larressingle,
 - Mise en évidence de la zone tampon du Pont de Lartigue à Beaumont et Larressingle,
 - Mise en place d'une protection autour du lac du Bouzou à Larressingle,
 - Modification des limites de la zone UC et 1AU à Saint-Orens-Pouy-Petit,
 - Création d'un STECAL à Beaucaire,
 - Ajout d'un STECAL activité à Bérault,
 - Ajout d'un STECAL à vocation touristique à Castelnau-sur-l'Auvignon,
 - Création d'un STECAL pour repérer une activité touristique à Condom,
 - Ajout d'un STECAL à vocation touristique à Condom,
 - Création d'un STECAL pour permettre la création de hangars et d'espaces de stockage pour une activité de négoce agricole à Fourcès,
 - Création d'un STECAL pour repérer une activité de maréchal ferrant à Gazaupouy,
 - Création d'un STECAL pour de l'hébergement touristique et saisonnier à Lagraulet-du-Gers,
 - Ajout d'un STECAL pour repérer l'auberge de Larressingle,
 - Ajout d'un STECAL pour une activité de menuiserie / agencement d'intérieur à Larressingle,
 - Ajout d'un STECAL pour réaliser une aire de camping-cars à Larressingle,
 - Création d'un STECAL à vocation d'hébergement touristique à Larroque-Saint-Sernin,
 - Création d'un STECAL pour l'implantation d'une activité de l'événementiel et hébergement touristique à Montréal-du-Gers,
 - Création d'un STECAL pour repérer une salle de réception au sein du Château de Balarin à Montréal-du-Gers,
 - Création d'un STECAL pour l'implantation d'hébergements touristiques à Mouchan,
 - Création d'un STECAL pour l'implantation d'hébergements touristiques à Valence-sur-Baïse,
 - Création d'un STECAL pour l'implantation d'hébergements touristiques à Valence-sur-Baïse,
- Modification des prescriptions au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :
 - Protéger les haies dans plusieurs lotissements à Lagraulet-du-Gers
 - Renforcer la protection des haies et des bois à Larressingle,
 - Ajouter une zone de protection de la zone archéologique de la Villa Gallo-romaine à Larressingle,
 - Ajout d'une prescription pour préserver les jardins du centre-bourg de Saint-Orens-Pouy-Petit,
 - Ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destinations à Valence-sur-Baïse,
- Modification des emplacements réservés :
 - Suppression d'un emplacement réservé n°3 à Beaumont ;
 - Suppression de l'emplacement réservé n°4 à Condom ;
 - Suppression de l'emplacement réservé n°6 à Condom ;
 - Suppression de l'emplacement réservé n°7 à Condom,
 - Fusion de l'emplacement réservé n°10 avec l'emplacement réservé n°33 à Condom,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°14 à Condom,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°18 à Condom,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°22 à Condom,
 - Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°32 à Condom,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°35 à Condom,
 - Ajout d'un emplacement réservé à Fourcès,
 - Déplacement d'un emplacement réservé à Fourcès,
 - Ajout de l'emplacement réservé n°3 à Fourcès,
 - Evolution d'emprise de l'emplacement réservé n°1 à Lagraulet-du-Gers,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°2 à Lagraulet-du-Gers,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Lagraulet-du-Gers,

- Suppression de l'emplacement réservé n°5 à Lagraulet-du-Gers,
 - Agrandissement de l'emplacement réservé n°7 à Lagraulet-du-Gers,
 - Création de deux emplacements réservés – n°8 et n°9 à Lagraulet-du-Gers,
 - Déplacement de l'emplacement réservé n°2 à Larressingle,
 - Déplacement de l'emplacement n°4 à Mouchan,
 - Positionnement d'un emplacement réservé pour créer un ouvrage hydraulique à Mouchan,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Saint-Puy,
- Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - L'OAP 1 à Cazeneuve,
 - L'OAP 1 de Castelnau-sur-l'Auvignon,
 - L'OAP 5 de Condom pour la création de lagunes de stockage d'eau brute,
 - L'OAP 8 de Condom,
 - L'OAP 1 de Larressingle,
 - L'OAP 1 de Larroque-sur-l'Osse,
 - L'OAP 2 de Saint-Orens-Pouy-Petit,
 - L'OAP 1 de Saint-Puy.

2. Afin de procéder à ces évolutions, Monsieur le Président de la Communauté de communes a initié une procédure de modification n°1 de droit commun du PLUiH par arrêté n°2023/003 du 16 mars 2023.

Le 23 mars 2023, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie a été saisie d'une demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier de modification n°1 de droit commun du PLUiH de la Ténarèze.

Le 28 avril 2023, elle a émis un avis conforme soumettant à évaluation environnementale la procédure de modification n°1 de droit commun du PLUiH, en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, en concluant que : « *Le projet de 1ère modification du PLUiH de la Communauté de Communes de la Ténarèze (32), objet de la demande n°2023 - 011630, doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable.*

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, Communauté de Communes de la Ténarèze rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. ».

L'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, depuis la loi ASAP du 07 décembre 2020, pose le principe selon lequel les procédures de modification de plans locaux d'urbanisme soumises à évaluation environnementale font l'objet d'une concertation permettant au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet d'accéder aux informations relatives au projet.

3. Dès lors, en application des dispositions des articles L. 103-2, L.103-3 et L. 103-4 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme, le Conseil communautaire par délibération du 24 septembre 2024, a approuvé les objectifs poursuivis par la modification n°1 de droit commun énoncé ci-avant (au point 1) et a défini la concertation préalable à l'arrêt du projet selon les modalités suivantes :

- « mise à la disposition du public d'un dossier de concertation du 01/10/2024 au 31/12/2024 sous format numérique sur le site internet de la Communauté de communes de la Ténarèze à l'adresse : <http://cc-tenareze.fr/PLUIAbrogationCarteCommunale> ; ce dossier comprendra : l'arrêté du Président initiant la procédure du 16 mars 2023, l'avis conforme n°2023ACO77 émis par la MRAe Occitanie le 28 avril 2023 soumettant à évaluation environnementale la procédure de modification n°1 de droit commun du PLUiH ; une notice explicative des modifications apportées au PLUiH par la procédure ;
- mise à disposition du public d'un registre de concertation dans toutes les mairies et au siège de la Communauté de communes de la Ténarèze pour recevoir les observations de toute personne intéressée, pendant les heures d'ouverture des mairies et de la Communauté de communes de la

Ténarèze ; il est précisé que le siège de la Communauté de communes est ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h ;

- Les observations pourront également être adressées par courriel à l'adresse électronique suivante : urbanisme@cc-tenareze.fr, du 01/10/2024 à 8h30 au 31/12/2024 à 17 heures.
- organisation d'une réunion publique dont la date, lieu et heures seront communiqués au public par voie d'affichage dans les mairies de la Communauté de communes et au siège de la Communauté de communes de la Ténarèze ;
- Le public sera informé de l'ouverture de la concertation par l'affichage d'un avis de concertation dans toutes les mairies des communes membres et au siège de la Communauté de communes de la Ténarèze.

Il est précisé qu'à l'issue de la concertation, le conseil communautaire en tirera le bilan et arrêtera le projet, puis une enquête publique sera organisée après recueilli les avis des personnes publiques associées. »

Lors de la séance ayant donné lieu à l'approbation de la délibération n°2025.03.04 du 18 mars 2025, Monsieur le Président a exposé que les modalités de concertation susmentionnées ont bien été réalisées, à savoir :

- mise à la disposition du public d'un PLUiH ; de concertation du 01/10/2024 au 31/12/2024 sous format numérique sur le site internet de la Communauté de communes de la Ténarèze à l'adresse : <http://cc-tenareze.fr/PLUIAbrogationCarteCommunale> comprenant l'arrêté du Président initiant la procédure du 16 mars 2023, l'avis conforme n°2023ACO77 émis par la MRAe Occitanie le 28 avril 2023 soumettant à évaluation environnementale la procédure de modification n°1 de droit commun du PLUiH ; une notice explicative des modifications apportées au PLUiH par la procédure ;
- mise à la disposition du public d'un registre de concertation lui permettant de formuler ses observations dans toutes les mairies du 01/10/2024 au 31/12/2024 aux jours et heures habituels d'ouverture et au siège de la Communauté de communes de la Ténarèze du 01/10/2024 au 31/12/2024 aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 ;
- possibilité pour le public d'adresser par courriel ses observations à l'adresse électronique suivante : urbanisme@cc-tenareze.fr du 01/10/2024 à 08h30 au 31/12/2024 à 17h00 ;
- affichage d'un avis de concertation affiché au siège de la Communauté de communes de la Ténarèze, huit jours avant la mise à disposition du dossier au public puis pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- affichage d'un avis de concertation affiché dans toutes les mairies des communes membres ;
- transmission de la délibération du 24/09/2024 au contrôle de légalité le 30/09/2024 et affichage de cette même délibération dans les mairies des communes membres et au siège de la Communauté de communes de la Ténarèze durant deux mois et diffusion d'une mention dans un journal diffusé dans le département précisant l'objet de la modification, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations (parution le 11/10/2024 dans le Petit Journal) ;
- publication de la délibération du 24/09/2024 sur le site internet de la Communauté de communes de la Ténarèze ;
- publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département annonçant la tenue d'une réunion publique le 14 novembre 2024 à 18 heures à la salle des fêtes de Larressingle (parution le 29/10/2024 dans la Dépêche du Midi) ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes ;
- tenue d'une réunion publique le 14 novembre 2024 à 18 heures à la salle des fêtes de Larressingle ayant réuni une vingtaine de personnes ;

De plus, une page dédiée sur le site internet de la Communauté de commune de la Ténarèze a été créée. Elle permet au public de suivre l'évolution de la procédure de modification n°1 de droit commun et de consulter les documents du projet en ligne : <http://cc-tenareze.fr/PLUIAccueil>

Aussi, les communes ont relayé l'information de la mise à disposition du dossier au public via leurs vecteurs de communication habituels (site internet, réseaux sociaux, sms, ...).

A l'issue de cette concertation et lors de la présentation de son bilan, le Président a précisé que deux observations ont été formulées par écrit par le public relevant la bonne qualité du projet.

Le public a pu également s'exprimer au cours de la réunion publique organisée le 14 novembre 2014. A cette occasion, sur la base d'une présentation illustrée des éléments de la modification et du dossier de concertation, la discussion et les échanges ont porté sur :

- Le nombre important d'adaptations du PLUiH correspondant à une évolution logique du territoire en fonction de projets dont la Communauté de communes de la Ténarèze n'avait pas connaissance au moment de l'approbation du PLUiH en 2021,
- Le renforcement des préservations des boisements et des haies sur la commune de Larressingle : Monsieur le Maire de Larressingle s'est expliqué sur le choix de la municipalité au regard des éléments du patrimoine naturel et architectural à préserver. Il a aussi expliqué la portée de la préservation des espaces boisés classés sur la commune,
- Une précision demandée sur la procédure pour changer la destination d'un hangar agricole et la création de secteur de taille et de capacité limités, qui sont des sujets de la présente modification du PLUiH. À la suite des précisions apportées par le Président de la Communauté de communes de la Ténarèze et le bureau d'études, les personnes présentes ont relevé la complexité de la démarche pour permettre les projets de développement local.

La présentation et les échanges avec le public présent (une vingtaine de personnes) ont duré une heure et quarante-cinq minutes.

Par délibération n°2025.03.04 du 18 mars 2025, le conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de modification de droit commun n°1 du PLUiH.

Il est précisé qu'à l'issue des études, lors de l'arrêt du projet de modification de droit commun n°1 du PLUiH, la Communauté de communes a décidé de ne pas créer un STECAL pour l'implantation d'hébergements touristiques à Mouchan, ni de déplacer l'emplacement n°4 à Mouchan.

Excepté ces deux suppressions, la modification de droit commun n°1 du PLUiH porte sur l'ensemble des autres modifications listées au point 1 de la présente délibération, et figurant dans l'arrêté 2023/003 du 16 mars 2023 initiant la procédure de modification n°1 du PLUiH.

4. A la suite de cette délibération du 18 mars 2025, la Communauté de communes a consulté les personnes publiques associées le 28 mars 2025 ainsi que les communes membres.

La MRAe n'a pas présenté d'observation dans le délai imparti de trois mois sur la première modification du PLUi-H de la Communauté de communes de la Ténarèze, comme ceci ressort de son courrier d'information du 04 juillet 2025.

L'Etat a rendu son avis favorable le 14 août 2025 après l'expiration du délai de trois mois de consultation, et présenté une observation sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi-H, en indiquant que « *le règlement du secteur Ax en page 103 ainsi que les dispositions du tableau figurant en page 104 relatives au secteur Ax créé sur la commune de Fourcès doivent être modifiés* » parce que « *la rédaction du règlement en autorisant une emprise au sol à hauteur de « 20% de l'emprise du STECAL semble incomplète* ». Il est demandé de corriger cette disposition du règlement du secteur Ax et le tableau relatif au secteur de Fourcès avec une formulation du type « *20 % de l'emprise au sol des constructions existantes sur le secteur* ».

Le SCoT de Gascogne a rendu son avis le 26 juin 2025, en indiquant que certaines corrections apportées au PLUiH viennent à faire mieux participer le document d'urbanisme intercommunal à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne, la procédure dans son ensemble peine à s'inscrire dans la stratégie d'aménagement du territoire inscrite dans le SCoT de Gascogne.

Le courrier de la MRAe ainsi que les deux avis exprès ont été joints au dossier d'enquête publique.

Par arrêté du 28 juillet 2025, le Président de la Communauté de communes a organisé l'enquête publique du projet de modification de droit commun n°1 du PLUiH tel qu'arrêté par délibération n°2025.03.04 du 18 mars 2025.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 18 août 2025 à 9 heures au vendredi 19 septembre 2025 à 17 heures.

Le commissaire enquêteur a tenu huit permanences dans sept communes.

Il a reçu huit observations écrites :

- demande de pouvoir construire un bâtiment d'environ 225 m² sur un terrain classé en zone A (parcelle BM 300, Monsieur Cazaux),
- projet de village du 3ème âge pour la commune de Béraut,
- demande portant sur une activité dédiée à la maréchalerie à Gazaupouy (parcelle D n°240, 756 et 760, Madame et Monsieur Deldique),
- questions de deux administrés de Gazaupouy sur la procédure de modification n°1 du PLUi-H, sur la Tour d'Estrepouy, classée monument historique et la colline du château de Déhès, avec une demande de protection de la Tour de Déhès, la sécurité et la mobilité ainsi que le projet de méthanisation de Gazaupouy,
- demande si des changements sont prévus en zone 1AU Arènes à Valence sur Baïse,
- demande d'information générales sur la procédure de modification, plus particulièrement pour la commune de Ligardes,
- demande sur la situation des parcelles BN n°32, 33, 34, 56 et 57 à Montréal du Gers.

Il a reçu une personne lors de sa permanence à Condom, trois personnes lors de sa permanence à Caussens, quatre personnes lors de sa permanence à Ligardes et une personne lors de sa permanence à Montréal-du-Gers.

Le commissaire enquêteur s'est déplacé sur trois sites :

Visites de sites pendant l'enquête :

Pour donner suite aux demandes et remarques des pétitionnaires, le commissaire enquêteur s'est déplacé sur quelques sites :

- **Valence-sur-Baïse / demande de M. CAZAUX : la demande est restreinte, le site ne semble pas poser de problème particulier.**
- **Gazaupouy / demande Mme et M. DELDICQUE**
- **Béraut / demande de M le maire. Cette visite a été réalisée en présence de M. le maire.**

Il résulte de son rapport que l'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante.

Le 10 novembre 2025, il a rendu son rapport, ses conclusions et un avis favorable au projet de modification de droit commun n°1 du PLUiH de la Communauté de communes de la Ténarèze, sous réserve de :

- modifier le zonage demandé par M. le maire de Béraut,

- modifier le règlement du STECAL à la suite de la demande de Madame et Monsieur Deldicque à Gazaupouy.

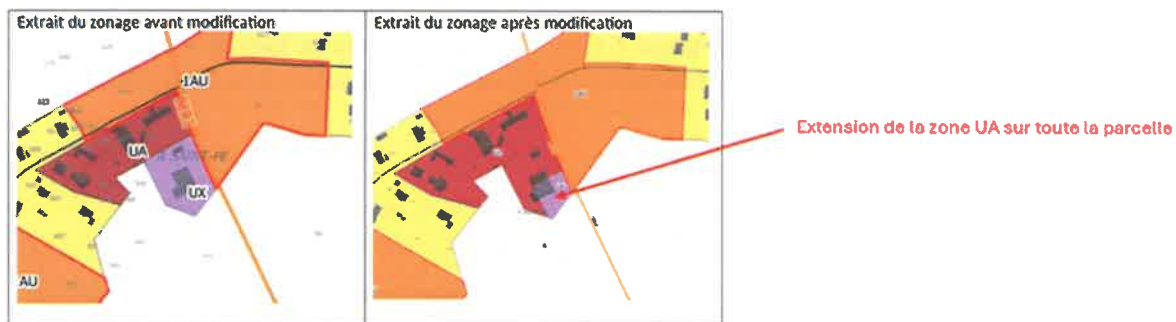
Trois recommandations sont énoncées :

- étudier la demande de modification d'une règle en secteur Ax formulée par l'Etat,
- il serait souhaitable de prendre en compte le projet de Monsieur Cazaux dans le cadre du projet de révision du PLUiH,
- la demande classement du château de Dèhès dans l'atlas du patrimoine peut être retenue.

5. Au terme de l'enquête publique, le dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi-H est prêt à être approuvé, en y apportant de légères modifications comme le permettent les dispositions de l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme, qui précise : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».

En effet, au regard des avis des personnes publiques jointes au dossier d'enquête publique, des observations formulées par le public au cours de l'enquête publique ainsi que du rapport, des conclusions et de l'avis favorable sous deux réserves du commissaire enquêteur, il est proposé d'amender le dossier de modification de droit commun n°1 du PLUiH sur les points suivants :

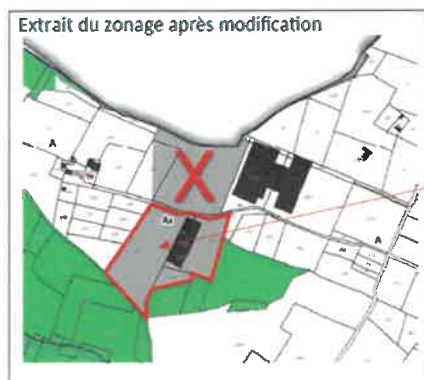
- extension légère de la zone UA sur la zone UX à Béraut (point 2 des modifications graphiques envisagées), à la suite de l'observation du Maire de cette commune : une zone Ux est repérée à Béraut, en continuité du bourg. Toutefois, l'entreprise qui était dans ces locaux n'est plus en activité. Cette petite zone a été divisée et vendue, à plusieurs propriétaires : commune pour y faire un local communal et une maison, un tiers pour y faire une habitation et une partie pour une activité artisanale. Afin de pouvoir réaliser des habitations, le zonage doit être modifié, en intégrant la totalité de la parcelle cadastrée section C n°526 au sein de la zone UA :



- le règlement du STECAL de Gazaupouy créé pour repérer une activité de maréchal ferrant (point 18 des modifications graphiques envisagées), secteur Ax est modifié, en supprimant la règle « une construction existante sans extension possible » et la remplaçant par : « autoriser les extensions des bâtiments existants et la construction de bâtiments dont la surface cumulée des nouvelles constructions est limitée à 350 m² » :

Gazaupouy	Ax		0,37 ha	Activité existante de maréchal ferrant 1 construction existante sans extension possible.
-----------	----	---	---------	--

Ce faisant, les deux réserves émises par le commissaire enquêteur sont levées. Il est également proposé de donner suite à l'observations de l'Etat, et après avoir consulté le propriétaire des parcelles su STECAL de Fourcès, en précisant le droit à construire sur cette emprise. Les caractéristiques du STECAL Ax de Fourcès sont redéfinies comme suit :



L'emprise du STECAL

Ax porte sur les parcelles A n°160, 1356, 1359, 1362 et 1357 en partie.

Sont autorisées les extensions et constructions sur une emprise de 1 500 m².

Concernant les autres observations, il est proposé de ne pas donner suite pour les raisons suivantes :

- Avis du SCOT de Gascogne : la modification de droit commun a été initiée concomitamment à l'approbation du SCOT de Gascogne et n'avait pas vocation à mettre le PLUiH en compatibilité avec le SCOT. Cependant, la révision générale du PLUiH engagée par la Communauté de communes de la Ténarèze a pour objet, notamment, cette mise en compatibilité ;
- Demande de Monsieur Cazaux : d'autres demandes d'ajout de STECAL ont été reçues à la CCT. Il a été répondu à chaque fois que ces demandes seraient étudiées dans le cadre de la révision du PLUiH engagée. Il est proposé d'en faire de même pour la demande de Monsieur Cazaux par soucis d'égalité de traitement ;
- Classement de la tour du Déhes : ce point demande une analyse complémentaire et pourra être étudiée dans le cadre de révision du PLUiH en cours.

6. Au vu de ces éléments, Monsieur le Président propose à l'Assemblée d'approuver le projet de modification de droit commun n°1 du PLUiH, tel qu'il est annexé à présente délibération et tel que décrit ci-avant.

Il est précisé que le dossier de modification de droit commun n°1 du PLUiH comprend :

- une notice explicative des modifications apportées au document d'urbanisme, détaillant les objectifs de modifications décrits ci-avant incluant un état initial et une analyse des incidences des modifications apportées ainsi qu'un résumé non technique de la procédure ;
- les pièces du PLUiH modifiées par la présente procédure, à savoir : le règlement écrit et les plans de zonages ainsi que les OAP.

7. Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux conseillers communautaires :

- 1- Convocation au Conseil communautaire du 17 décembre 2025,
- 2- L'ordre du jour de la séance du 17 décembre 2025,
- 3- Un projet de délibération approuvant le dossier de la modification n°1 de droit commun du plan local d'urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) ;
- 4- Le dossier de modification de droit commun n°1 du PLUiH de la Communauté de communes de la Ténarèze prêt à être approuvé comprenant :
 - Pièce 1 : Notice explicative incluant un état initial et une analyse des incidences des modifications apportées ainsi qu'un résumé non technique de la procédure
 - Pièce 2 : Orientations d'aménagement et de programmation
 - Pièce 3 : Plans de zonage
 - Pièce 4 : Règlement écrit
- 5 – les avis émis par l'Etat et le Scot de Gascogne, le courrier de la MRAe, le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur

Les documents sont consultables et téléchargeables sur le site de la Communauté de communes de la Ténarèze à l'adresse : <http://cc-tenareze.fr/PLUIAccueil> en cliquant sur le lien dans la rubrique « Modification de droit commun n°1 du PLUIH ».

CONSIDÉRANT, en premier lieu, que l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, depuis la loi ASAP du 07 décembre 2020 pose le principe selon lequel « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1° Les procédures suivantes : [...] b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale* ».

CONSIDÉRANT que par arrêté du Président de la Communauté de communes de la Ténarèze n°2023/003 du 16 mars 2023, une procédure de modification n°1 de droit commun du PLUiH de la Communauté de communes est engagée ;

CONSIDÉRANT que la Communauté de communes a transmis, le 23 mars 2023, à l'autorité environnementale le dossier de consultation, pour recueillir son avis conforme sur l'absence ou pas de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

CONSIDÉRANT que le 28 avril 2023, l'autorité environnementale a rendu un avis conforme n°2023ACO77 soumettant à évaluation environnementale la procédure de modification n°1 de droit commun du PLUiH de la Ténarèze décrite ci-avant, en concluant que « *Le projet de 1ère modification du PLUiH de la Communauté de communes de la Ténarèze (32), objet de la demande n°2023 - 011630, doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable. / Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, Communauté de Communes de la Ténarèze rendra une décision en ce sens. / Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.* » ;

CONSIDÉRANT qu'en conséquence, le Conseil communautaire de la Communauté de communes a défini, par délibération du 24 septembre 2024, les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°1 de droit commun du PLUiH et a fixé les modalités de concertation avec le public ;

CONSIDÉRANT que les modalités de concertation préalable définies par le Conseil communautaire ont été respectées et que par délibération n°2025.03.04 du 18 mars 2025, le Conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de modification de droit commun n°1 du PLUiH ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°1 de droit commun du PLUiH de la Ténarèze a été transmis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes membres concernées par la modification, le 28 mars 2025 ;

CONSIDÉRANT que la MRAe n'a pas présenté d'observation dans le délai imparti de trois mois sur la première modification du PLUi-H de la Communauté de communes de la Ténarèze, comme ceci ressort de son courrier d'information du 04 juillet 2025, que l'Etat a rendu un avis favorable le 14 août 2025 après l'expiration du délai de trois mois de consultation, et sollicité une modification du règlement du secteur Ax concernant l'emprise du STECAL3 à Fourcès ; le SCoT de Gascogne a rendu son avis le 26 juin 2025 en indiquant que le projet ne prend pas en compte l'ensemble des thématiques du SCoT de Gascogne ;

CONSIDÉRANT que par arrêté du 28 juillet 2025, le Président de la Communauté de communes a organisé l'enquête publique du projet de modification de droit commun n°1 du PLUiH du lundi 18 août 2025 à 9 heures au vendredi 19 septembre 2025 à 17 heures ; à l'issue de l'enquête publique, le 10 novembre 2025, le commissaire enquêteur a rendu son rapport, des conclusions et son avis favorable assorti de deux réserves portant sur la modification du zonage sollicitée par le Maire de la commune de Béraut et la modification du règlement d'un STECAL à Gazaupouy ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de l'enquête publique, il est proposé d'apporter trois amendements au projet de modification de droit commun n°1 du PLUiH de la Communauté de communes de la Ténarèze comme exposé ci-avant, ce qui a pour effet de répondre favorablement à une recommandation et de lever les deux réserves émises par le commissaire enquêteur ;

CONSIDERANT que le dossier de modification de droit commun n°1 du PLUiH de la Communauté de communes de la Ténarèze, amendé à la suite de l'enquête publique et tel qu'annexé à la présente délibération, est prêt à être approuvé ;

Après avoir entendu son Rapporteur,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE :

OUI l'exposé de Monsieur le Président, et après en avoir délibéré **à l'unanimité**,

APPROUVE le dossier de modification n°1 de droit commun du PLUiH de la Ténarèze tel qu'annexé à la présente délibération ;

AUTORISE Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Ténarèze à effectuer toutes démarches et signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;

DIT que la présente délibération sera transmise au contrôle de légalité et qu'en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, elle fera l'objet d'un affichage dans les mairies des communes membres et au siège de la Communauté de communes de la Ténarèze durant un mois ; mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département. Elle sera, en outre, publiée sur le site internet de la Communauté de communes de la Ténarèze pendant deux mois et au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes ; Chacune de ces formalités de publicité mentionnera que le dossier peut être consulté au siège de la Communauté de communes de la Ténarèze aux jours et heures habituels d'ouverture ;

DIT qu'en application des articles L. 153-23 et R. 153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le dossier de de modification n°1 de droit commun du PLUiH de la Ténarèze tel qu'annexé à la présente délibération sera publiée sur le portail national de l'urbanisme ;

DIT que la présente délibération sera exécutoire à compte de sa publication au portail national de l'urbanisme et de sa transmission du contrôle de légalité ;

Pour extrait conforme le 18 décembre 2025.

La Secrétaire de Séance,



Françoise MARTINEZ

Le Président de la Communauté de
communes de la Ténarèze,



Maurice BOISON

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le 18/12/2025



ID : 032-243200417-20251217-CCT2025_09_08-DE