communauté de communes
Bastides & Vallons du Gers

Compte-rendu du
Conseil Communautaire du 22 octobre 2024 à 18 h à Marciac

Salle des Fêtes de Marciac

(articles L.2121.25 et R.2121-11 du CGCT)

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Bastides et Vallons du Gers, convoqué le 16 octobre 2024, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis Guilhaumon, Président.

Conseillers communautaires titulaires présents : Patrick Larribat, Chantal Dubor, Jean-Paul Forment, Maryse Abadie, Christian Luro, Pascal Fort, Olivier Bonnafont, Jean Pagès, Daniel Raluy, Alain Payssé, Hélène De Resseguier, Cyril Cotonat, Sylvie Theye, Isabelle Blanchard, Jean-Claude Lascombes, Jean-Louis Guilhaumon, Jean-Luc Meillon, Géraldine Cossou-Pery, Pierre Barnadas, Corine Barrère, Patricia Pascal, Maryse Garcia, Erich Douillé, Patrick Fitan, Raymond Quereilhac, Gérard Lille, Sandie Lefetz, Nicole Despouy, Claude Barbe, Franck Arnoux, Carole Arroyo, Alain Audirac, Patrick Marchesin, Jean-Jacques Daguzan

Conseillers communautaires titulaires absents: Gérard Castet, Monique Persillon (donne pouvoir à Chantal Dubor), Dominique Dumont (donne pouvoir à Hélène De Resseguier), Nathalie Barrouillet, Nicole Pion, Romain Duport, Alain Seidel, Jérôme Ganiot, Yahel Lumbroso, Muriel Devilloni, Régis Soubabère, François Lassalle, Alain Bertin,

Conseiller communautaire suppléant, avec voix délibérative : Laurence Niermarechal

Nombre de membres en exercice : 47

Nombre de membres présents : 35 (37 voix)

Secrétaire de séance : Patrick Larribat

Monsieur Guilhaumon ouvre la séance en remerciant les participants pour leur mobilisation. Après la désignation du secrétaire de séance, il rappelle les points inscrits à l'ordre du jour, essentiellement consacré au dossier du PLUi et aux remarques formulées par les Personnes Publiques Associées depuis l'arrêt du document le 3 juillet 2024.

Il engage alors les débats.

Ordre du jour :

Désignation du secrétaire de séance

1. **Compte-rendu de la séance du Conseil communautaire du 24 septembre 2024**
2. **Décisions du Président**
3. **PLUI : Etat d'avancement du dossier suite à la consultation des communes et des Personnes Publiques Associées**
4. **Principales remarques formulées par les PPA, depuis l'arrêt du PLUi le 3 juillet 2024**
5. **La stratégie proposée pour répondre aux remarques des Personnes Publiques Associées**
6. **Questions diverses**

1. Compte-rendu de la séance du Conseil communautaire du 24 septembre 2024

Le Conseil communautaire approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 24 septembre 2024, transmis aux élus communautaires avec le dossier de séance du conseil communautaire du 22 octobre 2024.

2. Décisions du Président

Décision n° DP/58/2024 du 12 septembre 2024 – Convention de mise à disposition du camion benne GB 916 BZ appartenant à la Communauté de communes à l'EPCC l'Astrada à titre gratuit, du mercredi 25 septembre 2024 au lundi 30 septembre 2024.

Décision n° DP/59/2024 du 13 septembre 2024 - Convention de partenariat entre l'association « Les bouchons d'amour » et la communauté de communes pour la collecte de bouchons plastiques à l'accueil de loisirs de Marciac.

Décision n° DP/60/2024 du 20 septembre 2024 - Convention de mise à disposition d'un bureau du pôle administratif de la Communauté des Communes Bastides et Vallons du Gers, à titre gratuit, à l'association pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural, le 19 décembre 2024.

Décision n° DP/61/2024 du 30 septembre 2024 – Convention de mise à disposition à titre gratuit de la piscine intercommunale de Marciac au collège de Marciac, le 17 octobre 2024, dans le cadre du cross du collège de Marciac.

Décision n° DP/62/2024 du 1er octobre 2024 - Reversement de l'aide FIPHFP (Fonds pour l'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique) à hauteur de 1 700 € à un agent de l'EPCI.

Décision n° DP/63 /2024 du 3 octobre 2024 - Convention de partenariat entre l'EHPAD de Marciac « Les Mille Soleils » et la communauté de communes pour la fourniture de repas au Multi-accueil de Marciac.

Décision n° DP/64/2024 du 4 octobre 2024 - Portant acceptation d'indemnité versée par Groupama d'Oc pour le remboursement de frais d'honoraires de l'avocat de l'EPCI, au titre de la garantie assurance juridique, pour un montant de 1 511,00 €.

Invités à intervenir sur ces éléments, les élus communautaires ne formulent aucune autre remarque.

3. PLUI : Etat d'avancement du dossier suite à la consultation des communes et des Personnes Publiques Associées

3.1. Point sur les délibérations prises par les communes

Invitées à émettre un avis sur le document du PLUi, arrêté le 3 juillet 2024 en Conseil communautaire, les communes membres de l'EPCI avaient trois mois, à compter de la date de saisine, pour délibérer ; soit jusqu'au 5 octobre 2024.

Un point d'information est fait en séance sur les avis émis par les communes ; sachant qu'au-delà du 5 octobre 2024 les non réponses valent avis favorable.

Ainsi, à la date du Conseil communautaire :

- 29 communes ont délibéré ; la commune de Préchac-sur-Adour ne s'est pas prononcée. Son absence de réponse vaut avis favorable.
- Les communes qui ont délibéré ont émis un avis favorable sur le document du PLUi, tel qu'arrêté le 3 juillet ; 8 d'entre elles ont émis un avis favorable avec remarques, à savoir : Beaumarchés, Cazaux-Villecomtal, Juillac, Laveraët, Marciac, Plaisance du Gers, Saint-Justin et Tasque.
  Les remarques formulées portaient sur les zonages communaux.

3.2. Point sur les avis formulés par les Personnes Publiques Associées

Invitées à émettre un avis sur le document du PLUi, arrêté le 3 juillet 2024 en Conseil communautaire, les personnes publiques associées avaient trois mois, à compter de la réception du courrier de saisine de l'EPCI.

Un point d'information est fait en séance sur les avis des PPA reçus à ce jour, à savoir :

- Sur vingt-quatre avis attendus, dix ont été reçus à ce jour.
- Les personnes publiques associées sollicitées : la Préfecture du Gers ; La Région Occitanie ; le Conseil départemental du Gers ; la Chambre des métiers du Gers ; la Chambre de commerce et d'industrie du Gers ; la Direction Départementale des Territoires ; la Chambre d'Agriculture du Gers ; le Pays Val d'Adour ; la DREAL ; la Direction Territoriale Occitanie INAO - Institut national de l'origine et de la qualité ; l'Institution Adour ; CRPF Occitanie ; CAUE 32 ; Syndicat d'énergie du Gers ; Conseil d'exploitation du SPAC et du SPANC ; le SIEBAG ; le SMEPA ; SIAEP de Beaumarchés ; la SATEG ; le SMBV Midour-Douze ; le SMGAA ; le SMCD secteur Sud ; Sictom Ouest ; TRIGONE
- Les personnes publiques associées qui ont répondu : la Préfecture du Gers ; la Direction Départementale des Territoires ; la Chambre d'Agriculture du Gers ; le Pays Val d'Adour (SCOT + ADS) l'Institution

Adour (pour le SAGE MIDOUZE et le SAGE ADOUR AMONT) ; le SMCD secteur Sud ; SIAEP de Beaumarchés ; le SIEBAG ; le SMEPA ; TRIGONE

L'avis de la DREAL est attendu au plus tard pour le 20 novembre 2024.

Pour analyser l'ensemble de ces avis, il est rappelé ce qui joue en la défaveur de l'EPCI :

- Les évolutions législatives et réglementaires qui ont ralenti, voire stoppé par moment, le processus d'élaboration du PLUi, tout en remettant en cause les règles du jeu au fil de l'eau.
- Le nombre de remarques émises et leur portée :
  - S'agissant des personnes publiques associées, hormis les services de l'Etat : Bien que globalement favorables, les avis émis s'accompagnent, pour la plupart, de remarques dont certaines portent sur des points pouvant fragiliser le document (ex : essaimage des zones ouvertes à la construction, non justification des changements de destination...) ; mais dont un grand nombre a déjà été formulé par les PPA au cours du processus d'élaboration du PLUi.
  - S'agissant des services de l'Etat : l'avis émis dans un premier temps était défavorable. Là encore, le nombre de remarques émises et leur portée ont pesé dans l'appréciation ; certaines remarques ayant été à plusieurs reprises formulées par la DDT notamment, ce qui a pu donner le sentiment à nos interlocuteurs d'avoir été associés à la démarche mais pas véritablement entendus.

    Monsieur Guilhaumon rappelle qu'il avait prévenu les élus communautaires du caractère risqué de certaines de leurs propositions ; toutes les communes n'ayant pas totalement respecté les règles et souhaitant malgré tout tenter leur chance par le maintien de leurs projets tout en sachant qu'ils ne seraient pas acceptés par les personnes publiques associées, ou une partie d'entre elles tout au moins.

    Ce qu'il faut retenir des échanges avec les services de l'Etat :

    - 1er octobre : avis défavorable de l'Etat. En l'état, cela arrête le processus d'élaboration du PLUi et renvoie le Conseil communautaire à une nouvelle phase de travaux.
    - Dès le 1er octobre : Une négociation est engagée, avec le Préfet et le Sous-préfet, pour que cet avis soit revu en avis favorable avec réserves ; l'Etat penchant plutôt pour un avis réservé.
    - 8 octobre : rencontre avec le Sous-préfet et les représentants de la DDT pour faire valoir les intérêts de la communauté de communes et engagement de répondre dans les meilleurs délais aux remarques formulées par les services préfectoraux. A suivi une rencontre avec le Sous-préfet, avec un engagement fort de Monsieur Guilhaumon.
    - Aujourd'hui, l'avis de l'Etat a été révisé. Il est favorable avec réserve ce qui permet de poursuivre les travaux en modifiant le calendrier mais sans bloquer le processus, voire être obligé de l'abandonner. Cette modification de calendrier aura certainement une incidence financière ; le Cabinet Paysages étant amené à prolonger son intervention auprès de l'EPCI. Alors que la négociation tarifaire va être engagée, il est rappelé que l'accompagnement de ce cabinet d'études a déjà coûté à l'EPCI 139 000 €. Pour mémoire, actuellement, il en coûte près de 400 000 € aux EPCI de même strate qui engagent la démarche d'élaboration de leur PLUi.

      Ces arguments financiers ont été présentés à Monsieur le Sous-préfet, lors des différents échanges que Monsieur Guilhaumon a pu avoir avec lui. Ils ne sont pas neutres car, au-delà de l'effort déjà consenti, l'EPCI, compte tenu de sa situation budgétaire toujours contrainte malgré une relative amélioration, ne pourrait pas assumer une dépense supplémentaire très importante. Cela lui serait totalement impossible s'il s'agissait de reprendre le processus après une annulation de l'arrêt du 3 juillet 2024.

      Par ailleurs, il a été mis en exergue le fait que, si les travaux et la finalisation du PLUi devaient être différés en 2026, cela reviendrait à prendre le risque de faire valider ce document et à le faire appliquer par une nouvelle mandature moins au fait du dossier.

      Ces arguments ont été entendus.

      Aujourd'hui, les travaux peuvent donc se poursuivre mais il s'agit de travailler dans l'urgence :

      - Le 24/10/2024 : Monsieur Guilhaumon recevra les communes pour lesquelles les remarques de la DDT sont les plus prégnantes.

- Le 26/11/2024 : le Conseil communautaire se réunira pour annuler la délibération du 3 juillet et en reprendre une nouvelle intégrant les résultats des travaux qui vont été réalisés avec les communes d'ici le 20 novembre prochain.

4. Principales remarques formulées par les PPA, depuis l'arrêt du PLUi le 3 juillet 2024

Après près de cinq ans de travail, le processus d'élaboration du PLUi de Bastides et Vallons du Gers est entré, depuis le 3 juillet 2024, dans une nouvelle phase : celle des validations du document arrêté, par les communes membres de l'EPCI et les Personnes Publiques Associés.

A forts enjeux, cette étape confronte, une nouvelle fois mais de manière plus cruciale, les Elus communautaires à la réalité des contraintes réglementaires et législatives rappelées par les PPA et qui s'imposent à tous.

La prise en compte des remarques formulées par les PPA, depuis le 3 juillet 2024, fera que la procédure d'élaboration du PLUi pourra se poursuivre ou non.

Si certaines de ces remarques relèvent :

- d'une simple modification technique (mise à jour des cartographies pour affiner la prise en compte du tracé de la trame verte et bleue, du PPRi, ou mis en cohérence de certains chiffres annoncés à plusieurs endroits du document -nombre de logements à produire sur la période : 610, 630 ou 650) ;
- ou d'un complément d'informations apporté par les communes (identification des éléments paysagers remarquables, éléments patrimoniaux à préserver...) ;

d'autres, plus sensibles, relèvent d'une décision politique et d'une volonté affirmée de produire un document partagé, porteur d'une vision harmonisée du territoire de Bastides et Vallons du Gers.

4.1.1. Consommation d'espaces et essaimage des zones ouvertes : des remarques toujours d'actualité

➢ **Consommation d'espaces**

Au regard du nombre d'hectares consommés au cours de la période 2009-2019 (actualisation faite par le bureau d'études en 2024 en intégrant les données de l'année 2020) et des obligations législatives, l'enveloppe prévisionnelle de consommation d'espaces applicable au territoire de la Communauté de communes dans le cadre de la mise en œuvre de son PLUi aurait dû être de 32,5 ha pour la période 2021-2031.

A l'issue du travail d'élaboration du PADD, cette enveloppe a été majorée et a été fixée à 40 ha ; le PLUi en cours d'élaboration devant couvrir une période sensiblement plus longue que celle prévue par la loi (loi APER), à savoir de 2021 à 2035 (loi Climat et résilience).

Les services de l'Etat ont validé le mode de calcul appliqué et l'enveloppe de 40 ha prévue au PADD, au titre de l'habitat.

Par la suite, les services de l'Etat ont encore assoupli leur position et admis que cette enveloppe puisse avoisiner les 50 ha.

Aujourd'hui, le projet de PLUi fait état d'une consommation d'espaces de 40,78 ha en surface ENAF, correspondant à des extensions en milieu agricole pour de la construction d'habitations ou l'installation d'activité économique et artisanale.

Par ailleurs, 56,45 ha sont identifiés pour de la construction d'habitations ou le développement économique sans que cela ne consomme d'espaces naturels agricoles et forestiers (33,25 ha au titre de la division parcellaire ; 23,20 ha au titre de la densification - comblement de dents creuses).

Après analyse de notre dossier, les services de l'Etat estiment à près de 60 ha, la consommation d'espaces ENAF, soit 20 ha de plus que l'enveloppe prévu au PADD et 10 de plus que ce que la DDT avait toléré.

L'écart entre l'estimation de la DDT et la projection faite lors de l'élaboration du PLUi tient à ce que les services de l'Etat considèrent que certaines zones de densification et de division parcellaire sont à considérer comme des zones d'extension, donc consommatrices d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'enveloppe de consommation d'espaces doit donc être réinterrogée pour réduire l'écart entre la projection prise en compte dans le document de la communauté de communes et l'analyse qui en est faite par la DDT. Il s'agit de ramener l'enveloppe de consommation d'espaces aux 50 hectares tolérés par la DDT.

➢ **Essaimage des zones ouvertes**

Au-delà, les services de l'Etat comme d'autres PPA, notamment la Chambre d'Agriculture ou le Pays du Val d'Adour, identifient des points de difficultés sur lesquels l'attention des élus communautaires a été attirée dès le Conseil communautaire du 28 mai 2024 suite à la réunion des Personnes Publiques Associées organisée le 13 mai 2024.

Comme cela a été indiqué en Conseil communautaire, les Personnes Publiques Associées réunies le 13 mai 2024 :

- Formulaient les recommandations suivantes :
  - veiller à la cohérence du PLUi avec le SCOT, notamment s'agissant du respect de la notion de hameau, des obligations relatives aux extensions linéaires, par exemple.
  - veiller à la prise en compte des remarques déjà formulées par la DDT, sachant qu'à ce jour, **la remarque la plus sensible concerne l'essaimage des zones ouvertes à la construction. Pour les représentants de la DDT, il s'agit d'un point de fragilité du projet de PLUi de Bastides et Vallons du Gers.**
  - veiller à la prise en compte des remarques qui pourraient être formulées après la réunion des PPA,
  - respecter le principe d'un traitement équitable de chacune des demandes formulées par les communes afin que pour une même situation la décision du Conseil communautaire soit identique,
  - respecter le calendrier défini afin de ne pas prendre de retard dans l'achèvement des travaux d'élaboration du PLUi.
- Emettaient les remarques suivantes :
  - Consommation d'espaces :

    La DDT et la Chambre d'agriculture rappelaient que la consommation d'espaces et la définition des OAP doivent s'envisager de manière globale au niveau du territoire de l'EPCI et non pas à la seule échelle d'une commune.
    La DDT invitait par ailleurs l'EPCI à faire, dès le printemps 2024, le décompte des terrains ouverts à la construction mais relevant de l'activité agricole ; dans la mesure où à terme, ces terrains seraient pris en compte pour le calcul de l'artificialisation des sols.

  - Les Opérations d'Aménagement et de Programmation :
    - La DDT demandait à ce que l'aménagement des OAP soit phasé dans le temps si l'utilisation d'une partie seulement des espaces est justifiée à ce jour.
    - La DDT demandait à ce que la compatibilité avec le SCOT soit systématiquement vérifiée.
    - La DDT invitait à être vigilant sur le coût d'aménagement des espaces et à vérifier si la qualification en OAP est toujours justifiée, notamment lorsqu'il s'agit de terrains privés et que le nombre de constructions envisagé est très limité.
    - Les opérateurs de réseau : SIEBAG, SIEAP de Beaumarchés, SMEPA, invitaient à la prudence certaines zones d'OAP, même proches des réseaux, pouvant nécessiter des travaux d'adaptation : diamètre des canalisations, capacité de desserte...
    - La Chambre d'Agriculture a insisté sur l'utilisation des terres agricoles et souligne l'importance de privilégier les zones où des projets sont déjà identifiés, afin de ne pas « geler » des terres agricoles inutilement.
    - Le respect des trames Verte et Bleue est à préciser dans le cas des OAP.
  - Le zonage :
    - La DDT signalait que certaines zones U ne sont pas autour des bourgs. Il est demandé à l'EPCI de retravailler ces zones ; certaines n'étant pas légitimes du point de vue de la DDT.
    - La Chambre d'Agriculture soulignait que les activités agri-touristiques ne relèvent pas d'une qualification A ; invitait l'EPCI a identifié dans le règlement du PLUi et à travers des STECAL des zones dédiées à la construction de logements pour les travailleurs saisonniers ; rappelait qu'il est souhaitable d'identifier des STECAL pour les exploitations agricoles multi-activités.
    - La DDT relevait l'intérêt et approuve les projets visant à la réutilisation des anciennes décharges, notamment pour y installer des panneaux photovoltaïques. Elle précise que ces espaces ne seront

pas décomptés dans la consommation d'espaces, quelle que soit leur classification, sous réserve qu'ils n'aient pas d'autres vocations que de la production d'énergie. Cela devra être précisé dans le document cadre.

Au-delà des remarques formulées, lors de la réunion des PPA du 13/05/2024, la DDT avait émis un ensemble de remarques concernant les zonages, en indiquant que les zones qui ne seront pas justifiées par l'existence de projets ou compatibles avec le SCOT du Pays du Val d'Adour devront être abandonnées dans le document définitif ; d'autant plus si elles donnent lieu à des remarques de la part des personnes publiques associées.

Enfin, pour chacune des communes membres de l'EPCI, la DDT avait formulé des remarques sur les projets de zonages définis.

Ces remarques, présentées en séance lors du Conseil communautaire du 28 mai 2024, ont été analysées par chaque conseil municipal afin :

- d'identifier les arguments à faire valoir auprès de la DDT pour le maintien des zones posant question.
- d'abandonner les zones dont le maintien ne pourra pas être justifiées.

Malgré les éléments présentés en séance, le Conseil communautaire avait décidé, par délibération prise le 28 mai 2024 à l'unanimité, de valider le maintien des zones concernées, tout en ayant à l'esprit que l'avis définitif des PPA serait prépondérant.

Cette stratégie n'a pas eu l'effet escompté, puisqu'aujourd'hui, les PPA qui se sont prononcées sur le document arrêté le 3 juillet 2024 maintiennent leurs remarques, en insistant sur le fait que :

- **Les extensions linéaires prévues dans le document ne seront pas admises sans être justifiées ;**

  A noter :

  Pour le SCOT, la distance entre deux habitations doit être de 75 m maximum, pour qu'une extension puisse être envisagée.

- **La notion de hameau, telle que définit par le SCOT, n'est pas respectée ;**

  A noter :

  Pour le SCOT, le hameau est un ensemble constitué au minimum de 5 constructions à usage d'habitation.

- **Les changements de destination sont nombreux et non justifiés ;**

  A noter :

  - Le PLUi arrêté le 3 juillet 2023 compte 192 changements de destination.
  - Les PPA demandent à ce que ces changements soient justifiés et que l'on fasse le distinguo par nature de destination (habitation, activité, hébergement saisonnier ou touristique, temporalité du projet, photos du bâtiment concerné).
  - A défaut, les changements de destination qui ne pourront pas être justifiés ou qui ne respecteront les critères définis au niveau de l'EPCI (bâtiment de caractère, non accolé à une habitation...) devront être abandonnés.

- **Les STECAL sont en nombre important et, pour certains, la taille identifiée est incompatible avec la définition prévue au code de l'Urbanisme.**

  A noter :

  - Le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) est une zone délimitée dans les zones naturelles ou agricoles où la construction peut être autorisée, sous certaines conditions, sans porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour assurer leur insertion dans l'environnement. Le STECAL peut inclure des aires de stationnement et des résidences démontables.
  - Le PLUi arrêté le 3 juillet prévoit plus de 220 STECAL, dont certains ont une superficie de plus de 4 ha. Les PPA demandent une révision de ces STECAL pour les justifier, en revoir la superficie ou potentiellement le nombre.

Ces notions, telles que les communes se les sont appropriées et telles qu'elles sont retranscrites dans les projets de zonages communaux, aboutissent à la production d'un document où « l'essaimage » des zones ouvertes à la construction devient la règle.

Elles doivent donc être à nouveau analysées, pour chaque commune en conseil municipal, pour écarter des projets de zonages communaux, les zones pour lesquelles :

- **l'utilisation n'est pas justifiée ;**
- **la taille n'est pas compatible avec les définitions posées par la loi ou les documents cadres, tels que le SCOT ;**
- **le changement de destination ne se justifie pas à court ou moyen terme ;**
- **le lien avec des zones déjà construites ne respecte pas les dispositions réglementaires.**

4.1.2.OAP

S'agissant des Opérations d'Aménagement et de Programmation, les PPA ont réaffirmé l'importance de :

- Prévoir leur aménagement de manière phasée dans le temps,
- Veiller à l'impact financier de ces OAP, notamment en termes de réseaux secs et humides.
- Vérifier leur compatibilité avec le SCOT

4.1.3.Zone d'activité

Concernant les zones d'activité, les remarques ont mis en exergue le fait :

- que leur création ou leur extension ne peut s'envisager que sur les bourgs centres identifiés dans le SCOT (Marciac et Plaisance) ;
- que, bien que des terrains soient déjà identifiés dans le SCOT, il pouvait être admis que d'autres terrains puissent identifiés, en substitution, dans le projet de PLUi, sous réserve que les surfaces consommées restent inchangées ;
- que les zones d'activité en extension ou en création ne soient pas intégrées dans des zones résidentielles mais à proximité de zone d'activité déjà existante.

4.1.4.Harmonisation de l'application des règlements d'une commune à l'autre

Les Personnes publiques associées ont relevé que les dispositions du règlement du PLUi n'étaient pas appliquées de manière uniforme par les communes membres de l'EPCI.

Ainsi, à titre d'exemple, alors que les haies sont des éléments paysagers à protéger et à identifier en tant que tels sur les différentes cartographies du PLUi, certaines communes ne les ont pas identifiées.

5. La stratégie proposée pour répondre aux remarques des Personnes Publiques Associées

Alors que les communes ont déjà été sollicitées par mail pour :

- fournir un certain nombre d'informations complémentaires de nature à répondre aux attentes des PPA.

  Il est demandé aux maires de :

  - Recenser les éléments de patrimoine à préserver : églises, calvaires, porches, lavoirs et autres monuments de ce type,
  - Recenser les éléments paysagers à préserver : haies, arbres remarquables, alignement d'arbres, bois et espaces boisées, ripisylves, sources,
  - Justifier la nature des changements de destination : activité, habitation, hébergement saisonnier ou touristique, en joignant à cet état des photos de chaque bâtiment pour lequel, sur votre commune, un changement de destination est demandé.
- s'inscrire dans un cycle de rencontres pour douze communes dont le projet de zonage est à réinterroger plus en détail ;

A noter : réunions prévues le 24 octobre 2024

Commune	Points à négociation
Blousson-Serian	Notion de hameau
Cazaux-Villecomtal	Extension linéaire (problème adduction d'eau – pression)
Juillac	Extension linéaire
Ladevèze-Ville	Notion de hameau
Laveraët	Notion de hameau
Monlezun	Notion de hameau
Monpardiac	Extension linéaire
Sembouès	Notion de hameau
Tieste	Extension linéaire
Tourdun	Notion de hameau
Ricourt	Extension linéaire + notion de hameau
Beaumarchés	Notion de hameau + ZAA

Plaisance	ZAE + lac
Marciac	lac

- organiser des conseils municipaux avant la fin du mois de novembre.

  Du 28 octobre au 19 novembre : Réunions avec l'ensemble des conseils municipaux, un membre du COPIL et Mathieu BARNADAS pour validation des modifications en conseil municipal

28/10/2024		29/10/2024		30/10/2024		31/10/2024	
18h	21h	18h	21h	18h	21h	18h	21h
Monpardiac	Tillac	Pallanne	Monlezun	Blousson Sérian	Troncens	Cazaux Villecomtal	Semboues

04/11/2024		05/11/2024		06/11/2024		07/11/2024		08/11/2024	
18h	21h	18h	21h	18h	21h	18h	21h	18h	21h
Armentieux	Ladevèze Rivière	Tourdun	Marciac	Courties	Beaumarchès	Juillac	Ladevèze Ville	Saint Justin	Ricourt

12/11/2024		13/11/2024		14/11/2024		15/11/2024	
18h	21h	18h	21h	18h	21h	18h	21h
Saint Aunix	Galiax	Tieste Uragnoux	Plaisance	Laveraet	Scieurac et Floures	Tasque	Izotges

18/11/2024		19/11/2024	
18h	21h	18h	21h
Préchac sur Adour	Jù-Belloc	Lasserrade	Couloumé Mondébat

Il s'agit pour les élus communautaires de poser les bases d'une stratégie pour que l'élaboration du PLUi de Bastides et Vallons du Gers puisse se poursuivre selon un calendrier cohérent avec les attentes du territoire et les efforts déjà réalisés.

Cette stratégie pourrait consister à :

- annuler la délibération du 3 juillet 2024 portant arrêt du PLUi
- retravailler le dossier PLUi pour y apporter les modifications nécessaires suite aux remarques des PPA,

  cette démarche devra être nécessaire réalisée, de manière itérative, avec les communes, les représentants de la DDT et le Cabinet Paysages,
- prendre une nouvelle délibération d'arrêt du PLUi, sur la base du document modifié,
- reprendre le processus de consultation des PPA et des communes,
- organiser l'enquête publique.

Cette nouvelle stratégie permettrait :

- d'éviter tout risque d'avis défavorable à l'issue de l'enquête publique, si il était décidé de poursuivre dès à présent la démarche, sans tenir compte au préalable des remarques et des avis des PPA tels que formulés depuis le 3 juillet 2024 ;
- de sécuriser, juridiquement, le PLUi,
- de procéder à la validation définitive du PLUi, à l'automne 2025 au lieu du printemps.

Après la présentation de ces éléments par Monsieur Guilhaumon, les remarques formulées par les élus communautaires sont les suivantes :

- <u>les changements de destination</u> : les élus expriment l'impossibilité de savoir avec certitude, à ce jour et pour les cinq ans qui viennent, ce que deviendront les bâtiments agricoles qui font aujourd'hui l'objet d'une demande de changement de destination.

  Monsieur Guilhaumon précise qu'il ne s'agit pas de se prononcer sur des changements de destination qui pourraientt intervenir dans les cinq prochaines années mais d'identifier avec précision les demandes qui pourraient émerger dans les six ou douze mois suivants l'arrêt définitif du PLUi.

  Pour mémoire, les changements de destination concernent des bâtiments agricoles non attenant aux habitations existantes, possédant deux ou trois murs en pierre et une couverture en tuiles.

  Il s'agit donc de recenser uniquement les projets certains, répondant à ces critères et dont les maires ont la connaissance à ce stade du processus d'élaboration du PLUi. Chaque projet devra être accompagné d'une explication sur son devenir et de photographies le présentant. A défaut, les projets ne seront pas retenus dans le document final.

  A noter par ailleurs, que, si les services de l'Etat s'interrogent sur le nombre de changements de destination (196 à ce jour), c'est qu'il est à déduire du nombre de constructions nouvelles à autoriser pour répondre aux besoins d'accueil sur le territoire de plus de 600 nouveaux habitants. Cela revient à réduire le nombre de zones ouvertes à la construction de nouvelles habitations.

  Il en est de même pour les STECAL ; ne recenser que les projets sûrs et de taille réellement limitée.

  Autre exemple de mesure à avoir et de gage de bonne volonté à fournir : les perspectives de constructibilité autour des lacs de Marciac et de Plaisance. Les services de l'Etat estiment qu'il n'est pas raisonnable de zoner tous les espaces autour de ces lacs, en prenant par ailleurs l'intégralité de la superficie de chaque plan d'eau dans le calcul. Les communes concernées se sont engagées à retravailler ces zonages spécifiques.

  Chaque commune membre de l'EPCI devra prendre sa part de responsabilité et réviser son projet pour tenir compte des remarques des PPA. Le risque de maintenir des projets communaux, non admis par les PPA et notamment par les services de la DDT, c'est de voir le dossier du PLUi ne pas aboutir d'ici 2026 voire d'être purement et simplement abandonné.

- <u>L'examen du dossier du PLUi en CDPENAF le 6 octobre 2024</u> : alors que l'avis défavorable des services de l'Etat était annoncé, la rencontre avec les membres de la CDPENAF a été maintenue même si son report à la demande de la communauté de communes a été envisagé.

  Au final, même si les représentants de l'Etat ont fait preuve d'une forte réticence, cette instance a émis un avis favorable avec réserves.

- <u>La portée des remarques formulées et la transmission des informations aux communes</u> : les remarques formulées par les PPA et présentées en séance :
  - ont une portée générale, portant sur l'ensemble du document ;
  - sont détaillées pour chacune des communes.

  L'ensemble des éléments présentés en séance seront transmis à chacune des communes avant les réunions de conseils municipaux.

  Par ailleurs, chaque commune recevra, pour ce qui la concerne, l'ensemble des remarques formulées par rapport à son projet de zonage. Les communes invitées à rencontrer Monsieur Guilhaumon le 24/10/2024, disposeront de ces documents dès le 25/10/2024.

  Enfin, il a été demandé aux communes de produire un certain nombre d'éléments (éléments paysagers, éléments du patrimoine...). Ils seront examinés en conseil municipal.

- Les STECAL : la remarque portant sur le nombre de STECAL identifié dans le document peut surprendre dans la mesure où la consigne de travail a été de prendre en compte toutes les exploitations agricoles existantes. Réduire leur nombre risque d'être délicat alors que le monde agricole est en difficulté et que de ne pas prendre compte certains STECAL pourraient revenir à dire que l'on ne reconnaît pas l'exploitation agricole concernée.

  Il s'agit plus de revoir la taille des STECAL que leur nombre, en ayant une relecture raisonnable. C'est la position des services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture qui maintient, par ailleurs, qu'un STECAL peut être identifié pour chaque exploitation agricole recensée. Pour autant, chaque STECAL devra être justifié et expliqué. A défaut, il sera sorti du décompte final.

- Les éléments paysagers remarquables : aujourd'hui, l'information est à compléter dans le document. Pour autant, la question se pose de savoir :
  - si, une fois identifiés, les éléments paysagers (haies, arbres remarquables, alignements d'arbres...) pourront être enlevés ou remplacés, notamment lorsqu'ils sont sur des espaces privés.
  - si les services de l'Etat pourront interdire toute modification d'éléments paysagers identifiés.

  Il ne s'agit pas de prédire ce qui pourrait arriver mais de faire le constat de ce qui existe sur le territoire de chaque commune ; et d'être par là-même en cohérence avec les principes du PADD qui stipule qu'un des objectifs du PLUi est d'assurer la préservation des sols et la lutte contre leur érosion. Les haies contribuent à cette lutte.

  Pour mémoire, et cela vaut pour tous les sujets évoqués : les changements de destination, les éléments paysagers, les STECAL, le PLUi devra être révisé à court ou moyen terme, pour intégrer les révisions du SCOT, en 2026, et du SRADDET, en 2028.

  A cette occasion, il conviendra de faire un bilan sans concession de la mise en œuvre du PLUi de Bastides et Vallons et d'intégrer dans le document révisé :
  - les modifications nécessaires notamment en matière d'objectifs quantitatifs ;
  - les évolutions législatives qui pourraient intervenir dans l'avenir,
  - les évolutions du SCOT et du SRADDET.

- L'impact du report d'agenda :
  - dans l'intervention du Cabinet Paysages : la question a été posée au prestataire pour identifier le coût supplémentaire qui serait à supporter par l'EPCI. A ce stade, la stratégie de réponse aux PPA n'étant pas actée, le Cabinet Paysages n'a pas fourni de réponse. Dans tous les cas, il s'agira de réduire, au maximum, la dépense supplémentaire et de voir comment articuler le travail avec le Cabinet Paysages qui a pris en charge l'accompagnement d'autres collectivités.
  - pour les projets en cours : tant que le PLUi n'est pas validé, ce sont les documents d'urbanisme existant qui s'appliquent : les PLU à Marciac et à Plaisance, les cartes communales pour les communes qui en disposent et le RNU.

    Mais il faut retenir que toutes les constructions nouvelles de 2021 jusqu'à la validation du PLUi viendront en déduction, en termes de consommation d'espace, de l'enveloppe totale définie et admise par les services de l'Etat.

    Il faut également avoir à l'esprit que certains projets devront être différés jusqu'à la validation définitive du PLUi ; et ce malgré la mobilisation des élus et notamment celle du président de l'intercommunalité, pour faire aboutir ce chantier dans les meilleurs délais et de la manière la plus favorable possible pour l'EPCI.

- Les remarques formulées par le Syndicat Territoire d'Energie : la saisine a été transmise en recommandé. Elle a été reçue par le syndicat mais n'a donné lieu à aucune remarque à ce jour.
- Les remarques formulées par la DREAL : la saisine initiale a été perdue par les services concernés. Le délai court à la date de la deuxième saisine, soit le 20 août. La réponse de la DREAL est attendue pour le 20 novembre 2024 au plus tard.

6. Questions diverses

- La Chargée de coopération territoriale :

Madame Benoîte Ménard a intégré les équipes de l'EPCI, le 2 octobre 2024, en remplacement de Clémentine Chaud qui a fait valoir son droit à disponibilité pour convenance personnelle.

- <u>Secrétaire générale de mairie de Courties :</u>

  Monsieur Bonnafont indique que le poste de secrétaire de mairie de Courties est vacant (une demi-journée par semaine). Il invite les élus communautaires à relayer l'information auprès de la population.

La séance est levée à 19 h 40.

Validé par le Conseil communautaire, le :

Le secrétaire de séance,

Patrick Larribat

Le Président,

Jean-Louis Guilhaumon