# COMMUNAUTE DE COMMUNES BASTIDES ET VALLONS DU GERS (CCBVG)

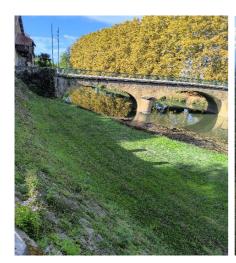
## **ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

10 SEPTEMBRE 2025 AU 13 OCTOBRE 2025 INCLUS

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ABROGATION DES CARTES COMMUNALES ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

(Beaumarchés – Blousson-Sérian – Cazaux-Villecomtal – Couloumé-Mondebat – Izotges – Juillac – Ladevèze-Rivière - Lasserade – Préchac sur Adour – Tieste-Uragnoux – Tourdun – Troncens).

arrêté du président de la communauté de communes bastides et vallons du Gers n° R-2025-4-2.1 du 21 août 2025







# RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur

commission d'enquête
Michel HIGOA (président)
Marie-Françoise BAZERQUE (titulaire)
Jean-Luc MIMOUNI (titulaire)
Frédéric PITOUX (suppléant)

## **SOMMAIRE**

**DOSSIER A: RAPPORT** 

## **DOSSIER B: CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PLUI**

## DOSSIER C : CONCLUSIONS ET AVIS SUR L'ABROGATION DES 12 CARTES COMMUNALES

## **ANNEXES**

## **DOSSIER A: LE RAPPORT**

| <u>Généralités</u>  |    |
|---|----|
| - sur l'enquête publique  | 4  |
| - sur le rôle du commissaire enquêteur  | 4  |
| - propos liminaires sur la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers | 4  |
| CHAPITRE 1 – PRÉSENTATION D'UN PLU  |    |
| 1.1 Objet de l'enquête publique   | 5  |
| 1.2 Description d'un Plan Local d'Urbanisme (PLUi)                            | 5  |
| 1.3 Contenu d'un PLUi   | 6  |
| 1.3.1 Rapport de présentation   | 6  |
| 1.3.2 Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)             | 6  |
| 1.3.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)                    | 7  |
| 1.3.4 Règlement   | 7  |
| 1.3.5 Annexes   | 7  |
| CHAPITRE 2 – NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET                             | 8  |
| 2.1 Objet du projet   | 8  |
| 2.2 Cadre juridique   | 9  |
| 2.3 Historique  | 9  |
| 2.4 Textes législatifs et réglementaires                                      |    |
| CHAPITRE 3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE                                | 9  |
| 3.1 Désignation du commissaire enquêteur                                      | 10 |
| 3.2 Réunion préparatoire  | 10 |
| 3.3 Autres réunions   | 11 |
| 3.4 Récupération du dossier d'enquête   | 11 |
| 3.5 Publicité légale et réglementaire   | 11 |
| 3.6 Affichage et contrôle in situ   | 12 |
| 3.6 Ouverture du registre d'enquête et recueil des observations               | 12 |
| 3.7 Autres communications   | 12 |
| 3.8 Ouverture registres d'enquête des observations                            | 12 |
| 3.9 Consultation des dossiers mis à l'enquête                                 | 12 |
| 3.10 Remise aux communes des dossiers et registres                            | 12 |
| 3.11 Contrôle des dossiers mis à l'enquête                                    | 13 |
| 3.12 Registre d'enquête   | 13 |
| 3.13 Permanences  | 13 |
| 3.14 Climat de l'enquête  | 14 |

| 3.15 Observations du public   | 15      |
|---|---------|
| 3.16 Clôture des registres d'enquête  | 15      |
| 3.17 Régularité de la procédure   | 16      |
| 3.18 Formalités de clôture de l'enquête   | 16      |
| 3.19 Activités au cours de l'enquête publique hors permanences  | 16      |
| CHAPITRE 4 – CONCERTATION PREALABLE   | 16      |
| CHAPITRE 5 – SYNTHSE DU PROJET SOUMIS AL'ENQUËTE PUBLIQUE   | 18      |
| 5-1 Composition du dossier  | 18      |
| 5-2 Rapport de présentation – Diagnostic du territoire  | 19 - 25 |
| 5-3 Rapport de présentation – État Initial de l'Environnement   | 26 - 27 |
| 5-4 Rapport de présentation – Justification des choix   | 28 - 33 |
| 5-5 Rapport de présentation – Évaluation Environnementale   | 34- 43  |
| 5-6 Annexes sanitaires et servitudes  | 44      |
| 5-7 Programme d'Aménagement et de Développement Durables  | 45 - 46 |
| 5-8 Règlement du PLUi   | 46 - 47 |
| 5-8.1 Emplacements réservés   | 48      |
| 5-8.2 Bâtiments pouvant changer de destination  | 48      |
| 5-9 Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)  | 49 -50  |
| CHAPITRE 6 – CARTE COMMUNALE  | 50 - 52 |
| CHAPITRE 7 – AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES – CDPENAF – MRAe  | 53      |
| 7-1 à 7-7 - 7.1 liste PPA – 7.2 Avis ETAT – 7.3 Avis département – 7.4 -CDPENAF – 7.5 MRAe – 7.6 Communes – 7-7 Avis SCot | 53 - 58 |
| 7-8 Analyse bilancielle   | 59 - 60 |
| 7-9 Commentaires de la CE sur le bilan et le projet   | 61      |
| 7-10 Commentaires de la CE sur le projet  | 62      |
| CHAPITRE 8 – PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MÉMOIRE EN REPONSES   | 63      |
| 8.1 PV de synthèse  | 67-112  |
| 8.2 Questions de la CE  | 113-12  |
| 8.3 Observations déposées hors délai  | 121     |

**DOSSIER B**: AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PLUI

**DOSSIER C**: AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

**SUR I'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES** 

## **ANNEXES**

## **Généralités:**

#### - sur l'enquête publique

Indispensable pour tout projet susceptible d'avoir un impact sur l'environnement ou la qualité de vie des citoyens, l'enquête publique est un véritable dispositif au service de la démocratie participative locale. Elle informe le public et lui permet de participer, avant la prise de décision, à l'élaboration de certains projets, plans et programmes. Ouverte à tous, sans aucune restriction, elle est complémentaire du débat public et de la concertation préalable.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête peuvent ainsi être prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité administrative compétente pour prendre la décision.

Le nouveau dispositif, entré en vigueur en 2017, réaffirme que l'enquête publique est la procédure de référence de la participation du public dans le cadre de l'évaluation environnementale, qui a l'avantage de se dérouler à la fois sur le terrain et de manière dématérialisée.

## - sur le rôle du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur reste le pivot de l'enquête. Il informe le public et garantit la prise en compte de ses observations et apporte des garanties de transparence et d'impartialité.

Ce tiers indépendant, collaborateur occasionnel du service public, est l'animateur de l'enquête publique, veillant à son déroulement harmonieux et offrant au public des garanties en termes d'information et de participation. En effet, celui-ci, en qualité de personne qualifiée, possède certains pouvoirs d'investigation (visite des lieux, rencontre du maître d'ouvrage, demande de documents...) qui lui permettent de s'investir dans l'organisation de l'enquête publique. À cette fin, il rédige d'une part, un rapport relatant le déroulement de l'enquête et les observations du public, et d'autre part des conclusions dans lesquelles il donne son avis personnel et motivé. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics.

Son rôle est donc de veiller à la bonne information du public, de s'assurer qu'il a pu s'exprimer lors de la consultation des documents, d'en rendre compte et de donner son avis.

## - Propos liminaires sur la communauté des communes (CCBVG) et son territoire

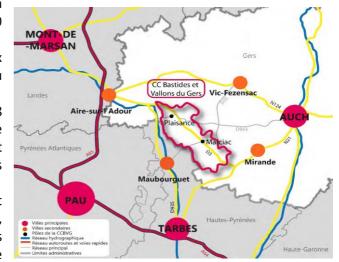
La Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers (CCBVG) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) crée le 08 novembre 2000 comprenant 25 communes en 2013.

5 nouvelles communes ont intégré la communauté, elle compte aujourd'hui 30 communes pour 6 984 habitants.

Les communes se répartissent dans deux principaux bassins de vie : celui de Plaisance au nord et celui de Marciac au sud.

Après chuté de plus de 600 habitants entre 1968 et 2020, depuis les années 2000, une phase de légère croissance démographique, perdant cependant à nouveau des habitants ces dernières années.

La communauté de communes des Bastides et Vallons du Gers abrite deux bourgs centre, Plaisance et Marciac, les 28 autres communes ont été catégorisées comme « rurales » par le SCoT Val d'Adour.



Son territoire s'étend sur plus de 297 km² dans les paysages verdoyants de Gascogne, à la limite du département du Gers et du département des Hautes-Pyrénées. La route départementale D3 traverse du Nord au Sud l'ensemble du territoire intercommunal.

Cette dernière le met en connexion au Nord avec le pôle d'Aire sur l'Adour et l'autoroute de Gascogne A65, et au Sud avec la RN21, axe majeur gersois traversant le département du Nord au Sud.

Son siège social est situé à Marciac, commune connue pour son festival de jazz international

## **CHAPITRE 1 - PRESENTATION D'UN PLUI**

#### 1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- assurer l'information et la participation du public sur des décisions susceptibles d'affecter l'environnement,
- recueillir son avis en prenant en compte les intérêts des tiers,
- veiller à l'intérêt général de l'opération projetée,
- formuler un avis motivé à l'autorité compétente, portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).
- se distingue de la concertation qui est organisée par le porteur du projet.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, sur le projet, qui ne peuvent que de trois ordres :

- \* favorable, éventuellement assorti de recommandations qui n'ont pas de caractère impératif,
- \* favorable assorti de réserve(s), avec ou sans recommandations,
- \* défavorable. Dans l'hypothèse où les réserves qui conditionnent l'avis favorable ne seraient pas levées, l'avis du commissaire enquêteur serait ipso facto réputé défavorable. Ceci impose au commissaire enquêteur de n'exprimer de réserves que si celles-ci sont susceptibles d'être levées.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, et simultanément au président du tribunal administratif l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

#### 1.2 DESCRIPTION D'UN PLUI

La loi du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) rend les communautés de communes et les communautés d'agglomération compétentes de droit en matière de PLU. Le PLUi devient la règle générale. Dans une démarche plus globale, il permet une mise en œuvre plus cohérente des politiques territoriales sur une échelle plus pertinente.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) est une évolution du PLU qui concerne plusieurs communes regroupées au sein d'une même intercommunalité. Élaboré en concertation avec les élus des communes membres de l'intercommunalité, il apporte :

<u>une cohérence territoriale</u> : le PLUI permet d'harmoniser les politiques d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cela permet de penser l'aménagement urbain de manière globale et d'optimiser les ressources disponibles.

<u>des économies d'échelle</u> : en regroupant les communes dans une seule démarche d'élaboration du PLUI, les coûts financiers et administratifs sont réduits. La mutualisation des moyens permet d'optimiser les ressources.

<u>un renforcement de la solidarité entre communes</u> : le PLUI encourage la coopération entre les communes membres de l'intercommunalité. Les enjeux communs sont pris en compte dans une vision globale et solidaire.

<u>une vision d'aménagement plus large</u> : le PLUI permet de prendre en compte les besoins et les enjeux territoriaux qui dépassent les limites communales. Cela facilite la mise en place d'infrastructures et de services publics à l'échelle intercommunale.

Le Plan Local d'Urbanisme créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000, à travers la planification urbaine et stratégique, est un vecteur majeur du projet d'aménagement de territoire de la commune, par la mise en cohérence de ses différentes politiques (habitat, économie, mobilité, environnement, énergie, consommation d'espaces...).

La loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) a modifié des dispositions en matière de droit de l'environnement et de procédures. Elle institue notamment l'évaluation environnementale systématique des PLU.

L'article 5 du décret 2021-639 du 21 mai 2021 modifie les dispositions de l'article R.151-1 du CU dans le but de tirer les conséquences de la suppression du rapport de présentation du SCOT. Il prévoit ainsi que le rapport de présentation du PLU analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément à la loi 2021-1104 du 22 août 2021 Climat et résilience, les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

La loi 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux a accordé un délai supplémentaire pour décliner les objectifs de réduction par deux du rythme de l'artificialisation des sols d'ici 2031 dans les PLU, avant le 22 février 2028.

La loi 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) a prévu l'inscription dans les documents d'urbanisme des zones d'accélération d'implantation des installations de production d'énergies renouvelables.

#### 1.3 CONTENU DU PLUi

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du CU. Il comprend :

#### 1.3.1 Rapport de présentation

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

#### 1.3.2 Programme d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit

- 1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie,

le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

3 En cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

#### 1.3.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Elles définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant et les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les OAP peuvent déterminer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles définissent la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer,

la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

#### 1.3.4 Règlement

Le PLU comporte un règlement fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions, le règlement délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et les zones naturelles et forestières (N) ou agricoles (A)

Le règlement peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Le règlement peut préciser les dispositions particulières concernant :

les zones agricoles, naturelles ou forestières (constructions et installations), la mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, la densité, le stationnement et les équipements, réseaux et emplacements réservés.

#### 1.3.5 Annexes

Les annexes constituent un ensemble de documents techniques et réglementaires qui viennent compléter et préciser les dispositions du PLU. Dans une fonction de transparence et de sécurisation, leur rôle est essentiel pour comprendre les contraintes qui s'appliquent à un terrain et sécuriser tout projet d'aménagement. Les annexes regroupent des documents techniques, environnementaux ou juridiques qui viennent compléter le règlement (art. R. 151-51 à R. 151-53).

Les annexes ne sont pas de simples documents informatifs. Certaines, comme les servitudes d'utilité publique (SUP), des Plans de Prévention des Risques (PPR) ou encore des périmètres de droit de préemption urbain ont une valeur réglementaire et sont juridiquement opposables, en créant des obligations légales. Elles complètent et précisent le PLU, permettant de mieux comprendre les contraintes attachées à une parcelle, même en l'absence de projet de construction. Leur présence ou leur absence peut avoir un impact direct sur la faisabilité et la légalité d'un projet immobilier ou d'aménagement.

D'autres annexes, en revanche, ont une fonction informative : elles précisent les conditions techniques (zonage d'assainissement, schémas de réseaux, système d'élimination des déchets...) et facilitent la compréhension et l'application du PLU sur le terrain, sans imposer de nouvelles obligations légales.

## **CHAPITRE 2 – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

#### 2.1 OBJET DU PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification urbaine élaboré à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire partagé et par là même fixe les règles d'occupation des sols.

Le PLUi constitue la transcription d'un projet politique intercommunal en conformité avec les lois relevant des grandes politiques élaborées au niveau national (environnement, logement, développement économique...). C'est un document à dimension prospective, se devant d'anticiper et d'accompagner des mutations territoriales majeures dans l'objectif d'un développement urbain durable et maitrisé.

Les plans et règlements d'urbanisme ainsi que les cartes communales en vigueur ne répondent plus aux objectifs règlementaires récents de limitation de la consommation de l'espace (hameaux agricoles offrant de larges terrains constructibles), ni aux objectifs de développement de l'intercommunalité, ni aux objectifs du SCoT Val d'Adour, actuellement en révision. Le zonage est donc à modifier.

L'assemble délibérante décide d'engager l'élaboration de son PLUi en poursuivant les objectifs suivants :

- favoriser un développement territorial équilibré en lien avec les objectifs fixés par le SCoT du Val d'Adour,
- préserver la mixité entre agriculture, milieux naturels et espaces urbanisés afin de trouver un équilibre entre habitats permanents, résidences secondaires, hébergements touristiques et besoins liés aux activités économiques sur le territoire de la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers qui revendique ses atouts touristiques, culturels, agricoles et naturels,
- proposer un développement démographique maîtrisé avec une offre de logements en conséquence, notamment avec une offre locative adaptée à la demande (saisonnière par exemple), ainsi que des équipements publics intercommunaux attractifs et connectés,
- renforcer l'accessibilité numérique du territoire,
- valoriser et préserver le patrimoine, la culture locale ainsi que les ressources naturelles et paysagère propres au territoire,
- valoriser et favoriser l'offre touristique de ce territoire de nature,
- réduire les émissions de gaz à effet de serre, maîtriser la consommation d'énergie et favoriser la production d'énergie à partir de sources renouvelables, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et des sous-sols, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, préserver les continuités écologiques, prévenir les risques naturels prévisibles, les risques technologiques, les pollutions et les nuisances de toute nature.

Le PLUi se fixe un objectif de 40ha d'espace consommés à l'horizon 2035, laissant 97% du territoire de la CCBVG en zones agricoles et naturelles, et prévoit la production de 570 logements (578 après pondération) et 60 en renouvellement urbain, représentant 630 logements au total.

#### 2.2 CADRE JURIDIQUE

Délibération du 26 mai 2025 de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers, arrêtant le projet de PLUi.

Arrêté n° R-2025-04-2.1 en date du 21 août 2025, de M. le président de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique d'une durée de 31 jours, du mercredi 10 septembre 2025 au lundi 13 octobre 2025 inclus, portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et l'abrogation des cartes communales des communes de Beaumarchés - Blousson-Sérian - Cazaux-Villecomtal - Couloumé-Mondebat - Izotges - Juillac - Ladevèze-Rivière - Lasserade - Préchac Sur Adour - Tieste-Uragnoux - Tourdun - Troncens.

#### 2.3 HISTORIQUE

Le PLUi de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers est en cours d'élaboration depuis plusieurs années. La CCBVG a intégré la compétence urbanisme par délibération du 27 juin 2016.

24/09/2018 : sous l'ancien mandat électoral, la CCBVG décide de prescrire l'élaboration du PLUi sur l'ensemble de la CCBVG, considérant que les cartes communales ne correspondent plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial des communes et de la communauté des communes

17/12/2018 : délibérations concernant la création et composition de la commission PLUi d'une part et organisant les modalités de collaboration entre les 30 communes de la CCBVG dans l'élaboration du PLUi d'autre part.

30/09/2019 : délibération prescrivant une procédure de concertation

29/09/2020 : délibération relative au choix d'un bureau d'études, chargé de l'élaboration du PLUi.

08/06/2022 : délibération à l'unanimité validant le Plan d'Aménagement et de développement Durables

03/07/2024 : délibération portant sur le bilan de la concertation et arrêtant le PLUi

26/05/2025 : délibération prescrivant l'arrêt définitif du PLUi.

À la suite des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment celles des services de l'État, des précisions et amendements sont apportés au document.

26/05/2025 : nouvelle délibération portant sur la mise en œuvre de l'enquête publique.

## 2.4 TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

Lois SRU (2000), ENE (2010) et ALUR (2014) CLIMAT ET RESILIENCE (2021)

Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.

Code de l'urbanisme : articles L.101-1, L.101-2, L.102-2-1, L.104-1, L.132-7 et L.132-9 ; L.151-1 à L.153-60, et R.151-1 à R.153-22.

Code général des collectivités territoriales : articles L.4251-1, L.4424-9, et L.4433-7.

Code des transports: articles L.1214-1, L.1214-2, L.1231-1.

Code de l'énergie : article L.141-5-3.

Loi 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM).

Loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP).

Loi 2021-1104 du 22 août 2021 Climat et résilience (loi ZAN).

Décret 2021-1345 du 13 octobre 2021.

Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS).

Loi 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Loi 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Loi 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

## **CHAPITRE 3 - DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

## 3.1 <u>DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUPPLÉANT</u>

Par décision n° E25000063/64 en date du 22/08/2025, annulant et remplaçant la décision du 30/06/2025, M. le président du tribunal administratif de PAU a désigné une commission d'enquête composée de :

- M. Michel HIGOA, en qualité de président
- Mme Marie-Françoise BAZERQUE et M. Jean-Luc MIMOUNI, membres titulaires
- M. Frédéric PITOUX, membre suppléant

pour conduire l'enquête publique unique ayant pour objet :

- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers (CCBVG)
- l'abrogation des 12 cartes communales actuellement en vigueur des communes de Beaumarchés, Blousson-Sérian, Cazaux-Villecomtal, Couloumé-Mondebat, Izotges, Juillac, Ladevèze-Rivière, Lasserade, Préchac-sur-Adour, Tieste-Uragnoux, Tourdun, Troncens.

Les modalités d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique d'une durée de 31 jours, objet de l'arrêté n° R-2025-04-2.1 en date du 21 août 2025 de M. le président de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers, ont été définies conjointement avec la commission d'enquête.

#### Phase préalable à l'enquête

#### 3.2 RÉUNION PRÉPARATOIRE AVEC LE PORTEUR DU PROJET

Le 03 juillet 2025, le président de la commission d'enquête (CE), a rencontré au siège de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers (CCBVG) à Marciac, Mme Valérie DUCOUSSO (DGS) et M. Mathieu BARNADAS chargé du service urbanisme, afin de prendre connaissance des éléments du dossier et d'étudier sa recevabilité, concernant notamment :

- le projet,
- le cadre juridique,
- la complétude des documents mis à l'enquête,
- les dates et durée de l'enquête publique,
- les lieux et nombre de permanences des commissaires enquêteurs, notamment en soirée et en WE,
- la publicité par affichage de l'avis d'enquête publique, sous la forme réglementaire, au siège de la CCBVG et dans les 30 mairies.
- le projet d'arrêté de M. le président de la CCBVG portant ouverture de l'enquête publique,
- les registres d'enquête et le recueil des observations,
- le projet d'avis d'enquête et les deux parutions réglementaires dans deux journaux locaux,
- un registre électronique où pourra être consulté le dossier,
- une adresse internet où pourront être envoyées les observations du public,
- la mise à disposition d'une tablette numérique pour consultation du dossier d'enquête publique.

Cette réunion préparatoire a été complétée par des nombreux échanges par mail ou téléphone concernant l'organisation de l'enquête publique en général et la rédaction de l'arrêté d'organisation et modalités de déroulement plus particulièrement, dans un esprit toujours très constructif, tourné vers l'information du public et la cohérence réglementaire de l'enquête publique.

Le compte rendu de cette première réunion, comportant notamment la mise à disposition de la CE des cartes graphiques en format AO et des dossiers d'enquête et avis PPA au moins 3 semaines avant le début de l'enquête publique <u>figure en annexe</u>.

#### **3.3 AUTRES REUNIONS**

Le 16 juillet 2025, une nouvelle réunion s'est déroulée au siège de la CCBVG à Marciac, en présence de :

- M Jean-Louis GUILHAUMON, président de la CCBVG
- Mme Valérie DUCOUSSO (DGS)
- Mathieu BERNADAS (service urbanisme)
- les membres de la commission d'enquête (CE) Michel HIGOA (président) Mme Marie-Françoise BAZERQUE et M. Jean-Luc MIMOUNI (membres titulaires). Frédéric PITOUX (membre suppléant était excusé).

Malgré les points de vigilance évoqués par le président de la CE, délibération arrêtant projet de PLUi en date du 26 mai 2025, avis des PPA doivent être joints au dossier consulté par le public (délai 3 mois), le président de la CCBVG souhaite démarrer l'enquête publique le 10 septembre 2025, en raison du calendrier électoral.

L'entrée en vigueur du PLUi entrainera de facto une abrogation des 2 PLU actuels et 16 RNU. Cela n'est toutefois pas le cas pour les 12 cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique. Or deux documents d'urbanisme ne pouvant être simultanément en vigueur sur un même territoire, le président de la CE propose en application de l'article R.153-19 du Code de l'Urbanisme, et en vertu du principe de parallélisme des formes et des procédures, d'organiser une enquête publique unique. Compte rendu de cette réunion figure en annexe.

Le 02 septembre 2025, la commission d'enquête a eu un échange par visio conférence avec le bureau d'études ARTIFEX – PAYSAGES.

#### 3.4 RÉCUPÉRATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le 22 juillet 2025, ont été envoyés par courriel à la CE :

- Le dossier de porter à connaissance de la Préfecture du Gers,
- La délibération du Conseil communautaire concernant l'arrêt du 26 mai 2025,
- Les avis des PPA reçus concernant la consultation à la suite de l'arrêt du 26 mai 2025,
- Les différents avis des PPA concernant la consultation à la suite de l'arrêt du 3 juillet 2024.

Le 12 août 2025, le dossier d'enquête a été remis à la commission d'enquête.

Le 05 septembre 2025, un lien informatique a été transmis à la CE permettant le téléchargement de tous les documents présentés à l'enquête publique.

## 3.5 PUBLICITÉ LÉGALE ET RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux textes réglementaires (art R 123-11 du CE) et à l'article 9 de l'arrêté n° R-2025-04-2.1 organisant l'enquête, l'avis d'enquête publique a été publié par la CCBVG à deux reprises dans 2 journaux locaux :

- le 26 août 2025 et le 19 septembre 2025 dans la Dépêche du Midi
- le 22 août 2025 et le 19 septembre 2025 dans Le Petit Journal.

(Attestations de parution en annexes)

#### 3.6 AFFICHAGE ET CONTRÔLE IN SITU

L'affichage en mairie et dans des lieux d'information de l'avis d'enquête publique a été réalisé par la CCBVG et les 30 communes conformément à la réglementation (article 8 de l'arrêté n° R-2025-04-2.1 en date du 21 août 2025 et R123-11 du CE). L'accomplissement de cette formalité a été verbalisée par une attestation (voir en annexes)

Des contrôles ont été effectuées par la commission d'enquête (exemples)



Beaumarchés



Couloumé-Mondebat



Izotges



Laveraet



Plaisance du Gers



Ricourt



Tasque



Tillac



Troncens



CCBVG

#### 3.7 AUTRE COMMUNICATION

Un document d'information sur le déroulement de l'enquête publique à destination des administrés a été rédigé par la CCBVG et envoyé aux maires (document en annexe).

## 3.8 OUVERTURE DES REGISTRES D'ENQUÊTE ET RECUEIL DES OBSERVATIONS

Les registres d'enquête réalisés par la CCBVG, à feuillets non mobiles, chargés de recevoir les observations du public, ont été ouverts, côtés et paraphés par la commission d'enquête le 02 septembre 2025.

Les observations peuvent être formulées conformément à l'article 4 de l'arrêté n° R-2025-04-2.1 du président de la CCBVG :

- par voie numérique, sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers : <a href="www.ccbvg.fr">www.ccbvg.fr</a> dans la rubrique Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- par courriel à l'adresse mail suivante : <a href="mailto:enquete.publique.plui@ccbvg.fr">enquete.publique.plui@ccbvg.fr</a>
- lors des permanences, auprès d'un membre de la commission d'enquête
- par voie manuscrite, sur un registre papier mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers, 735 Allée Gérard Toulouse, 32230 Marciac, aux jours et heures habituels d'ouverture, et dans l'ensemble des mairies des 30 communes membres de la communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- par courrier adressé à M. le Président de la commission d'enquête, élaboration du PLUi Bastides et Vallons du Gers, 735 Allée Gérard Toulouse, 32230 Marciac.

## 3.9 CONSULTATION DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE

#### En version numérique :

- sur le site internet de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers : www.ccbvg.fr
- à l'aide d'un poste informatique qui sera mis à disposition du public au siège de la CCBVG, 735 Allée Gérard Toulouse, 32230 Marciac, aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Médiathèque intercommunale de Plaisance, rue Armagnac, 32160 Plaisance du Gers, aux jours et heures habituels d'ouverture.

#### En version papier:

- au siège de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers, 735 Allée Gérard Toulouse, 32230 Marciac, aux jours et heures habituels d'ouverture, et dans les mairies des 30 communes membres de la CCBVG, aux jours et heures habituels d'ouverture,

Conformément à l'article cité précédemment, une tablette numérique a été mise à disposition du public au siège de la CCBVG et à la médiathèque de Plaisance du Gers.

#### 3.10 REMISE AUX COMMUNES DES DOSSIERS ET REGISTRES D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique, composé de 9 documents dont le numéro 2 (PADD) en double exemplaire ainsi que les registres ont été remis aux communes par les services de la CCBVG entre le 02 et 10 septembre 2025. (récapitulatif en annexe).

#### 3.11 CONTRÔLE DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE

Les différentes pièces du dossier mis à la disposition du public ont également été visées et vérifiées dans leur complétude. Une partie des cartes sur le document n° 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) étant illisible à la suite d'un défaut d'impression, un nouveau document a été réimprimé dans sa totalité. Ainsi, les deux dossiers ont été conservés.

La pièce O.2 comportant les avis des personnes publiques associées et notamment ceux des communs ont été mal imprimés. La consultation par informatique était correcte.

#### Pendant l'enquête

#### 3.12 REGISTRE D'ENQUÊTE

Les registres d'enquête, les tablettes numériques ainsi que le dossier d'enquête publique ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la CCBVG et des mairies.

#### **3.13 PERMANENCES**

La commission d'enquête a assuré 16 permanences :

| Jours             | Dates    | Centre de permanence                                 | horaires    |
|-------------------|----------|--|-------------|
| Mercredi (marché) | 10/09/25 | CCBVG MARCIAC 735 allées Gérard Toulouse             | 09h00/12h00 |
| Jeudi (marché)    | 11/09/25 | PLAISANCE MAIRIE salle n° 1 - 3 place du 08 mai 1945 | 09h30/12h30 |
| mardi             | 16/09/25 | TILLAC salle des associations – au village           | 14h30/17h30 |
| jeudi             | 18/09/25 | LADEVEZE RIVIERE salle des fêtes – au village        | 09h00/12h00 |
| lundi             | 22/09/25 | BEAUMARCHES salle des associations – mairie          | 14h00/17h00 |
| mardi             | 23/09/25 | TASQUE salle des fêtes – au village                  | 14h30/17h30 |
| Jeudi (marché)    | 25/09/25 | PLAISANCE MAIRIE salle n° 1 - 3 place du 08 mai 1945 | 09h30/12h30 |
| vendredi          | 26/09/25 | SCIEURAC ET FLOURES salle des fêtes – au village     | 09h00/12h00 |
| samedi            | 27/09/25 | CCBVG MARCIAC 735 allées Gérard Toulouse             | 09h00/12h00 |
| vendredi          | 03/10/25 | TILLAC salle des associations – au village           | 09h00/12h00 |
| vendredi          | 03/10/25 | LADEVEZE VILLE Mairie – au village                   | 13h30/16h30 |
| mardi             | 07/10/25 | PLAISANCE MAIRIE salle n° 1 - 3 place du 08 mai 1945 | 13h30/16h30 |
| mercredi          | 08/10/25 | BEAUMARCHES salle des associations – mairie -        | 09h00/12h00 |
| Vendredi          | 10/10/25 | SCIEURAC ET FLOURES salle des fêtes – au village     | 09h00/12h00 |
| vendredi          | 10/10/25 | TASQUE salle des fêtes – au village                  | 09h00/12h00 |
| lundi             | 13/10/25 | CCBVG MARCIAC 735 allées Gérard Toulouse             | 17h00/20h00 |

Les permanences, et notamment celles du samedi et en soirée, ont été tenues conformément à l'article 3 de l'arrêté de M. le président de la CCBVG, sans incident.

## 3.14 CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Les réponses apportées aux points de vigilance évoqués lors des réunions préparatoires des 3 et 16 juillet 2025 concernant notamment la communication des dossiers à la CE, l'abrogation des cartes communales, le format des documents graphiques en AO, le respect des trois mois pour consulter les PPA, et tous les points détaillés dans les comptes rendus en annexes, ont permis un bon déroulement de l'enquête publique et une parfaite information du public. La population a pu dans les meilleures conditions consulter les documents d'enquête et transmettre ses contributions par les différents moyens mis à sa disposition.

Au cours des différentes permanences et tout au long de l'enquête publique, la CCBVG (en particulier M. Mathieu BARNADAS, chargé de l'urbanisme) a répondu aux demandes et préoccupations et a mis à la disposition de la CE une salle de travail. Dans chaque lieu de permanence, les dossiers étaient à disposition.

Tous les intervenants nous ont réservé le meilleur accueil qui a contribué grandement au bon déroulement de l'enquête publique. L'enquête s'est déroulée en toute transparence.

## Phase postérieure à l'enquête

## 3.15 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pendant les 31 jours d'enquête, 62 personnes ont déposé une contribution et 15 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur, sans déposer.

| COMMUNES            | REGISTRE<br>PAPIER | REGISTRE<br>DEMATERIALISE | COURRIEL<br>MAIRIE | VISITE CE<br>MAIRIE |
|---------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|
| CCBVG               | 6                  | 0                         | 0                  | 0                   |
| ARMENTIEUX          | 0                  | 1                         | 0                  | Х                   |
| BEAUMARCHÉS         | 9                  | 4                         | 0                  | 3                   |
| BLOUSSON-SÉRIAN     | 1                  | 1                         | 0                  | Х                   |
| CAZAUX-VILLECOMTAL  | 0                  | 0                         | 1                  | Х                   |
| COULOUMÉ-MONDEBAT   | 0                  | 1                         | 0                  | Х                   |
| COURTIES            | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| GALIAX              | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| IZOTGES             | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| JÛ-BELLOC           | 0                  | 1                         | 0                  | Х                   |
| JUILLAC             | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| LADEVÈZE-RIVIÈRE    | 5                  | 0                         | 0                  | 2                   |
| LADEVÈZE-VILLE      | 6                  | 0                         | 0                  | 2                   |
| LASSERADE           | 0                  | 1                         | 0                  | Х                   |
| LAVERAET            | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| MARCIAC             | 0                  | 1                         | 0                  | Х                   |
| MONLEZUN            | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| MONPARDIAC          | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| PALLANNE            | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| PLAISANCE DU GERS   | 8                  | 1                         | 0                  | 2                   |
| PRÉCHAC             | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| RICOURT             | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| SAINT-AUNIX-LENGROS | 0                  | 0                         | 1                  | Х                   |
| SAINT-JUSTIN        | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| SCIEURAC ET FLOURÈS | 6                  | 0                         | 1                  | 3                   |
| SEMBOUÈS            | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| TASQUE              | 1                  | 0                         | 1                  | 2                   |
| TIESTE-URAGNOUX     | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| TILLAC              | 1                  | 3                         | 1                  | 1                   |
| TOURDUN             | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| TRONCENS            | 0                  | 0                         | 0                  | Х                   |
| TOTAUX              | 43                 | 14                        | 5                  | 15                  |
|                     |                    | 62                        |                    | 15                  |

## Fréquentation du site Internet dématérialisé et consultation Facebook

|        | Nombre de visiteurs | Vues Facebook | Visualisation de documents<br>site internet | Téléchargements<br>site internet |
|--------|---------------------|---------------|---|----------------------------------|
| тотаих | Non évalué          | 2171          | 218   | 175                              |

## 3.16 CLÔTURE DES REGISTRES D'ENQUÊTE

Le 15 octobre 2025 (Courties le 22/10/2025) les registres ont été signés et clôturés par le président de la commission d'enquête.

| CCBVG         05/09/2025         14/10/2025           ARMENTIEUX         02/09/2025         14/10/2025           BEAUMARCHÉS         02/09/2025         14/10/2025           BLOUSSON-SÉRIAN         09/09/2025         14/10/2025           CAZAUX-VILLECOMTAL         09/09/2025         14/10/2025           COULOUMÉ-MONDEBAT         09/09/2025         15/10/2025           COURTIES         09/09/2025         17/10/2025           GALIAX         09/09/2025         15/10/2025           IZOTGES         10/09/2025         14/10/2025           JÜ-BELLOC         02/09/2025         14/10/2025           JÜ-BELLOC         02/09/2025         14/10/2025           JÜLLAC         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-RIVIÈRE         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LAVERAET         09/09/2025         14/10/2025           MARCIAC         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/    | COMMUNES            | REMIS LE   | RECUPERE LE |
|--|---------------------|------------|-------------|
| BEAUMARCHÉS         02/09/2025         14/10/2025           BLOUSSON-SÉRIAN         09/09/2025         14/10/2025           CAZAUX-VILLECOMTAL         09/09/2025         14/10/2025           COULOUMÉ-MONDEBAT         09/09/2025         15/10/2025           COURTIES         09/09/2025         17/10/2025           GALIAX         09/09/2025         15/10/2025           IZOTGES         10/09/2025         14/10/2025           JÜ-BELLOC         02/09/2025         14/10/2025           JUILLAC         02/09/2025         14/10/2025           JUILLAC         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-RIVIÈRE         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LAVERAET         09/09/2025         14/10/2025           MARCIAC         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONPARDIAC         09/09/2025         14/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         14/10    | CCBVG               | 05/09/2025 | 14/10/2025  |
| BLOUSSON-SÉRIAN         09/09/2025         14/10/2025           CAZAUX-VILLECOMTAL         09/09/2025         14/10/2025           COULOUMÉ-MONDEBAT         09/09/2025         15/10/2025           COURTIES         09/09/2025         17/10/2025           GALIAX         09/09/2025         15/10/2025           IZOTGES         10/09/2025         14/10/2025           JÜ-BELLOC         02/09/2025         14/10/2025           JUILLAC         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-RIVIÈRE         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LASSERADE         09/09/2025         14/10/2025           LAVERAET         09/09/2025         14/10/2025           MARCIAC         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONPARDIAC         09/09/2025         15/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025 | ARMENTIEUX          | 02/09/2025 | 14/10/2025  |
| CAZAUX-VILLECOMTAL         09/09/2025         14/10/2025           COULOUMÉ-MONDEBAT         09/09/2025         15/10/2025           COURTIES         09/09/2025         17/10/2025           GALIAX         09/09/2025         15/10/2025           IZOTGES         10/09/2025         14/10/2025           JÜ-BELLOC         02/09/2025         14/10/2025           JUILLAC         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-RIVIÈRE         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LASSERADE         09/09/2025         14/10/2025           LAVERAET         09/09/2025         14/10/2025           MARCIAC         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONPARDIAC         09/09/2025         15/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025        | BEAUMARCHÉS         | 02/09/2025 | 14/10/2025  |
| COULOUMÉ-MONDEBAT         09/09/2025         15/10/2025           COURTIES         09/09/2025         17/10/2025           GALIAX         09/09/2025         15/10/2025           IZOTGES         10/09/2025         14/10/2025           JÜ-BELLOC         02/09/2025         14/10/2025           JUILLAC         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-RIVIÈRE         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LASSERADE         09/09/2025         14/10/2025           LAVERAET         09/09/2025         14/10/2025           MARCIAC         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONPARDIAC         09/09/2025         15/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/    | BLOUSSON-SÉRIAN     | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| COURTIES         09/09/2025         17/10/2025           GALIAX         09/09/2025         15/10/2025           IZOTGES         10/09/2025         14/10/2025           JÛ-BELLOC         02/09/2025         14/10/2025           JUILLAC         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-RIVIÈRE         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LASSERADE         09/09/2025         14/10/2025           LAVERAET         09/09/2025         14/10/2025           MARCIAC         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONPARDIAC         09/09/2025         15/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025         | CAZAUX-VILLECOMTAL  | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| GALIAX         09/09/2025         15/10/2025           IZOTGES         10/09/2025         14/10/2025           JÜ-BELLOC         02/09/2025         14/10/2025           JUILLAC         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-RIVIÈRE         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LASSERADE         09/09/2025         14/10/2025           LAVERAET         09/09/2025         14/10/2025           MARCIAC         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONPARDIAC         09/09/2025         15/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025             | COULOUMÉ-MONDEBAT   | 09/09/2025 | 15/10/2025  |
| IZOTGES  | COURTIES            | 09/09/2025 | 17/10/2025  |
| JÛ-BELLOC         02/09/2025         14/10/2025           JUILLAC         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-RIVIÈRE         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LASSERADE         09/09/2025         14/10/2025           LAVERAET         09/09/2025         14/10/2025           MARCIAC         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONPARDIAC         09/09/2025         15/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         15/10/2025   | GALIAX              | 09/09/2025 | 15/10/2025  |
| JUILLAC         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-RIVIÈRE         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LASSERADE         09/09/2025         14/10/2025           LAVERAET         09/09/2025         14/10/2025           MARCIAC         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONPARDIAC         09/09/2025         15/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025   | IZOTGES             | 10/09/2025 | 14/10/2025  |
| LADEVÈZE-RIVIÈRE         02/09/2025         14/10/2025           LADEVÈZE-VILLE         09/09/2025         14/10/2025           LASSERADE         09/09/2025         14/10/2025           LAVERAET         09/09/2025         14/10/2025           MARCIAC         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONPARDIAC         09/09/2025         15/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025   | JÛ-BELLOC           | 02/09/2025 | 14/10/2025  |
| LADEVÈZE-VILLE  09/09/2025  LASSERADE  09/09/2025  LAVERAET  09/09/2025  MARCIAC  09/09/2025  MONLEZUN  09/09/2025  MONPARDIAC  09/09/2025  PALLANNE  09/09/2025  PLAISANCE DU GERS  PRÉCHAC  10/09/2025  RICOURT  09/09/2025  SAINT-AUNIX-LENGROS  SAINT-JUSTIN  09/09/2025  SEMBOUÈS  COMPAGNOUX  09/09/2025  TASQUE  09/09/2025  14/10/2025  15/10/2025  14/10/2025  15/10/2025  14/10/2025   | JUILLAC             | 02/09/2025 | 14/10/2025  |
| LASSERADE 09/09/2025 14/10/2025  LAVERAET 09/09/2025 14/10/2025  MARCIAC 09/09/2025 14/10/2025  MONLEZUN 09/09/2025 14/10/2025  MONPARDIAC 09/09/2025 15/10/2025  PALLANNE 09/09/2025 14/10/2025  PLAISANCE DU GERS 02/09/2025 14/10/2025  PRÉCHAC 10/09/2025 15/10/2025  RICOURT 09/09/2025 14/10/2025  SAINT-AUNIX-LENGROS 02/09/2025 14/10/2025  SAINT-JUSTIN 09/09/2025 14/10/2025  SCIEURAC ET FLOURÈS 09/09/2025 14/10/2025  TASQUE 09/09/2025 14/10/2025  TIESTE-URAGNOUX 09/09/2025 14/10/2025  TILLAC 09/09/2025 15/10/2025  TOURDUN 09/09/2025 15/10/2025  | LADEVÈZE-RIVIÈRE    | 02/09/2025 | 14/10/2025  |
| LAVERAET       09/09/2025       14/10/2025         MARCIAC       09/09/2025       14/10/2025         MONLEZUN       09/09/2025       14/10/2025         MONPARDIAC       09/09/2025       15/10/2025         PALLANNE       09/09/2025       14/10/2025         PLAISANCE DU GERS       02/09/2025       14/10/2025         PRÉCHAC       10/09/2025       15/10/2025         RICOURT       09/09/2025       14/10/2025         SAINT-AUNIX-LENGROS       02/09/2025       14/10/2025         SAINT-JUSTIN       09/09/2025       14/10/2025         SCIEURAC ET FLOURÈS       09/09/2025       14/10/2025         SEMBOUÈS       02/09/2025       14/10/2025         TASQUE       09/09/2025       14/10/2025         TIESTE-URAGNOUX       09/09/2025       14/10/2025         TILLAC       09/09/2025       15/10/2025         TOURDUN       09/09/2025       14/10/2025  | LADEVÈZE-VILLE      | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| MARCIAC         09/09/2025         14/10/2025           MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONPARDIAC         09/09/2025         15/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025   | LASSERADE           | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| MONLEZUN         09/09/2025         14/10/2025           MONPARDIAC         09/09/2025         15/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025   | LAVERAET            | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| MONPARDIAC         09/09/2025         15/10/2025           PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025  | MARCIAC             | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| PALLANNE         09/09/2025         14/10/2025           PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025   | MONLEZUN            | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| PLAISANCE DU GERS         02/09/2025         14/10/2025           PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025  | MONPARDIAC          | 09/09/2025 | 15/10/2025  |
| PRÉCHAC         10/09/2025         15/10/2025           RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025  | PALLANNE            | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| RICOURT         09/09/2025         14/10/2025           SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025  | PLAISANCE DU GERS   | 02/09/2025 | 14/10/2025  |
| SAINT-AUNIX-LENGROS         02/09/2025         14/10/2025           SAINT-JUSTIN         09/09/2025         14/10/2025           SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025  | PRÉCHAC             | 10/09/2025 | 15/10/2025  |
| SAINT-JUSTIN       09/09/2025       14/10/2025         SCIEURAC ET FLOURÈS       09/09/2025       14/10/2025         SEMBOUÈS       02/09/2025       14/10/2025         TASQUE       09/09/2025       14/10/2025         TIESTE-URAGNOUX       09/09/2025       14/10/2025         TILLAC       09/09/2025       15/10/2025         TOURDUN       09/09/2025       14/10/2025  | RICOURT             | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| SCIEURAC ET FLOURÈS         09/09/2025         14/10/2025           SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025   | SAINT-AUNIX-LENGROS | 02/09/2025 | 14/10/2025  |
| SEMBOUÈS         02/09/2025         14/10/2025           TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025   | SAINT-JUSTIN        | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| TASQUE         09/09/2025         14/10/2025           TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025  | SCIEURAC ET FLOURÈS | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| TIESTE-URAGNOUX         09/09/2025         14/10/2025           TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025   | SEMBOUÈS            | 02/09/2025 | 14/10/2025  |
| TILLAC         09/09/2025         15/10/2025           TOURDUN         09/09/2025         14/10/2025   | TASQUE              | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| TOURDUN 09/09/2025 14/10/2025  | TIESTE-URAGNOUX     | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
| · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·  | TILLAC              | 09/09/2025 | 15/10/2025  |
| TRONCENS 09/09/2025 15/10/2025   | TOURDUN             | 09/09/2025 | 14/10/2025  |
|  | TRONCENS            | 09/09/2025 | 15/10/2025  |

## 3.17 <u>RÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE</u>

Durant l'enquête publique, la commission d'enquête n'a relevé aucune irrégularité. Le public a pu accéder en permanence au dossier et a pu nous rencontrer durant nos permanences au siège de la CCBVG et dans les 30 communes.

L'information et la participation du public ont permis de recueillir son avis en prenant en compte les intérêts des tiers et de participer à l'intérêt général de l'opération projetée.

La CE affirme que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la procédure en vigueur et à l'arrêté du président de la CCBVG.

#### 3.18 FORMALITÉS DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le 22 octobre 2025, le président de la commission d'enquête a remis à M. le président de la CCBVG à Marciac, en présence de Mme Valérie DUCOUSSO, DGS et Mathieu BARNADAS, en charge de l'urbanisme, le procès-verbal de l'ensemble des contributions reçues au cours de l'enquête, ainsi que les questions de la commission d'enquête concernant le projet.

Nous avons indiqué à M. le président de la CCBVG qu'il disposait d'un délai de 15 jours pour produire, s'il le souhaite, les réponses à ces observations soit avant le 07 novembre 2025 (article R 123-18 du CE)

#### 3.19 ACTIVITÉS AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE HORS PERMANENCES

| DATES      | LIEUX           | OBJET   |
|------------|-----------------|---|
| 03/07/2025 | CCBVG à MARCIAC | réunion préparatoire                                      |
| 16/07/2025 | CCBVG à MARCIAC | réunion Pt CCBVG  |
| 16/07/2025 | CCBVG à MARCIAC | Réunion concertation CE                                   |
| 01/08/2025 | MOUCHAN         | consultation CNCE + rédaction CR réunion                  |
| 12/08/2025 | CCBVG à MARCIAC | récupération dossier + rencontre CCBVG                    |
| 21/08/2025 | MOUCHAN         | rectification arrêté EP - Avis public et presse           |
| 02/09/2025 | CCBVG MARCIAC   | visio BE Paysages - émargement registres EP + 30 dossiers |
| 15/10/2025 | CCBVG MARCIAC   | signature registres et réunion CCBVG                      |
| 22/10/2025 | CCBVG MARCIAC   | Remise PV de synthèse                                     |

## **4/ CONCERTATION PREALABLE**

La Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers (CCBVG) a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération du conseil communautaire du 26 mai 2025.

Le 17 décembre 2018, le conseil communautaire a créé la commission PLUi et précisé les modalités de collaboration entre la CCBVG et les 30 communes membres.

Lors des séances des 24/09/2018 et du 28/09/2021, le conseil communautaire a défini et précisé les modalités de concertation de la façon suivante :

- Organisation de réunions publiques aux deux étapes -clé de la procédure d'élaboration : lors de l'élaboration du PADD et avant l'arrêt du projet de PLUi,
- Organisation d'ateliers thématiques avec les acteurs du territoire durant l'élaboration du PLUi,
- Mise à disposition du site internet et la page Facebook de la CCBVG d'éléments d'information sur le contenu et l'avancement des études et de la procédure,
- Mise en place au siège de la CCBVG et dans les mairies d'un registre laissant la possibilité d'inscrire les observations aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Informations préalables et avancement des études et de la procédure assurées sur divers supports et moyens de communication type site internet, bulletins municipaux, presse quotidienne, page Facebook.
- Possibilité d'écrire directement à l'attention de M. le Président de la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers -route du lac -32230 MARCIAC.

#### **Ateliers PADD**

Les ateliers pour l'élaboration du PADD abordaient les thématiques suivantes :

Mardi 21 septembre 2021 : à la Salle des Fêtes de Marciac

o Espaces naturels, agricoles, viticoles et boisés, biodiversité et transition énergétique

o Paysages et Patrimoine

Mardi 26 octobre 2021 : Salles des Fêtes de Plaisance du Gers

o Documents supra communaux, objectifs et scenarii de développement démographique et urbain

o Formes urbaines, habitat, mixité urbaine et sociale

Mardi 23 novembre 2021 : Salles des Fêtes de Marciac

o Développement économique et touristique

o Équipements publics et services au public dont l'accès aux soins, réseaux et mobilités

Les documents préparatoires et comptes-rendus de ces ateliers ont fait l'objet d'une diffusion au plus grand nombre sur le site de la CCBVG, ainsi que la page Facebook de la CCBVG.

#### Réunions publiques PLUi

Deux réunions publiques se sont déroulées le **07 septembre 2021** à 18H la salle des fêtes de MARCIAC et à 21h à la salle des fêtes de PLAISANCE pour la présentation du diagnostic et de l'État Initial de l'Environnement animées par le bureau d'études PAYSAGES.

Deux réunions publiques se sont déroulées le **02 juin 2022** à 18H la salle des fêtes de MARCIAC et à 21h à la salle des fêtes de PLAISANCE pour la présentation du PADD animées par le bureau d'études PAYSAGES.

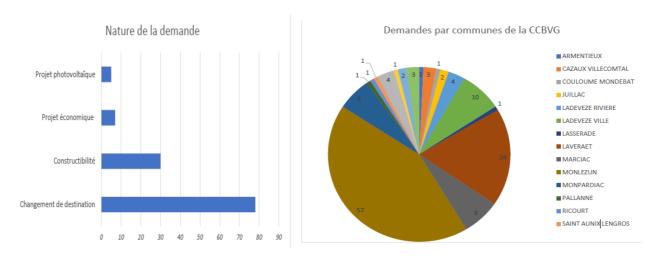
Une cinquième réunion publique s'est déroulée le **26 juin 2024** à 18H la salle des fêtes de JUILLAC avant l'arrêt du PLUi animée par le bureau d'études PAYSAGES.

Par suite de la présentation des documents d'études, la parole a été donnée à l'assistance pour recueillir ses observations ou répondre à ses interrogations.

#### Bilan de la concertation

La Communauté de Communes de BASTIDES ET VALLONS DU GERS a mis à disposition du public des registres d'observations dans chaque mairie, ainsi qu'une adresse électronique spécifique : plui@ccbvg.fr

Au total, ce sont quelques 134 demandes qui ont été collectées et centralisées.



D'une manière générale, toutes les observations on fait l'objet d'une analyse par la Communauté de Communes et les différentes communes. Plusieurs thématiques de contributions ont pu être identifiées :

- Demandes de constructibilité présentant :
- un intérêt particulier au classement d'une parcelle dans une zone particulière du règlement,
- particulier voulant demander l'identification d'un bâti dans l'hypothèse d'y réaliser un changement de destination vers de l'habitat ou des activités touristiques principalement.
- Demande de changements de destination de bâtiments agricoles,
- Demande pour des projets économiques.

En matière d'habitat, l'opportunité des demandes de classement en zone constructible de terrain a été mise en perspective aux regards des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les autres demandes ayant essentiellement été faites sous forme de remarques ou de demandes d'explications.

Portant bilan de la concertation et des débats sur les orientations générales, le PADD est approuvé le 08 juin 2022. Une première délibération du 03 juillet 2024 arrête le PLUi. Considérant les amendements et corrections apportées aux remarques formulées par les Personnes Publiques Associés,

et notamment les services de l'état, la délibération du 05 juin 2025 arrête définitivement le projet de PLUi, objet de la présente enquête publique.

## CHAPITRE 5 – SYNTHESE DU PROJET PLUI SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 5.1 COMPOSITION DU DOSSIER PRÉSENTÉ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### **0. PIECES ADMINISTRATIVES**

- 0.1 Délibérations
- 0.2 Avis des personnes publiques associés
- 0.3 Note de présentation de l'enquête publique

#### 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION (780 pages)

1.1 <u>diagnostic du territoire</u> (page 1 à 238) démographique/habitat, l'économie/emplois, équipements, déplacements et mobilités, stationnement et analyse urbaine.

annexes: bilan foncier entre 2014 et 2024 par commune

#### 1.2 état initial de l'environnement (page 3 à 126)

les paysages et patrimoine, la ressource en eau et sa gestion, la biodiversité et les milieux naturels, le profil énergétique, les risques et nuisances, la gestion des déchets

#### 1.3 justification des choix (page 1 à 186)

exposé des principales conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, les choix retenus pour établir :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pages 4 à 53),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pages 54 à 74),
- le règlement graphique (page 75 à 137),
- le règlement écrit (page 138 à 186)

l'adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD, indications nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi.

- 1.4 <u>évaluation environnementale</u> (page 1 à 156)
- 1.5 <u>résumé non technique</u> (page 1 à 72) de l'évaluation environnementale.

## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES – PADD (page 1 à 28)

Après un court préambule, définit les orientations générales et les fiches d'action pour y parvenir.

- **3. PARTIE RÉGLEMENTAIRE** (page 1 à 108) qui contient les dispositions générales, communes, applicables aux zones urbaines, aux zones agricoles, aux zones naturelles.
- 3.1 règlement : partie écrite
- 3.2 règlement : partie graphique (documents graphiques : plans de zonage des 30 communes membres de la CCBVG et zoom sur les bourgs)
- 3.3.1 liste emplacements réservés (2 pages)
- 3.3.2 bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole -83- (164 pages)

## 4. ANNEXES

- 4.1 Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- 4.1.1 Liste 4.1.2 Plans
- 4.2 Annexes sanitaires (notice technique page 1 à 31)
- 4.2.1 Assainissement 4.2.2 Eau potable 4.2.3 Défense incendie 4.2.4 Traitement des déchets
- 4.3 Plans de Préventions des Risques Naturels et Technologiques (PPRNT)

Plan de prévention des risques (page 1 à 65)

Annexes - règlement des PPR : dispositions particulières

#### 5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP thématique : trame Verte Bleue (page 1 à 15)

OAP sectorielles : 9 habitats et 2 économies (page 1 à 81)

#### **NOTE D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES**

#### 5.2 RAPPORT DE PRESENTATION - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

## 5.2.1 <u>UN PROJET DE TERRITOIRE</u>

#### Méthodologie d'élaboration

La démarche d'élaboration, engagée en 2018, s'inscrit dans la continuité du SCoT du Val d'Adour. Elle vise à assurer un développement équilibré entre habitat, économie, environnement et patrimoine. Le PLUI repose sur un diagnostic, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des documents réglementaires et graphiques. Il intègre la concertation publique et la coordination avec les services de l'État et les communes.

#### La Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers (CCBVG)

La CCBVG est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), créé le 8 novembre 2000 avec 25 communes. En 2013, 5 nouvelles communes intègrent la communauté : Beaumarchés, Lasserade, Couloumé-Mondebat, Saint-Aunix-Lengros et Courties, comptant ainsi 30 communes pour près de 7 000 habitants.

| Commune            | Population<br>légale 2020 | Commune             | Population<br>légale 2020 |
|--------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| Armentieux         | 73                        | Monlezun            | 171                       |
| Beaumarchés        | 657                       | Monpardiac          | 44                        |
| Blousson-Sérian    | 39                        | Pallanne            | 63                        |
| Cazaux-Villecomtal | 72                        | Plaisance           | 1 416                     |
| Couloumé-Mondebat  | 196                       | Préchac sur Adour   | 194                       |
| Courties           | 49                        | Ricourt             | 52                        |
| Galiax             | 177                       | Saint-Aunix-Lengros | 143                       |
| Izotges            | 89                        | Saint-Justin        | 126                       |
| Jû-Belloc          | 291                       | Scieurac-et-Flourès | 42                        |
| Juillac            | 117                       | Sembouès            | 59                        |
| Ladevèze-Rivière   | 220                       | Tasque              | 248                       |
| Ladevèze-Ville     | 217                       | Tieste-Uragnoux     | 153                       |
| Lasserrade         | 187                       | Tillac              | 283                       |
| Laveraët           | 105                       | Tourdun             | 131                       |
| Marciac            | 1 203                     | Troncens            | 176                       |
| TOTAL:             | 6993                      |                     |                           |



## 5.2.2 UN TERRITOIRE RURAL AU CŒUR DU SUD-OUEST

Le territoire est situé à la croisée de plusieurs départements, au Sud- Ouest du département du Gers, aux confins du département des Hautes-Pyrénées. La constitution de deux bassins de vie celui de Plaisance au Nord et celui de Marciac au Sud répondent aux besoins principaux de la population. Les 30 communes sont probablement sous influence des pôles Auscitains, Tarbais, Montois ou encore Palois, mais aussi de petits pôles offrant emplois et services à la population. L'ensemble de ces pôles jouent un rôle dans les mobilités des habitants, qu'elles soient quotidiennes ou plus ponctuelles.

#### PETR du Val d'Adour

Le Pays du Val d'Adour auquel appartient la Communauté des Communes des Bastides et Vallons du Gers s'étend sur les régions Nouvelle Aquitaine et Occitanie et trois départements : Hautes-Pyrénées, Gers et Pyrénées Atlantiques. Sur un territoire à la confluence des cultures béarnaise, bigourdane et gasconne, 158 communes sont fédérées autour d'un projet commun qui vise à concilier développement durable, attractivité, emploi, et cohésion territoriale

Le PETR est régi par le SCoT du Val d'Adour, approuvé en 2016 (en révision depuis 2024).

#### SCOT du Val d'Adour et logements

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays du Val d'Adour a pour objectif d'organiser des politiques d'aménagement du territoire permettant un développement économique et social harmonieux tout en assurant la protection de l'environnement.

Le SCoT a défini des objectifs d'accueil et de construction de logements et d'équipements selon le niveau du pôle dans la hiérarchie.

La CCBVG abrite deux bourgs centres, qui sont Plaisance et Marciac.

Les 28 autres communes ont été catégorisées comme « rurales » par le SCoT.

Visant à assurer un meilleur équilibre territorial et une meilleure programmation urbaine, le SCOT a défini dans le PADD que 42% du développement démographique du territoire devra profiter aux bourgs centres afin de renforcer leur poids et leur rayonnement à l'échelle du territoire. Ainsi, sur la période 2015-2035, Plaisance a pour objectif de construire environ 11 logements par an et Marciac 13.

Ces logements concernent à la fois des nouveaux logements, des logements sociaux ou des logements en reconquête du parc vacant.

Les 28 communes rurales ont ainsi des objectifs de création de nouveaux logements qui varient entre 0,4 logements par an à 2 logements par an, sur la période 2015-2035, soit **24 nouveaux logements**.

| Communes            | Logements    | Logements      | entre |
|---------------------|--------------|----------------|-------|
|                     | attendus /an | 2015 et 2035   |       |
| Armentieux          | 0,7          | 14             |       |
| Beaumarchés         | 2            | 40             |       |
| Blousson-Sérian     | 0,8          | 16             |       |
| Cazaux-Villecomtal  | 0,4          | 8              |       |
| Couloumé-Mondebat   | 0,8          | 16             |       |
| Courties            | 0,8          | 16             |       |
| Galiax              | 0,7          | 14             |       |
| Izotges             | 0,8          | 16             |       |
| Jû-Belloc           | 1,5          | 30             |       |
| Juillac             | 0,8          | 16             |       |
| Ladevèze-Rivière    | 1            | 20             |       |
| Ladevèze-Ville      | 1,5          | 30             |       |
| Lasserrade          | 0,7          | 14             |       |
| Laveraët            | 1            | 20             |       |
| Monlezun            | 1            | 20             |       |
| Monpardiac          | 0.7          | 14             |       |
| Pallanne            | 0.7          | 14             |       |
| Préchac-sur-Adour   | 0.7          | 14             |       |
| Ricourt             | 0.4          | 8              |       |
| Saint-Aunix-Lengros | 1            | 20             |       |
| Saint-Justin        | 1            | 20             |       |
| Scieurac-et-Flourès | 0.8          | 16             |       |
| Sembouès            | 0.7          | 14             |       |
| Tasque              | 0.7          | 14             |       |
| Tieste-Uragnoux     | 0.8          | 16             |       |
| Tillac              | 0.8          | 16             |       |
| Tourdun             | 1            | 20             |       |
| Troncens            | 0.8          | 16             |       |
| TOTAL:              | 23.9 / an    | 492 sur 20 ans | S     |

Si l'on prend en compte les pôles de Plaisance et de Marciac, le territoire intercommunal devrait construire en moyenne 48 logements chaque année soit 960 sur 20 ans.

#### Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT du Val d'Adour, qui fixe les grandes orientations d'aménagement :

- Développement équilibré des bassins de vie.
- Renforcement de l'attractivité et de l'économie locale.
- Préservation de l'eau, de la biodiversité et des paysages (trame verte et bleue).

Les communes doivent préserver les continuités écologiques (forêts, milieux ouverts, zones humides et cours d'eau).

- Désenclavement (numérique et transport).
- Protection du patrimoine.

#### En résumé

Le territoire des Bastides et Vallons du Gers est rural, peu dense mais stratégique, marqué par une forte identité agricole et culturelle (notamment autour de Marciac).

Son développement repose sur une économie présentielle, une complémentarité entre bassins de vie, et une planification intercommunale alignée sur le SCoT du Val d'Adour, visant à assurer un équilibre entre attractivité, préservation et sobriété foncière.

#### **5.2.3 UN TERRITOIRE ATTRACTIF**

La population passée de 16 800 habitants en 1846 à environ 7 700 habitants est stable depuis 50 ans après un fort déclin démographique au XX<sup>e</sup> siècle.

L'attractivité est marquée par un solde migratoire positif compensant partiellement le solde naturel négatif (vieillissement et faible natalité).

Si le profil démographique présente une population vieillissante (20 % d'habitants de plus de 65 ans) avec peu de jeunes ménages, un regain d'installation lié à la qualité de vie et le coût modéré du foncier attirent des familles et relancent le renouvellement naturel de la population. Cependant, l'attractivité migratoire en hausse est insuffisante pour compenser le vieillissement.

Structure de la population : comparatif 2020 – composition des ménages

| Catégorie            | CCBVG  | Gers   | France |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Personnes seules     | 39,6 % | 36,4 % | 37,6 % |
| Couples sans enfant  | 31,1 % | 31,4 % | 26,2 % |
| Couples avec enfants | 18.8 % | 21.9 % | 24.8 % |

#### Démographie et structures sociales

- Constats : Vieillissement accentué et recomposition sociale.
- Enjeux : Adapter les politiques de l'habitat et des services à cette nouvelle sociologie.
- Leviers : Développer une offre de logements diversifiée et des équipements de proximité adaptés.

#### La population active

- Un maintien des actifs occupés malgré la baisse de la population en âge de travailler.
- Des actifs plus qualifiés : baisse des agriculteurs, artisans et ouvriers ; hausse des professions intermédiaires (+59%) et des cadres (+46%).
- Les actifs restent toutefois majoritairement employés ou ouvriers, typiques d'un territoire à dominante présentielle.

#### 5.2.4 LA VOITURE AU CŒUR DES MOBILITES

La mobilité repose principalement sur l'usage de la voiture individuelle. Les transports collectifs sont peu développés. Le transport scolaire est bien structuré. Les liaisons régionales (RN21, D3) assurent la connexion avec Tarbes, Auch et Mont-de-Marsan.

Les modes doux (piéton, vélo) demeurent marginaux mais sont identifiés comme leviers futurs, bien que le relief, la distance entre les communes et l'absence d'aménagements sécurisés freinent leur usage quotidien.

Le réseau ferré est quasi inexistant sur le territoire. L'accessibilité numérique constitue un enjeu majeur pour le désenclavement du territoire.

Aucun axe structurant majeur (autoroute, voie rapide) ne traverse le territoire, conférant au réseau routier départemental (notamment la RD3) un rôle essentiel dans les déplacements.

#### Un maillage local développé

Les liaisons locales sont denses, permettant de relier les 30 communes du territoire. Toutefois, le maillage reste fragile face à la topographie et à l'éloignement des pôles. Les routes secondaires, bien que nombreuses, sont souvent étroites et peu sécurisées pour les modes doux (piétons, cyclistes).

#### L'offre de stationnement

Le stationnement est globalement suffisant et gratuit, souvent situé autour des mairies, églises ou équipements. Les pôles de Plaisance et Marciac disposent d'une offre adaptée aux besoins des habitants et aux événements touristiques (notamment le festival de Marciac). Cependant, le stationnement peut être saturé ponctuellement lors des grands événements. Le SCoT encourage la création de parkings de covoiturage pour renforcer la multimodalité.

#### L'impératif de mobilité des actifs

Les déplacements domicile-travail confirment la prédominance de la voiture : plus de 80 % des actifs utilisent un véhicule personnel.

Une part minoritaire d'actifs (environ 10 %) travaille sur son lieu de résidence (agriculteurs, indépendants).

#### en résumé

Un réseau routier local dense et entretenu et un maillage doux en développement offrant à ce jour peu de mobilités douces structurées.

Une dépendance automobile quasi-totale et une offre de transports collectifs très réduite.

La principale faiblesse est l'éloignement des grands axes, accentué par le manque d'alternatives à la voiture, causant des nuisances dans les centres.

<u>Pistes de réflexion</u> : développer la multimodalité, renforcer les modes actifs, et consolider les pôles locaux pour limiter les mobilités extraterritoriales.

<u>Menaces</u> : accroissement de la dépendance automobile et affaiblissement de la cohésion territoriale en l'absence de solutions de transport alternatives

#### 5.2.5 ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE

Une économie portée par la sphère présentielle

L'économie locale repose très largement sur la demande interne, c'est-à-dire les besoins des habitants et des visiteurs (commerce, santé, services, éducation, tourisme).

<u>Économie locale</u> : dominée par l'agriculture (20 000 ha de SAU) et les emplois de proximité (commerce, santé, artisanat).

<u>Emplois</u>: environ 2/3 des actifs travaillent hors de leur commune, mais 6 sur 10 restent dans l'intercommunalité.

<u>Zones d'activités</u> : concentrées à Marciac, Plaisance et Beaumarchés, sans stratégie de gestion coordonnée.

Enjeu: renforcer les pôles économiques, développer les services et les mobilités alternatives à la voiture.

#### Économie, emploi et tourisme

Marciac et Plaisance jouent un rôle structurant, soutenus par un tissu entrepreneurial diversifié. L'agriculture reste essentielle, bien qu'en mutation (restructuration, diversification). Le tourisme représente un levier majeur, porté par le festival Jazz in Marciac et l'identité culturelle du territoire (circuits patrimoniaux et circuits courts agricoles)

#### Un territoire pourvoyeur d'emplois

Les communes de Plaisance, Marciac et Beaumarchés constituent les pôles économiques majeurs, concentrant l'essentiel des établissements et des emplois.

La Communauté de communes Bastides et Vallons du Gers (CCBVG) compte 2 159 emplois en 2020, soit moins que le nombre d'actifs résidant sur le territoire.

L'indice de concentration de l'emploi (87,7) montre un territoire à dominante résidentielle, avec une légère baisse d'emplois liée à la décroissance démographique.

#### Un tissu de PME dynamique

En 2020, la CCBVG compte 647 entreprises, majoritairement des TPE/PME :

3 emplois sur 4 concernent des établissements sans salarié, et 76 % des salariés travaillent dans des entreprises de moins de 10 salariés.

Quelques établissements de plus de 50 salariés existent dans l'industrie et le secteur public.

Le SCoT du Val d'Adour incite à renforcer les centralités et éviter la dispersion commerciale.

#### Le tourisme

<u>Activité phare</u> : tourisme vert et culturel, autour de la nature, du patrimoine, du vin et du festival Jazz in Marciac.

Offre diversifiée: hébergements, restauration, activités nature (canoë, randonnée, vélo) et curiosités culturelles (musées, orgues, patrimoine religieux).

Tourisme à fort impact saisonnier.

#### Une agriculture identitaire et pourvoyeuse d'emplois

20 843 ha cultivés (plus de 70 % du territoire).

<u>Principales productions</u>: maïs, blé, tournesol, élevage et viticulture (AOC Madiran et Saint-Mont). Secteur agricole essentiel à l'identité du territoire, mais confronté à des enjeux de modernisation, d'irrigation et de cohabitation avec l'habitat.

#### Synthèse générale

Le territoire des Bastides et Vallons du Gers présente une économie équilibrée mais fragile, diversifiée et de proximité, fondée sur la présence locale (population, services, tourisme) plutôt que sur des filières industrielles exportatrices.

Ses atouts majeurs sont une identité rurale forte, un ancrage agricole et touristique, un réseau de PME locales actives.

Ses défis concernent la diversification des emplois, le renforcement de l'attractivité économique et résidentielle, et la structuration de ses zones d'activités dans une logique durable et cohérente avec les pôles.

L'activité agricole est omniprésente.

#### 5.2.6 LES FONDEMENTS DE L'URBANISATION

L'habitat s'est installé d'abord sur les hauteurs pour la défense (ex. : châteaux forts de Monlezun, La Devèze) puis dans les vallées fertiles pour l'agriculture et le commerce (vallée de l'Arros).

Des édifices religieux liés au chemin de Saint-Jacques de Compostelle ont marqué durablement le paysage.

Les typologies (Bastides, Castelnau, villages) traduisent la diversité morphologique du territoire, liée au relief, aux cours d'eau et à l'histoire locale.

#### Les développements récents

Les extensions modernes (ex. lotissements de Tasque et de Plaisance) s'efforcent de préserver la qualité paysagère, la continuité urbaine et l'intégration végétale, mais sont parfois en rupture avec la trame ancienne.

L'évolution récente a parfois rompu avec cette compacité au profit d'un étalement pavillonnaire, générant des problématiques de cohérence architecturale et de consommation d'espace.

## 5.2.7 UN PARC DE LOGEMENTS EN DIVERSIFICATION

#### Caractéristiques et évolution du parc

- En 2021, le territoire compte 3 464 logements, soit +1 200 depuis les années 1970.
- Le nombre de résidences principales augmente malgré la baisse démographique, en lien avec le desserrement des ménages (1,9 personne par ménage en 2021 contre 3,3 en 1968).
- Le parc reste très majoritairement individuel et ancien, avec une offre encore monotypique (grandes maisons familiales).
- Le poids des résidences secondaires (jusqu'à 8 % à Beaumarchés) reflète l'attractivité touristique, notamment auprès de ménages étrangers (britanniques, allemands, néerlandais).

- Le parc est majoritairement constitué de maisons individuelles (87 % en 2020) même si la part du collectif augmente légèrement.

#### Adaptation nécessaire du parc

- Coexistence de logements anciens à réhabiliter et de logements récents, souvent en périphérie. Près de 49 % du parc date d'avant 1915 ; 60 % ont été construits avant 1975, sans réglementation thermique.
- Les parcours résidentiels se complexifient : vieillissement, décohabitation, mobilité résidentielle limitée. Le parc ancien, concentré dans les centres-bourgs, pose des problèmes de rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement.
- Les besoins en logements croissent, notamment pour :
- les personnes âgées (accessibilité, proximité des services, maintien à domicile),
- les nouveaux ménages actifs, attirés par la qualité de vie.
- Des structures d'accueil adaptées existent : EHPAD à Marciac et Plaisance, services du CIAS (portage de repas, aide à domicile).
- Nécessité de diversifier l'offre : petits logements, habitat collectif léger, habitat partagé ou évolutif.

#### Logements vacants

Recensement INSEE : 456 logements en 2020 Recensement LOVAC : 221 logements en 2022

Recensement MAJIC: 346 logements

Recensement ELUS: 28

#### **Production neuve**

- La production récente est concentrée dans les pôles principaux (Marciac, Plaisance, Beaumarchés).
- Le SCoT du Val d'Adour encourage une modération foncière, la densification des bourgs et la maîtrise de l'étalement urbain.
- Entre 2014 et 2024, 184 logements ont été autorisés (≈18,5/an).
- Marciac et Plaisance concentrent 51 % de la production neuve.
- Le rythme de construction est irrégulier, avec un pic en 2015.

#### Potentiel urbanisable et consommation foncière

- En 2021, les documents d'urbanisme identifient **230 ha urbanisables**, dont d'importantes réserves à Plaisance (51 ha), Beaumarchés (36 ha) et Préchac-sur-Adour (35 ha).
- Entre 2011 et 2022, le territoire de la CCBVG a consommé **70.9 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers au profit des espaces urbanisés, soit environ 8.26 ha/an,** répartis comme suit : **49.1 ha pour l'habitat, 16.1 ha pour les activités, 1.5 ha pour de la mixité de fonction.**
- Entre 2014 et 2024, la consommation foncière s'élève à 50,9 ha, dont 61 % pour l'habitat
- Le potentiel urbanisable reste important, nécessitant une cohérence avec les enjeux environnementaux.

#### La loi Climat et Résilience (2021) impose :

- la division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031,
- l'objectif du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.
- nécessité de densifier l'existant plutôt que d'étendre les zones bâties

#### En résumé

- Diversification réelle mais incomplète du parc : progression du neuf, recul de la vacance, mais offre encore trop homogène.
- Forte proportion de propriétaires et poids du bâti ancien, souvent peu adapté au vieillissement.
- Besoin d'un équilibre entre rénovation, densification du parc et sobriété foncière.
- Enjeu stratégique : accueillir de nouveaux habitants sans artificialiser davantage, en mobilisant le parc existant et en requalifiant les centres-bourgs. Offre peu diversifiée (maison individuelle dominante).

- Risque de vacance accrue si la construction neuve concurrence le parc existant
- Logements abordables attractivité touristique (résidences secondaires)

#### 5.2.8 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

L'offre de services à la population est correcte mais inégalement répartie. Les équipements scolaires, sportifs et de santé se concentrent dans les bourgs-centres Marciac et Plaisance. Le maillage commercial repose sur les pôles principaux. Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité sont globalement satisfaisants.

L'accès au numérique progresse mais demeure hétérogène selon les communes.

#### Les services à la population

Trois structures principales (multi-accueil, relais assistantes maternelles, lieu d'accueil parents-enfants). Les accueils de loisirs sont répartis sur Marciac, Plaisance et Beaumarchés, avec une offre jeunesse (11-17 ans) sur Plaisance et Marciac.

<u>Écoles</u> : présentes dans les trois pôles ; le collège de Marciac propose un programme musical centré sur le jazz, reconnu nationalement.

<u>Santé</u>: Marciac et Plaisance concentrent l'essentiel de l'offre (maisons de santé, médecins, dentistes, kinés, etc.). D'autres établissements existent à Beaumarchés et Ladevèze-Ville. Le territoire fait face à un risque de désert médical lié au vieillissement.

<u>Commerces et services</u>: Marciac et Plaisance dominent, mais l'ensemble du territoire dispose de 192 équipements aux particuliers (≈27,2 pour 1000 habitants). Des disparités fortes existent entre les communes.

Besoin de renforcer commerces de proximité et services de santé.

#### Les réseaux

<u>Eau potable</u>: assurée par Trigone (production) et les syndicats SIAEP (Beaumarchés), SMEPA (Marciac, Tillac, etc.), et SIEBAG (Plaisance et environs). La qualité physico-chimique et microbiologique de l'eau est globalement excellente (≈100 % de conformité).

<u>Assainissement</u>: 5 stations d'épuration (STEP) conformes (Plaisance, Marciac, Beaumarchés, Tasque, Tillac) totalisant près de 9 000 EH. Le SPANC contrôle l'assainissement non collectif et aide à la réhabilitation des installations.

<u>Eaux pluviales</u> : un schéma directeur est en cours (communes de Beaumarchés, Marciac, Plaisance, Tasque et Tillac).

<u>Défense incendie</u>: 191 bornes recensées, 7 indisponibles et 15 en emploi restreint, surtout à Plaisance. Réseau électrique: couverture correcte à l'échelle intercommunale.

#### Couverture internet

Le département du Gers a engagé un schéma d'aménagement numérique depuis 2012.

La CCBVG est classée zone de déploiement prioritaire, avec une amélioration continue de la fibre et du haut débit

Le réseau mobile et internet progresse mais reste inégal dans certaines zones rurales

#### 5.3 RAPPORT DE PRESENTATION – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 5.3.1 MILIEU PHYSIQUE ET RESSOURCES NATURELLE

#### Géologie et topographie

Bassin sédimentaire aquitain (calcaires, sables, argiles) très vulnérable aux phénomènes d'érosion des sols, amplifiée par l'agriculture intensive, la déforestation et l'imperméabilisation.

#### Hydrographie et hydrogéologie

la dégradation de certains cours d'eau (Adour, Arros, Bouès) et ruisseaux (Midour, Lys, Larté, etc.).et des 7 masses d'eau souterraines, notamment par l'azote agricole et les prélèvements pour l'irrigation bien qu'en diminution depuis 2010 doit entrainer une prise en compte du changement climatique dans les choix d'urbanisation.

L'ensemble du territoire est classé en zone de répartition des eaux (ZRE), indiquant une ressource fragile.

#### **Boisements**

Forêts publiques limitées (env. 27 ha), le reste en forêt privée morcelée et peu exploitée

#### Énergie et gaz à effet de serre

79 grands bâtiments identifiés pour nouveaux projets.

Bois énergie (chaufferies à Plaisance, Marciac, Troncens)

#### Enjeux:

- préserver les haies et ripisylves, favoriser la gestion durable, valoriser le bois énergie., préservation de la trame boisée, prévention des incendies
- restaurer la qualité des eaux, limiter les prélèvements, limiter l'imperméabilisation mieux gérer l'irrigation
- renforcer l'autonomie énergétique et développer les EnR adaptées au territoire Hydraulique : 35 % Solaire : 65 %

#### 5.3.2 RISQUES ET NUISANCES

#### Risques naturels

Inondations : 98 arrêtés de catastrophe naturelle - 28 communes soumises au PPRI (2019). Mouvements de terrain / retrait-gonflement des argiles : 31 arrêtés de catastrophe naturelle ; PPR approuvé en 2014.

#### Risques technologiques

48 anciens sites industriels (BASIAS)

8 installations classées (ICPE).

Pas de site Seveso ni de transport de matières dangereuses majeures.

Un barrage de catégorie B à Tillac (hors PPI).

#### <u>Enjeux</u>

- intégrer les risques hydrologiques et géotechniques dans les règles d'urbanisation.
- surveiller la reconversion des anciens sites et prévenir les pollutions diffuses.
- intégrer les risques de pollution dans l'urbanisme, éviter le mitage, maintien pollution environnementale.

#### 5.3.3 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

#### Zonages de protection

- Site Natura 2000 "Vallée de l'Adour" (ZSC FR7300889) sur la frange nord-ouest (Izotges, Préchac-sur-Adour, Jû-Belloc, Tieste-Uragnoux).
- 2 Espaces Naturels Sensibles (ENS) départementaux. « Adour à Jû-Belloc » et « l'Arros »
- 7 zonages d'inventaire (trois Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique -ZNIEFF-de type II et quatre de type I)

#### les zones humides

- 247 zones humides dites élémentaires, effectives à préserver
- 121 zones humides probables à confirmer et deux réservoirs de biodiversité des milieux humides et aquatiques du SCOT du Val d'Adour).
- PNR de l'Astarac en cours de préfiguration (territoire concerné seulement par Marciac identifié comme « ville porte »)
- les milieux naturels (ouverts, semi-ouverts, boisés, ripisylves, aquatiques et humides, anthropisés)

#### Trame verte et bleue

Identifiée à l'échelle régionale et intercommunale (SRCE en 2015, SRADETT Occitanie, SCoT, PLUI).

#### des atouts

un patrimoine naturel reconnu à travers des périmètres officiels de protection et d'inventaire Natura 2000 et ZNIEFF, l'Adour fleuve d'intérêt européen, un réseau hydrographique dense et porteur de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques, des secteurs de coteaux intéressants, un réseau de prairies et de zones humides participant à la diversité du territoire

#### des faiblesses

plaines de l'Adour et de l'Arros dominées par l'agriculture intensive avec une faible connectivité écologique hormis le long des cours d'eau, nombreux obstacles à la continuité terrestre et aquatique (RD3, seuils, barrages)

#### des menaces

(régression des zones humides par comblement ou plantations de peupleraies, régression des haies et autres éléments ponctuels ou linéaire de la trame verte, mitage du territoire par l'urbanisation diffuse).

#### 5.3.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le territoire est pris en considération selon diverses approches et compartiments et notamment les entités paysagères à forte identité rurale entre plaines et coteaux (Bas-Armagnac, Val d'Adour rivière basse, Astarac), présentant les particularités du territoire identifiés par :

## les motifs paysagers liés :

Climat / énergie

Biodiversité

- à l'urbanisation dans le paysage
- et au patrimoine protégé (4 Monuments Historiques classés et 20 inscrits, 7 inscrits au titre de la servitude des sites), le patrimoine culturel et ordinaire (architecture rurale, murets, alignements d'arbres

Synthèse générale des enjeux du PLUi

Thème Enjeux majeurs

Sols et ressources

Limiter l'érosion, préserver les sols agricoles

Préserver l'environnement (eaux, sols, biodiversité, paysages).

Eau Améliorer la qualité et réduire les prélèvements

Favoriser les énergies renouvelables (solaire, bois, géothermie).

et l'adaptation climatique

Risques Anticiper inondations et mouvements de terrain Réduire les risques naturels (inondations, argiles).

Préserver les continuités écologiques et zones humides

. . . Maintenir l'identité rurale et la cohérence paysagère

Patrimoine et paysage

Maintenir la qualité de vie rurale tout en maîtrisant l'urbanisation

#### 5.4 RAPPORT DE PRESENTATION – JUSTIFICATION DES CHOIX

#### 5.4.1 LE PADD

#### I Préserver l'identité et les richesses environnementales

#### Valoriser les paysages et le patrimoine bâti (historique ou ordinaire) :

- protection des coteaux, plaines, lignes de crêtes et boisements, intégration paysagère des nouveaux projets, limitation du mitage, requalification des entrées de ville.

#### Protéger les composantes naturelles :

- maintien de la biodiversité par la trame verte et bleue (zones humides, haies, ripisylves) ; lutte contre la fragmentation écologique.
- réduction de l'impact lié à l'urbanisation (végétalisation, gestion de l'eau, limitation de l'imperméabilisation).

#### Classer les zones écologiques sensibles :

zones Ntvb, zones A, Ap.

#### Prendre en compte les risques :

exclusion des zones inondables, limitation de l'imperméabilisation, préservation des zones d'expansion de crue.

#### Soutenir l'agriculture:

- maintien des terres cultivées, cohabitation apaisée entre habitat et exploitation, diversification agricole (agritourisme, circuits courts, ENR agricoles).
- Préserver les terres agricoles (70 % du territoire).
- Permettre la reconversion du bâti agricole pour de nouveaux usages.

#### II. Assurer un développement équilibré du territoire

#### Croissance démographique maîtrisée :

objectif d'accueil de 600 à 650 habitants supplémentaires d'ici 2035 (population estimée à 7 750 hab.).

#### <u>Production de logements</u>:

environ 610 nouveaux logements nécessaires, avec un effort sur la densification et la réhabilitation (10% du bâti existant).

#### Réduction de la consommation d'espace :

55 ha maximum avec un objectif de 40 ha consommés pour l'habitat entre 2021 et 2035 (contre 70 ha sur la décennie précédente).

#### <u>Armature urbaine hiérarchisée</u>:

- o Pôles principaux : Marciac et Plaisance (équipements et services structurants).
- o Pôle secondaire : Beaumarchés.
- o Bourgs relais et ruraux : maintien du peuplement et de la vitalité locale.
- o Répartition de l'habitat en fonction des services disponibles.

#### Logement:

- Adapter le parc aux besoins (vieillissement, desserrement des ménages).
- o Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle.
- o Objectif de 10 % de logements sociaux, prioritairement dans les pôles.
- o Soutenir les projets innovants : résidences seniors, habitat partagé, OPAH pour la réhabilitation.

#### III. Promouvoir un territoire de projets valorisant les ressources locales

#### Économie:

- structurer et renforcer les zones d'activités, encourager l'emploi local, favoriser l'artisanat et les filières courtes.
- Consolider les pôles économiques à Marciac et Plaisance.
- Structurer les zones d'activités (4 à 5 ha planifiés).
- Encourager les circuits courts, artisanat et initiatives locales.

<u>Tourisme</u>: consolider la notoriété de Marciac, valoriser le patrimoine rural et les paysages pour un tourisme durable. Poursuivre la stratégie de tourisme durable et culturel (Marciac, bastides, vallons).

<u>Culture</u> : conforter l'identité culturelle et les équipements liés (ex. festival Jazz in Marciac). Mettre en valeur le patrimoine et les paysages comme leviers d'attractivité.

#### IV. Relever les défis de demain

#### Services et équipements :

- adapter les offres et les équipements publics aux besoins du vieillissement (santé, éducation, sport).
- favoriser la proximité des services sur tout le territoire.

#### Mobilités et connexions :

- améliorer les déplacements et l'accessibilité numérique.
- développer la mobilité douce et les liaisons intercommunales.

<u>Transition énergétique</u>: développement des énergies renouvelables (solaire, agrivoltaïsme maîtrisé), performance énergétique du bâti, préservation des ressources.

#### En résumé

Le PADD du PLUi de Bastides et Vallons du Gers vise un développement raisonné, équilibré et durable, conciliant attractivité résidentielle, préservation du patrimoine rural, et transition écologique. Il s'agit d'un projet de territoire rural vivant, qui mise sur la qualité du cadre de vie, la solidarité entre communes et la valorisation des ressources locales.

#### 5.4.2 **LES OAP**

Compatibilité avec le PADD, Les OAP précisent :

- les actions à mettre en œuvre pour structurer le développement urbain en appui sur le maillage territorial existant, et la gestion économe de l'espace dans la planification de nouveaux quartiers la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques (zones humides, haies, ripisylves, forêts, etc.)
- prennent en compte des risques naturels, notamment les zones inondables.
- soutiennent la transition énergétique et la mobilité douce

Une OAP thématique spécifique est dédiée à la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle du territoire, encadrant la préservation et la reconquête des milieux naturels : haies, zones humides, ripisylves, boisements.

#### **OAP Habitat**

Les OAP habitat concernent 9 secteurs répartis sur 6 communes, dont Marciac et Plaisance concentrent la majorité des projets : 5 OAP sur ces deux pôles, 4 autres dans des bourgs relais ou intermédiaires.

#### Ces OAP visent à :

- répondre à la demande de logements locale et intercommunale à l'horizon 2035,
- garantir la mixité sociale et générationnelle (objectif de 20 % de logements sociaux dans les pôles),
- favoriser une diversité des formes urbaines (habitat individuel, groupé, collectif),
- intégrer la végétalisation, la gestion des eaux pluviales et des liaisons douces (piétonnes et cyclables),
- limiter la consommation foncière, en garantissant une cohérence urbaine avec les tissus existants et les centralités villageoises

#### Principes d'aménagement :

Densité moyenne de 10 à 15 logements/ha.

Intégration de liaisons douces et d'espaces publics.

Préservation des trames vertes et bleues locales.

Architecture harmonieuse et respect du paysage gersois.

#### Les OAP Économie

- Consolider les zones d'activités existantes (Marciac, Plaisance).
- Offrir un cadre favorable aux petites entreprises, artisans et services de proximité.
- Encourager une intégration paysagère des constructions et une densité adaptée.
- Prévoir des liaisons routières et douces cohérentes avec les zones résidentielles.
- Favoriser les activités non polluantes pour les habitants et respectueuses de l'environnement

#### **Principes transversaux:**

Les OAP s'appuient sur des principes communs :

- mixité des fonctions sociales et générationnelles (habitat, activités, services),
- densité maîtrisée, gestion économe du foncier
- mobilités douces intégrées à chaque projet,
- qualité architecturale et paysagère,
- transition énergétique et écologique (Intégration environnementale : TVB, végétation, zones humides, perméabilité des sols).
- cohérence avec les réseaux existants (voirie, assainissement, eau, électricité).

## 5.4.3 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique du rapport du PLUi de la Communauté de communes Bastides et Vallons du Gers présente la traduction spatiale des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

#### Objectif du règlement graphique

Le règlement graphique délimite les différentes zones réglementaires du territoire selon leurs vocations (urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle) afin d'encadrer la constructibilité et préserver les équilibres du territoire.

Il illustre concrètement les choix d'aménagement retenus et encadre la constructibilité et le développement futur du territoire en garantissant l'équilibre entre urbanisation, activités, agriculture et environnement

#### Objectif global

Le règlement graphique cherche à :

- limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités existantes.
- favoriser la mixité fonctionnelle et sociale (habitat, commerce, service).
- protéger les paysages, le patrimoine et la biodiversité
- garantir la cohérence avec le PADD entre urbanisation et infrastructures

#### Enjeux généraux:

Préserver les paysages et le patrimoine bâti.

Encadrer la consommation d'espace.

Développer les centralités villageoises et les pôles.

Favoriser la mixité sociale et la cohérence urbaine.

Renforcer la trame écologique et la résilience environnementale

#### Organisation générale du zonage

#### Zones urbaines (U) - 706 ha, soit 2,43 % du territoire

Elles couvrent les espaces déjà urbanisés :

- Ua Centres anciens : secteurs patrimoniaux à préserver.
- Ub Extensions des centres : habitat pavillonnaire, densification maîtrisée.
- Uc Hameaux et zones d'habitat diffus : urbanisation encadrée selon les capacités de réseaux.
- Ue Équipements publics et services publics structurants
- Ug Activités liés au Golf de Pallanne.
- UI Loisirs et tourisme (bases de loisirs, camping, lacs)
- Ux Activités économiques ((ZAE de Plaisance, Marciac, Beaumarchés, Lasserrade), coopératives, etc.).

#### Zones à urbaniser (AU) – 29 ha, soit 0,10 % du territoire

#### Objectif:

accompagner la croissance future, principalement à Plaisance, Marciac, Tillac.

1AU - zones ouvertes à court ou moyen terme pour le développement de l'habitat.

1AUx - zones ouvertes à court ou moyen terme pour le développement des activités.

2AU - zones à urbaniser à plus long terme à vocation habitat (fermée)

2AUx : zones à urbaniser à plus long terme à vocation d'activités économiques (fermée)

Ces secteurs sont prévus pour le développement futur (logement, économie, tourisme) et encadrées par une OAP.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'équipements adaptés.

#### Zones agricoles (A) – 24 964 ha, soit 85,21 % du territoire

Préservation des terres agricoles et de l'identité rurale :

A : activité agricole dominante

Aaa : activité agricole avec enjeu paysager Ap : zones à potentiel agritouristique Ax : activités mixtes agricoles/artisanales

#### **Zones naturelles (N)** – 3 394 ha, soit 13,17 % du territoire

Espaces à forte valeur écologique ou paysagère ayant pour objectif la préservation de la biodiversité, les paysages et les espaces de loisirs.

N - Espaces boisés et naturels.

Ng - Golf de Pallanne.

Nh - habitat diffus en secteur naturel

Ni - Loisirs (parcs, terrains de sport, lacs).

Nr - Renaturation (ex. camping de Plaisance).

Nt - Loisirs motorisés (motocross à Beaumarchés).

Ntvb - Trame verte et bleue, corridors écologiques, zones humides, ripisylves (1640ha).

#### Synthèse chiffrée

| Type de zone | Surface (ha) | % du territoire |
|--------------|--------------|-----------------|
| Zones U      | 706          | 2,43 %          |
| Zones AU     | 29           | 0,10 %          |
| Zones A      | 24 964       | 85,21 %         |
| Zones N      | 3 394        | 13,17 %         |

Au total, près de 97,5 % du territoire reste agricole ou naturel, ce qui confirme la volonté de limiter l'étalement urbain et de préserver les équilibres environnementaux.

#### 5.4.4 <u>LE RÈGLEMENT ÉCRIT</u>

Il fixe les **règles d'urbanisme** applicables à l'ensemble du territoire intercommunal et traduit en prescriptions concrètes, les orientations du **PADD** :

- préserver le cadre de vie,
- encadrer le développement,
- protéger les ressources naturelles et agricoles,
- assurer la cohérence architecturale.

#### **Dispositions communes**

Ces articles fixent les règles générales applicables à tout le territoire :

Article 5: règles particulières figurant sur les documents graphiques

→ Indique les servitudes, emplacements réservés, et contraintes particulières.

#### Article 6 : palettes de couleurs.

→ Définit les teintes à privilégier pour les bâtiments afin d'assurer une harmonie architecturale.

#### <u>Article 7</u>: teintes pour bâtiments agricoles et forestiers

→ Palette adaptée à l'intégration paysagère.

#### Article 8 : palette de végétaux

→ Liste d'essences locales à utiliser dans les aménagements paysagers.

#### Article 9 : clôtures

→ Règles sur les matériaux et hauteurs autorisées pour garantir la cohérence visuelle et la transparence hydraulique dans certaines zones.

#### Dispositions spécifiques par zone

Chaque type de zone fait l'objet d'un règlement précis encadrant l'usage du sol, les constructions, la hauteur, l'aspect, etc.

#### Zones urbaines

Ua : centres historiques, priorité à la réhabilitation du bâti ancien et à la densification maîtrisée.

UB / UC : extensions urbaines et zones résidentielles récentes, avec encadrement de l'implantation et du gabarit des constructions.

UE / Ug / Ul / Ums / Uph / UX : zones dédiées à des fonctions spécifiques (équipements, activités, hôtellerie, artisanat, tourisme...). implantation et intégration paysagère strictement contrôlées.

#### Zones à urbaniser

1AU / 1AUx : secteurs à urbaniser à court terme, soumis à des orientations d'aménagement (OAP).

2AU / 2AUx : secteurs à urbaniser à plus long terme, ouverture conditionnée à la réalisation d'équipements.

#### Zones agricoles et naturelles

Zone A: réservée à l'activité agricole.

→ Bâtiments agricoles autorisés, habitat limité, recul obligatoire vis-à-vis des exploitations, maintien de haies et zones de pleine terre.

Zone Ap : secteurs agricoles à enjeux paysagers (lignes de crêtes, vues remarquables) haies, recul de 5 m, hauteur limitée.

→ Hauteurs limitées, constructions discrètes.

Zone N : espaces naturels protégés.

→ Interdiction de construire, sauf équipements légers liés à la mise en valeur ou à la protection du milieu (randonnée, gestion forestière...)..

#### Objectifs transversaux du règlement :

- Préservation du patrimoine et des paysages : protection du bâti traditionnel, limitation du mitage.
- Encadrer le développement urbain pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Assurer la cohérence architecturale (matériaux, couleurs, clôtures).
- Transition énergétique et adaptation climatique : gestion des eaux pluviales, perméabilité des sols, ENR compatibles avec le milieu.
- Cohérence architecturale : intégration paysagère des constructions et harmonisation des formes et matériaux

#### En résumé

Le règlement écrit du PLUi assure un équilibre entre développement et préservation.

Il protège les espaces agricoles et naturels,

encadre la croissance urbaine pour la rendre durable,

valorise le patrimoine bâti et paysager,

et favorise un aménagement respectueux de l'environnement.

#### 5.5 RAPPORT DE PRÉSENTATION – ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 5.5.1 APPROCHE GÉNÉRALE - ENJEUX

L'évaluation environnementale vise à mesurer les effets du PLUi sur l'environnement, à prévenir les impacts négatifs et à proposer des mesures d'atténuation et de suivi. Elle répond aux obligations du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme.

Elle montre la cohérence entre les choix du PLUi et les objectifs de protection de l'environnement définis dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Il s'agit d'expliquer comment l'évaluation environnementale a guidé :

- la délimitation des zones (U, AU, A, N),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- et les règles d'urbanisme.

## Méthodologie

Chaque orientation du PLUi est évaluée selon les principes :

Éviter les atteintes, Réduire les impacts, Compenser si nécessaire.

Ces principes sont traduits dans :

- le zonage,
- les prescriptions réglementaires (densité, végétalisation, gestion de l'eau),
- et les OAP environnementales, notamment la Trame Verte et Bleue (TVB).

#### <u>Propositions de mesures d'évitement, de réduction et de compensation.</u>

- <u>Préservation de la biodiversité</u> : les zones naturelles et agricoles ont été renforcées ; les corridors écologiques (haies, ripisylves, zones humides) sont protégés ou restaurés. Trame verte et bleue.
- <u>Gestion de l'eau</u> : priorité donnée à l'infiltration et à la limitation de l'imperméabilisation ; compensation obligatoire pour les zones humides détruites (150 %).
- <u>Limitation de la consommation d'espace</u> : densification des zones déjà urbanisées, priorité aux pôles urbains (Marciac, Plaisance).
- <u>Préservation des paysages et du patrimoine bâti</u> : intégration paysagère et maintien des éléments structurants du territoire rural.
- <u>Transition énergétique et mobilités douces</u> : développement d'énergies renouvelables, aménagements pour les circulations piétonnes et cyclables.
- Gestion des risques naturels et technologiques (inondations, feux, mouvements de terrain.

#### Principaux effets du PLUi

<u>Positifs</u>: meilleure maîtrise de l'urbanisation, valorisation du cadre de vie, intégration paysagère, soutien aux modes de déplacement doux, préservation des espaces agricoles.

<u>Négatifs potentiels</u>: pressions locales sur la biodiversité ou les sols si les projets ne respectent pas les orientations d'aménagement.

#### Mesures prévues

- Éviter les zones à fort enjeu écologique lors du zonage.
- Réduire les impacts en imposant des prescriptions environnementales dans les OAP et le règlement (infiltration des eaux pluviales, végétalisation, maintien de haies et zones humides).
- Compenser si des destructions d'habitats sont inévitables (ex. compensation à 150 % pour zones humides).

Suivi: indicateurs sur la consommation d'espace, la biodiversité, et la qualité de l'eau.

## 5.5.2 <u>ARTICULATION DU PLUI AVE</u>C LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANGS SUPÉRIEURS

#### Principe général

Le Code de l'urbanisme impose que le PLUi soit compatible avec les documents d'aménagement de rang supérieur.

Pour le territoire des Bastides et Vallons du Gers, cela signifie une compatibilité directe avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Val d'Adour, approuvé le 3 février 2016.

Le SCoT intègre déjà les objectifs des documents nationaux et régionaux (SRADDET, SDAGE, PGRI, etc.), donc le PLUi n'a à se référer qu'à lui.

#### Articulation avec le SCoT du Val d'Adour

L'analyse de compatibilité repose sur les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Le PLUi respecte ces prescriptions selon plusieurs axes :

## A) Développement territorial équilibré

Le PLUi maintient une structure multipolaire centrée sur Marciac et Plaisance, pôles principaux. Le développement démographique et économique est concentré dans ces bourgs-centres, conformément au SCoT.

Les zones à urbaniser (AU) sont ouvertes progressivement, selon un échéancier maîtrisé (principe de sobriété foncière).

#### b) Maîtrise de la consommation d'espace

La densification et le renouvellement urbain sont privilégiés à l'extension.

Les zones agricoles et naturelles sont protégées, conformément aux objectifs de zéro artificialisation nette.

#### c) Habitat et équipements

L'objectif de production d'environ 630 logements sur 15 ans respecte les équilibres territoriaux. Une offre d'équipements et de services est maintenue dans les bourgs pour renforcer leur attractivité.

#### d) Développement économique

Les zones d'activités existantes (ZAE) à Plaisance, Marciac et Beaumarchés sont confortées ou légèrement étendues.

Aucune création de nouvelle zone économique ex nihilo : le PLUi s'aligne sur les prescriptions du SCoT. Le développement des énergies renouvelables (solaire, éolien) est encouragé sur des sites dégradés.

#### e) Mobilité et cadre de vie

Le PLUi soutient la limitation des déplacements contraints en rapprochant habitat, emploi et services. Il favorise les modes doux et la revitalisation des centres-bourgs.

#### f) Environnement et agriculture

Le PLUi reprend les prescriptions du SCoT sur la préservation de la trame verte et bleue, des zones humides et des terres agricoles.

Un diagnostic agricole a été mené pour adapter le zonage aux exploitations et projets locaux.

## 5.5.3 <u>ARTICULATION DU PLUI AVEC LE SDAGE (SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX)</u>

#### Principe général

Le SDAGE Adour-Garonne fixe les grands objectifs pour une gestion durable de l'eau et des milieux aquatiques.

Le PLUi doit être compatible avec ces orientations, en veillant à préserver la ressource, limiter l'imperméabilisation et réduire les risques d'inondation et de pollution.

#### Enjeux du SDAGE pris en compte

Le PLUi a intégré les principales orientations du SDAGE :

- Préserver la qualité et la quantité des eaux (superficielles et souterraines).
- Protéger les zones humides et les têtes de bassin versant.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Réduire la vulnérabilité aux inondations.
- Préserver la continuité écologique des cours d'eau (Trame Bleue).

#### Traduction dans le PLUi

Les principes du SDAGE sont repris dans plusieurs volets du PLUi :

#### a) Zonage

Les zones inondables ont été exclues des secteurs à urbaniser (AU).

Les zones naturelles (Ntvb) protègent les cours d'eau, ripisylves et zones humides (environ 1 640 ha). Les extensions urbaines sont limitées aux secteurs où la gestion de l'eau est maîtrisable.

#### b) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Chaque OAP intègre des prescriptions sur la gestion des eaux pluviales : infiltration à la parcelle, noues végétalisées, surfaces perméables.

Les projets d'aménagement doivent compenser à 150 % la destruction éventuelle de zones humides. Les OAP évitent l'urbanisation dans les zones à risque inondation, conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

#### c) Règlement écrit

Obligation de maintenir au moins 20 % de pleine terre dans les zones urbanisées.

Interdiction d'imperméabiliser intégralement les parcelles.

Clôtures hydrauliquement transparentes exigées en zone inondable.

Protection des ripisylves, haies et fossés naturels pour maintenir la continuité hydraulique.

#### Résultats et cohérence

Le PLUi favorise une gestion intégrée et locale de l'eau, en cohérence avec les orientations du SDAGE Adour-Garonne.

Il évite l'exposition aux risques d'inondation et limite l'artificialisation des sols.

Les mesures de compensation écologique garantissent la neutralité hydraulique et la préservation des milieux aquatiques.

# 5.5.4 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

En s'appuyant sur les orientations du PADD, les zonages retenus, et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) l'analyse croise :

- les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic (eau, biodiversité, sols, air, paysage, risques...).
- les localisations des zones U et AU (urbanisées et à urbaniser).
- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation intégrées dans le PLUi.

#### Principaux effets identifiés

#### a) Milieux naturels et biodiversité

<u>Effets positifs</u>: renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB), protection des haies, ripisylves, boisements et zones humides (classées en Ntvb).

<u>Effets négatifs potentiels</u>: pression sur les milieux naturels à proximité des extensions urbaines. <u>Mesures</u>: exclusion des secteurs sensibles, compensation écologique (jusqu'à 150 % pour les zones

humides), maintien d'espaces de pleine terre.

## b) Eau et gestion des risques

Les zones inondables sont exclues de toute urbanisation.

L'accent est mis sur la gestion naturelle des eaux pluviales (infiltration, noues végétalisées). Le PLUI est cohérent avec le SDAGE Adour-Garonne et les PPRI.

#### c) Sols et consommation d'espace

- Réduction de l'artificialisation grâce à la densification prioritaire des bourgs-centres (Marciac, Plaisance).
- Limitation des ouvertures à l'urbanisation (environ 40 ha pour l'habitat, 4-5 ha pour l'économie).
- Préservation des espaces agricoles et naturels : près de 80 % du territoire classé en zones A et N.
- d) Paysages et patrimoine
- Les OAP imposent une intégration paysagère soignée (lisières végétalisées, haies, choix d'essences locales).
- Valorisation du patrimoine bâti et maintien des silhouettes rurales traditionnelles.
- e) Climat, énergie et mobilité
- Promotion des modes doux (liaisons piétonnes et cyclables intégrées dans les OAP).
- Réduction des déplacements contraints par la mixité fonctionnelle.
- Soutien au développement des énergies renouvelables sur sites adaptés (friches, carrières).

## Bilan global

| Thème               | Effets positifs majeurs                       | Risques / impacts résiduels         | Mesures correctrices                        |
|---------------------|---|-------------------------------------|---|
| Biodiversité        | Protection des zones N, trame verte et bleue  | Fragmentation locale possible       | Évitement, haies, compensation              |
| Eau                 | Gestion intégrée,<br>protection zones humides | Risque ponctuel en zones sensibles  | Infiltration, limitation imperméabilisation |
| Sols / urbanisation | Densification, sobriété foncière              | Pression dans bourgs-centres        | Phasage et maîtrise des AU                  |
| Paysages            | Intégration végétale,<br>valorisation du bâti | Urbanisation visible sur coteaux    | Lisières paysagères                         |
| Climat / énergie    | Mobilité douce, ENR                           | Dépendance voiture en zones rurales | Amélioration des connexions locales         |

#### 5.5.5 INCIDENCES NOTABLES DU PLUI SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET LES RESSOURCES NATURELLES

#### Milieu physique

Le territoire est marqué par des vallons agricoles, zones humides et cours d'eau formant un réseau hydrographique dense.

Le PLUi évite les zones à risques naturels (inondations, glissements, érosion) : elles sont exclues du zonage à urbaniser.

L'urbanisation est concentrée dans les secteurs stables et déjà desservis.

Les OAP imposent la gestion intégrée des eaux pluviales (infiltration, noues, surfaces perméables) pour maintenir l'équilibre hydraulique.

#### Bilan

Aucune altération significative du relief ou du fonctionnement hydrologique n'est attendue ; les effets sont maîtrisés grâce au zonage et aux prescriptions environnementales.

#### Ressource en eau

Les zones humides et ripisylves sont protégées via le classement en zones Ntvb et des servitudes de protection.

Les OAP prévoient des mesures de compensation à 150 % en cas d'atteinte à une zone humide.

Le PLUi est pleinement cohérent avec le SDAGE Adour-Garonne : il limite l'imperméabilisation et favorise la gestion naturelle des eaux.

Les zones de captage d'eau potable sont intégrées aux contraintes réglementaires.

#### Bilan

Les incidences sur la ressource en eau sont faibles à modérées et globalement positives, grâce à la prévention des pollutions et à la maîtrise des ruissellements.

#### Ressources naturelles et énergie

Le PLUi encourage la sobriété foncière et énergétique : densification, rénovation du bâti, limitation de l'étalement.

Les zones agricoles et forestières sont préservées à plus de 80 % du territoire.

Les orientations du PADD soutiennent la production d'énergies renouvelables (solaire, bois-énergie, méthanisation) sur sites dégradés ou artificialisés.

Les prescriptions constructives incitent à la performance énergétique du bâti et à l'usage de matériaux locaux.

## <u>Bilan</u>

Le plan favorise la transition énergétique sans compromettre les ressources naturelles ; les effets positifs prédominent.

## Sols et sous-sol

Les sols agricoles sont fortement protégés (classement en zones A ou N).

Les zones AU représentent une faible part (moins de 2 % du territoire) et sont localisées dans des espaces peu sensibles.

L'imperméabilisation est strictement encadrée (20 à 30 % de pleine terre minimum selon les zones). L'extraction ou l'usage des matériaux naturels n'est pas modifié par le PLUi.

#### Bilan

Les impacts sur les sols et sous-sols sont limités, les risques d'érosion et de pollution sont maîtrisés.

#### Conclusion

Le PLUi n'entraîne pas d'incidences notables défavorables sur le milieu physique ni sur les ressources naturelles.

Il renforce même la résilience environnementale du territoire, en conciliant aménagement, gestion durable de l'eau et transition énergétique.

#### 5.5.6 INCIDENCES NOTABLES DU PLUI SUR LES RISQUES ET NUISANCES

#### Principaux risques identifiés sur le territoire

- Risque d'inondation : présent dans toutes les communes, couvert par un PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) ou une cartographie informative.
- Mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles : risque localisé, maîtrisé par les règles de construction.
- Risques technologiques : faibles à inexistants (absence d'industrie à risque).
- Feux de forêt ou d'espaces naturels : risque ponctuel sur les coteaux boisés.

#### Intégration des risques dans le PLUi

Le PLUi adopte une démarche préventive et adaptative :

- Exclusion des zones inondables de tout secteur constructible ou à urbaniser (zones AU).
- Zonage clair et cohérent avec les cartographies de risques.
- Maintien d'espaces perméables et de zones d'expansion des crues.
- Interdiction des clôtures imperméables dans les zones soumises au risque d'inondation.
- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) intégrant des principes de perméabilité des sols, végétalisation et infiltration naturelle.

#### Mesures pour limiter les nuisances

- Les activités génératrices de nuisances (industries, entrepôts, commerces de gros, etc.) sont exclues des zones résidentielles (Ua, Ub).
- En zones d'activités (Ux, 1AUx), des règles d'aménagement paysager et de limitation du bruit et de la pollution lumineuse sont imposées.
- Le PLUi favorise la mixité urbaine maîtrisée : développement de l'habitat à proximité des centralités, sans exposition aux nuisances.
- Les stationnements et voiries doivent intégrer des traitements paysagers et perméables pour limiter les effets thermiques et le ruissellement.

## Adaptation au changement climatique

Le PLUi intègre les enjeux du réchauffement climatique en prévoyant :

- la limitation de l'imperméabilisation;
- la création d'îlots de fraîcheur (espaces verts collectifs, plantations) ;

des prescriptions architecturales favorisant la performance énergétique et la ventilation naturelle.

- Ces mesures contribuent à réduire la vulnérabilité du bâti et des populations face aux canicules, sécheresses et fortes pluies.

#### Bilan global

| Thème                         | Principaux effets           | Mesures prévues  | Résultat    |
|-------------------------------|-----------------------------|--|-------------|
| Inondations                   | Exposition maîtrisée        | Exclusion zones PPRI, sols perméables, clôtures hydrauliques | Faible      |
| Mouvements de terrain         | Localisés, connus           | Règles constructives adaptées                                | Négligeable |
| Feux de forêt                 | Risque ponctuel             | Préservation des boisements, surveillance                    | Maîtrisé    |
| Nuisances sonores / visuelles | Liées aux zones d'activités | Zonage séparé, traitement paysager                           | Faible      |
| Changement climatique         | Risque d'îlots de chaleur   | Espaces végétalisés, pleine terre, ENR                       | Positif     |

## 5.5.7 <u>INCIDENCES NOTABLES DU PLUI SUR LES MILIEUX NATURELS ET LE FONCTIONNEMENT É</u>COLOGIQUE

## Diagnostic écologique du territoire

Le territoire présente :

- une forte richesse écologique : boisements, bosquets, haies, prairies, ripisylves, zones humides, plans d'eau ;
- des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés dans le SCOT du Val d'Adour et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- des enjeux majeurs liés à la préservation des cours d'eau, zones humides et haies bocagères.

#### Mesures de préservation intégrées au PLUi

Le PLUi a traduit ces enjeux dans son règlement et ses OAP :

#### a) Classements et protections

Création d'un zonage Ntvb (Naturel Trame Verte et Bleue) couvrant :

- les zones humides inventoriées ;
- les prairies humides et ripisylves ;
- un corridor de 10 m le long des cours d'eau principaux et 5 m sur les secondaires ;
- les bois et haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

# 85 % du territoire est classé en zone agricole (A) et 13 % en zone naturelle (N), préservant 97 % des espaces de biodiversité.

#### b) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP thématique "Trame Verte et Bleue" couvrant l'ensemble du territoire.

Chaque OAP de secteur prévoit la végétalisation des lisières, la préservation des arbres et haies existants, et la création d'espaces de biodiversité au cœur des quartiers.

En milieu urbanisé, maintien de cœurs d'îlots verts et d'espaces de respiration paysagers.

#### c) Mesures d'évitement et de réduction

Exclusion des zones écologiquement sensibles des espaces à urbaniser (AU).

Limitation de l'imperméabilisation et maintien d'un minimum de 30 % de pleine terre sur certaines zones.

Lisières agro-paysagères imposées entre zones urbaines et agricoles.

## Effets attendus sur le fonctionnement écologique

- a) Effets positifs majeurs:
- renforcement des continuités écologiques ;
- restauration de la trame verte et bleue ;
- limitation du mitage et de la fragmentation des habitats.

#### b) Effets négatifs potentiels :

perturbation ponctuelle possible en bordure des zones urbanisées, si les mesures ne sont pas strictement appliquées.

#### Conclusion

Le PLUi des Bastides et Vallons du Gers :

- renforce la trame écologique du territoire,
- protège les milieux naturels existants,
- et intègre pleinement les principes d'évitement, de réduction et de compensation.

Les incidences résiduelles sont faibles, et le projet contribue à une biodiversité fonctionnelle durable et à un paysage écologique cohérent à l'échelle intercommunale.

#### 5.5.8 <u>INCIDENCES NOTABLES DU PLUI SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE</u>

## Enjeux paysagers et patrimoniaux

Le territoire se distingue par :

- des paysages agricoles ouverts, vallonnés et ponctués de boisements, haies et lignes de crête ;
- des villages perchés et bourgs anciens structurés autour de places, bastides et églises ;
- un patrimoine bâti riche, mêlant constructions rurales traditionnelles (pigeonniers, fermes, moulins) et patrimoine monumental (églises, châteaux, bastides).

Ces éléments constituent l'identité visuelle et historique du territoire, que le PLUi s'attache à préserver.

#### Orientations du PLUi

Le PLUi met en œuvre plusieurs actions issues du PADD :

- Préserver le patrimoine emblématique et ordinaire, témoin de l'histoire et de la culture locale.
- Limiter les formes urbaines impactantes : refus du mitage, de l'urbanisation linéaire et de la construction sur les lignes de crête.
- Intégrer les projets dans le paysage par la végétalisation des lisières et le maintien des percées visuelles.
- Faire du patrimoine un levier de revitalisation des centres-bourgs.
- Encadrer l'évolution du bâti agricole pour permettre la reconversion de bâtiments anciens (granges, fermes) à de nouveaux usages sans dénaturer le paysage.

## Traduction dans le règlement et les OAP

Identification du patrimoine à protéger selon l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Bâtis remarquables, alignements d'arbres, parcs, éléments vernaculaires.
- Démolition interdite, toute modification doit respecter le caractère d'origine.
- Palette de couleurs et règles architecturales adaptées à l'identité locale (toitures, matériaux, menuiseries).

Classement des centres anciens en zone Ua avec règles spécifiques favorisant la rénovation du bâti. OAP locales (Marciac, Tillac, Tieste-Uragnoux, Juillac, etc.) intégrant :

- végétalisation des franges urbaines ;
- continuités paysagères ;
- aménagements respectant le relief et les vues sur le grand paysage.

#### Zones agricoles (A):

prescriptions pour l'intégration paysagère des bâtiments d'exploitation, inspirées du Guide d'intégration paysagère des bâtiments agricoles du Gers.

## **Conclusion**

Le PLUi renforce la cohérence paysagère et patrimoniale du territoire :

- Il protège les paysages emblématiques et le patrimoine bâti,
- évite les atteintes visuelles majeures,
- et valorise l'identité culturelle et architecturale locale.

Les incidences négatives sont limitées et maîtrisées grâce aux prescriptions d'intégration paysagère et aux outils de protection du patrimoine.

## 5.5.9 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLUI SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

#### Contexte environnemental

Le territoire de la CCBVG n'inclut aucun site Natura 2000 directement à l'intérieur de son périmètre, mais il est en relation écologique avec plusieurs sites situés à proximité, notamment :

- le site "Gaves et Coteaux de l'Adour" (FR7200710) au nord-ouest,
- le site "Vallée du Midour" (FR7200768) au sud-ouest,
- et le site "Vallée de l'Arros et affluents" (FR7200736) à l'est.

Ces sites visent à protéger des milieux humides, ripisylves, prairies, chiroptères et oiseaux d'eau, étroitement liés aux corridors écologiques (cours d'eau, haies, zones humides).

#### Méthodologie d'évaluation

L'analyse s'appuie sur :

- la cartographie du réseau écologique (trame verte et bleue du SRCE et du SCoT du Val d'Adour) ;
- les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), le règlement et le zonage du PLUi ;
- une évaluation au cas par cas des secteurs d'urbanisation (zones U, AU, A et N).

Chaque zone a été évaluée en fonction :

- de sa distance aux sites Natura 2000;
- de la présence de corridors biologiques ;
- et du type d'aménagement envisagé.

## Effets potentiels indirects identifiés

Les incidences possibles concernent :

- la fragmentation des corridors écologiques en bordure des cours d'eau (Midour, Arros, Adour) ;
- la pollution diffuse liée à l'urbanisation ou à l'activité agricole ;
- la perturbation des espèces protégées (chauves-souris, oiseaux) en cas d'éclairage excessif ou de travaux en zones sensibles.

#### Mesures d'évitement et de réduction

Le PLUi intègre plusieurs outils pour prévenir ces incidences :

- Zonage protecteur (Ntvb) pour préserver 1 640 ha de continuités écologiques (ripisylves, zones humides, haies);
- Règlement interdisant toute urbanisation dans les zones inondables ou humides ;
- OAP Trame Verte et Bleue : renforcement des corridors et replantation d'arbres et de haies ;
- Prescriptions paysagères et environnementales : gestion douce des eaux pluviales, maintien des lisières végétales, limitation des surfaces imperméabilisées ;
- Réduction des nuisances lumineuses et sonores à proximité des habitats naturels.

## **Conclusion**

Le PLUi n'a pas d'incidences notables sur le réseau Natura 2000. Les effets potentiels sont indirects et faibles, et font l'objet de mesures d'évitement et de gestion adaptées. Globalement, le plan :

- contribue à la cohérence écologique du territoire ;
- renforce la continuité entre les espaces agricoles, boisés et humides ;
- et s'aligne sur les objectifs de conservation européens.

<u>Conclusion réglementaire</u> : l'évaluation d'incidences Natura 2000 approfondie n'est pas nécessaire, le risque d'impact significatif étant écarté.

## 5.6 RESUME NON TECHNIQUE

Le résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLUi présente de manière claire et accessible les principaux résultats de l'analyse environnementale liée au projet de planification urbaine intercommunale.

#### Le rapport sert à :

- Informer le public sur les impacts environnementaux du PLUi.
- Garantir la transparence des choix d'aménagement.
- Justifier la compatibilité du PLUi avec les objectifs de développement durable et de protection environnementale.

## 5.6.1 Structure du document

- Rappels réglementaires, méthodologie, contributeurs.
- État initial de l'environnement
- Diagnostic du territoire : milieux naturels, ressources, risques, paysage et patrimoine.
- Articulation avec les plans supérieurs

Compatibilité avec le SCoT du Pays du Val d'Adour, le SDAGE Adour-Garonne, et le PCET.

Analyse des incidences du PLUi

Étude des effets potentiels du plan sur :

- le milieu physique et les ressources naturelles,
- les risques et nuisances,
- les milieux naturels et la biodiversité,
- le paysage et le patrimoine.

Évaluation spécifique Natura 2000

Vérification des incidences sur les sites Natura 2000.

Dispositif de suivi

Indicateurs de suivi environnemental à mettre en œuvre.

#### 5.6.2 Méthodologie

Diagnostic environnemental initial réalisé en 2021 a été mis à jour en 2023 et 2025.

Visites de terrain réalisées par une équipe pluridisciplinaire (écologues, paysagistes, urbanistes).

Approche itérative et participative, intégrant les acteurs locaux.

Évaluation environnementale a été engagée en 2022 (PADD) mis à jour en 2023 et 2024 (zonage, règlement, OAP).

Le tableau présenté aux pages suivantes reprend l'ensemble des thématiques décrites dans l'État Initial de l'Environnement et permet d'aboutir aux enjeux hiérarchisés.

#### **5.6 ANNEXES SANITAIRES ET SERVITUDES**

## 5.6.1 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Réseaux et infrastructures : lignes électriques haute tension (RTE), voies ferrées (SNCF).

Protection du patrimoine et de l'environnement : périmètres de monuments historiques (AC1, AC2), captages d'eau (AS1).

<u>Risques et sécurité</u>: plans de prévention des risques d'inondation (PM1i) et d'argiles (PM1r), servitudes aéronautiques (T7).

Ces servitudes encadrent l'usage des sols et conditionnent les autorisations d'urbanisme.

#### 5.6.2 ANNEXES SANITAIRES

#### Eau potable

Réseaux gérés par Trigone, SIAEP Beaumarchès, SMEPA et SIEBAG.

Eau de bonne qualité et approvisionnement stable.

Plans détaillés des réseaux par commune (canalisations, réservoirs, vannes, bornes incendie).

#### Assainissement

5 stations d'épuration (Plaisance, Marciac, Beaumarchès, Tasque, Tillac) conformes.

SPANC intercommunal pour le non collectif.

Zonages définis pour adapter les systèmes aux zones urbanisées.

## Défense incendie

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) relève du maire ou de l'EPCI.

Points d'eau (PEI) à moins de 200 m des constructions.

Couverture jugée globalement satisfaisante sur le territoire.

#### Traitement des déchets

Gestion assurée par le Syndicat Mixte Trigone : 476 communes, 206 000 habitants.

20 déchèteries, centre de tri d'Auch (nouveau prévu à Masseube pour 2025).

Valorisation du biogaz en biométhane, certification ISO 14001.

Objectif: réduire de 50 % les déchets enfouis d'ici 2025.

#### 5.6.3 PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Risques majeurs: inondations, retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain.

- \* PPRi (19/07/2019) notamment le long des vallées de l'Arros, du Bouès et de l'Adour.
- \* PPR « argiles » (28/02/2014) en vigueur.

Classement en zones rouges (interdiction) et zones bleues (prescriptions), intégrées au PLUi.

## En résumé

Le PLUi intègre l'ensemble des contraintes techniques, sanitaires et réglementaires nécessaires à la planification urbaine :

Sécurisation de l'approvisionnement en eau et de l'assainissement.

Couverture satisfaisante pour la défense incendie.

Gestion des déchets exemplaire et en transition écologique.

Intégration des servitudes et des risques naturels dans la constructibilité.

## 5.7 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD, élaboré dans le cadre du PLUi de la CCBVG, fixe les orientations à l'horizon 2035. Issu d'une concertation (6 ateliers, 140 participants), il exprime la vision commune d'un territoire accueillant, vivant et durable, conciliant cadre de vie, attractivité, économie locale et transition écologique.

Le projet vise à valoriser les complémentarités entre communes et à préserver les spécificités locales dans une logique de développement équilibré.

## AMBITION 1 – PRÉSERVER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE ET SES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

## Valoriser les identités paysagères et patrimoniales

- Préserver la diversité des paysages et du patrimoine.
- Intégrer les enjeux paysagers dans l'aménagement urbain.
- Requalifier les entrées de bourg et valoriser les points de vue.
- Faire du patrimoine un levier de revitalisation des centres.

#### Mettre au cœur du projet les composantes naturelles du territoire

- Préserver la trame verte et bleue (corridors écologiques, zones humides, boisements).
- Limiter l'imperméabilisation des sols et l'artificialisation.
- Intégrer les risques et nuisances dans le développement.
- Favoriser des projets urbains écologiquement responsables.

## Accompagner le maintien et le développement de l'agriculture

- Préserver les paysages agricoles et les espaces productifs.
- Soutenir la diversification des activités agricoles : circuits courts, agritourisme, transformation locale.
- Encourager la modernisation des exploitations et la transition énergétique.
- Favoriser une cohabitation harmonieuse entre urbanisation et agriculture.

# AMBITION 2 – ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ FONDÉ SUR LES COMPLÉMENTARITÉS TERRITORIALES

## Définir un scénario de développement urbain durable

- Objectif de +600 à 650 habitants à horizon 2035.
- Consommation foncière limitée à 40 ha pour l'habitat.
- Priorité à la densification et au réinvestissement des logements vacants.
- Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire.

## Répartir le développement urbain et démographique selon le maillage territorial

- Structurer le territoire autour d'une armature urbaine hiérarchisée :
- Pôle principal (Marciac), pôles secondaires, bourgs relais et ruraux.
- Concentrer le développement près des services et équipements.
- Redynamiser les centres-bourgs.

## Adapter le parc de logements aux besoins démographiques

- Créer environ 630 logements, dont 10 % sociaux.
- Diversifier les formes d'habitat : séniors, intergénérationnel, habitat partagé.
- Rénover et moderniser le parc ancien.
- Promouvoir la mixité sociale et générationnelle.

## <u>AMBITION 3 - PROMOUVOIR UN TERRITOIRE DE PROJETS VALORISANT LES RESSOURCES LOCALES</u>

## Structurer l'offre économique du territoire

- Renforcer les zones d'activités existantes et limiter l'étalement.
- Soutenir les commerces, services et filières locales (bois, agroalimentaire).
- Accompagner les nouvelles entreprises et développer les services de proximité.

#### Poursuivre et conforter la stratégie touristique

- Développer une offre touristique plurielle et durable.
- Valoriser les richesses locales : patrimoine, nature, gastronomie, culture.
- Coopérer avec les territoires voisins pour renforcer la visibilité.
- Promouvoir des projets innovants et sobres en foncier.

#### Conforter le rayonnement culturel du territoire

- Fédérer les acteurs culturels autour d'un projet partagé.
- Valoriser les événements emblématiques (Jazz in Marciac, Astrada, etc.).
- Associer culture et tourisme pour renforcer l'identité du territoire.

# AMBITION 4 – RELEVER LES DÉFIS D'UN TERRITOIRE INCLUSIF, CONNECTÉ ET EN TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

## Proposer des équipements et services adaptés

- Mutualiser les équipements publics à l'échelle intercommunale.
- Développer les services itinérants et numériques.
- Renforcer l'offre de soins et de services de proximité.

#### Connecter le territoire

- Développer les mobilités douces et les itinéraires sécurisés.
- Structurer un axe central Marciac-Plaisance pour les déplacements actifs.
- Promouvoir le covoiturage et la multimodalité.
- Relier tourisme et mobilité dans une logique durable.

#### Engager le territoire dans la transition énergétique

- Encourager la production d'énergies renouvelables : solaire, bois, méthanisation, agrivoltaïsme.
- Favoriser la rénovation énergétique du bâti public et privé.
- Lutter contre la précarité énergétique et viser l'exemplarité.

#### **5.8 REGLEMENT**

Le règlement est divisé en deux grandes parties :

Titre I : Dispositions communes à toutes les zones

Titre II: Dispositions spécifiques à chaque zone (U, AU, A, N)

#### **Dispositions communes**

#### **Zonage**

Le territoire est découpé en 4 grandes zones :

Zone U (urbaine) — espaces urbanisés :

Ua : centre ancien dense
Ub : extensions pavillonnaires

Uc : hameaux

Ue : équipements publics

Ug, Ul, Ums, Uph, Ux : zones spécifiques (golf, loisirs, médico-social, photovoltaïque, économie)

- Zone AU (à urbaniser) secteurs à urbaniser à moyen/long terme
- Zone A (agricole) terres à préserver pour leur valeur agronomique
- Zone N (naturelle) espaces naturels et paysagers à protéger

## Lexique et définitions

Le lexique précise les notions d'urbanisme :

construction, extension, hauteur, façade, surface de plancher, emprise au sol, voie, etc.

#### Règles générales :

- Reconstruction à l'identique autorisée dans les 10 ans après sinistre.
- Droit de préemption urbain dans les zones U et AU.
- Déclaration préalable obligatoire pour les clôtures.
- Réglementation RNU (salubrité, sécurité, environnement, patrimoine) maintenue.
- Ouvrages d'intérêt collectif autorisés dans toutes zones (réseaux, équipements publics).
- Stationnement : obligation de prévoir des bornes électriques et places pour deux-roues.
- Gestion du risque inondation : prescriptions strictes selon le PPRI Adour-Arros-Boues (2019).

## <u>Prescriptions paysagères et environnementales</u>:

- Palette de couleurs : teintes locales pour façades et menuiseries.
- Bâtiments agricoles : teintes conformes au guide départemental.
- Palette végétale : priorité aux espèces locales (éviter espèces invasives).

#### <u>Clôtures</u>:

hauteur max 1,80 m, matériaux harmonieux, transparence hydraulique en zones inondables, haies locales en limite agricole/naturelle.

## Dispositions par zone

Zone Ua (centre ancien)

Usage principal : habitat, petits commerces, services. Implantation à l'alignement des voies ou en continuité.

Hauteur max: 9 m.

Toitures: pente 30–35 %, tuiles terre cuite rouge.

Stationnement : 1 place par logement.

Réseaux et câbles obligatoirement enterrés.

Zone Ub (extensions pavillonnaires)

Usage: habitat, petits commerces et services compatibles.

Recul min. 5 m depuis voie, 3 m des limites. Hauteur max : 6 m (individuel) / 9 m (collectif).

Toitures : pente 30–35 %, pas de toiture noire. Espaces verts : 20 % minimum de pleine terre.

Stationnement : 2 places/logement, 1 pour LLS, 1 place/50 m² pour activités.

Zone Uc (hameaux et habitat diffus)

Règles similaires à la zone Ub, adaptées à un tissu plus rural :

retrait 5 m des voies, hauteur 6 m max,

respect du paysage et intégration paysagère, obligation de plantations locales.

## 5.8.1 LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

<u>OBJET</u>: projets d'aménagement ou d'intérêt public (aires de jeux, parkings, cimetières, voies, équipements publics, etc.) dans différentes communes.

| COMMUNE                 | N°  | LIBELLE                               | BÉNÉFICIAIRE | SUPERFICIE EN M2 |
|-------------------------|-----|---------------------------------------|--------------|------------------|
| JUILLAC                 | 001 | Aire de jeux et local technique       | COMMUNE      | 1482             |
| LADEVEZE-RIVIERE        | 002 | Accès au lavoir                       | COMMUNE      | 12431            |
| LADEVEZE-RIVIERE        | 003 | Parc                                  | COMMUNE      | 1872             |
| LADEVEZE-RIVIERE        | 004 | Parc                                  | COMMUNE      | 9318             |
| LADEVEZE-RIVIERE        | 005 | Parking                               | COMMUNE      | 4535             |
| LADEVEZE-VILLE          | 006 | Maintien d'éléments végétalisés       | COMMUNE      | 3596             |
| LADEVEZE-VILLE          | 007 | Maintien d'éléments végétalisés       | COMMUNE      | 9429             |
| LADEVEZE-VILLE          | 800 | Extension cimetière                   | COMMUNE      | 4482             |
| LADEVEZE-VILLE          | 009 | Espace public                         | COMMUNE      | 141              |
| LADEVEZE-VILLE          | 010 | Réserve incendie                      | COMMUNE      | 728              |
| LASSERRADE              | 011 | Cimetière et Parking                  | COMMUNE      | 1596             |
| LASSERRADE              | 012 | Parking                               | COMMUNE      | 1902             |
| LASSERRADE              | 013 | Parking                               | COMMUNE      | 1596             |
| MARCIAC                 | 014 | Création de voirie                    | COMMUNE      | 905              |
| MARCIAC                 | 015 | Création d'une voie douce             | COMMUNE      | 637              |
| MARCIAC                 | 016 | Équipements publics                   | COMMUNE      | 10121            |
| MARCIAC                 | 017 | Équipements publics                   | COMMUNE      | 4546             |
| MARCIAC                 | 018 | Équipements publics                   | COMMUNE      | 24947            |
| MARCIAC                 | 019 | Valorisation d'un élément patrimonial | COMMUNE      | 75               |
| MONLEZUN                | 020 | Stationnement et locaux techniques    | COMMUNE      | 753              |
| PLAISANCE               | 021 | Cimetière                             | COMMUNE      | 10814            |
| PLAISANCE               | 022 | Jardins partagés                      | COMMUNE      | 10744            |
| PLAISANCE               | 023 | Par cet liason douce                  | COMMUNE      | 8648             |
| PLAISANCE               | 024 | Parking                               | COMMUNE      | 2451             |
| PLAISANCE               | 025 | Piétonnier                            | COMMUNE      | 417              |
| PLAISANCE               | 026 | Création de voirie                    | COMMUNE      | 942              |
| SAINT-AUNIX-<br>LENGROS | 027 | Cimetière                             | COMMUNE      | 969              |

## 5.8.2 <u>BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION</u>

## Objet du document

- Identifier précisément les 83 bâtiments existants en zone agricole pouvant changer d'usage (ex. : transformation d'un ancien bâtiment agricole en habitation, en hébergement touristique, en atelier, etc.),
- Encadrer les conditions de ces changements pour protéger les espaces agricoles tout en permettant la réutilisation du bâti existant,
- Appuyer les décisions d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis, déclarations préalables, etc.).

#### Contexte juridique

L'article L. 151-13 du CU, autorise les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

## 5.9 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 5.9.1 OBJECTIF DU DOCUMENT

Les OAP traduisent les intentions d'aménagement de la collectivité sur des secteurs précis : habitat, économie, mobilité, environnement, etc.

Elles définissent les principes de composition urbaine, de mixité, de qualité paysagère et environnementale, et guident les futurs projets en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme (compatibilité obligatoire).

## 5.9.2 ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'URBANISATION

| Secteur             | Commune        | Туре     | Surface | Logements | Densité   | Échéance  |
|---------------------|----------------|----------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Plaisance 1         | Pôle principal | Habitat  | 1,6 ha  | 25        | 15 lgt/ha | 2025–2030 |
| Plaisance 2         | Pôle principal | Habitat  | 1,2 ha  | 18        | 15 lgt/ha | 2030–2035 |
| Tieste-<br>Uragnoux | Bourg relais   | Habitat  | 0,3 ha  | 3         | 10 lgt/ha | 2026–2032 |
| Juillac             | Bourg relais   | Habitat  | 1,4 ha  | 14        | 10 lgt/ha | 2026–2032 |
| Armentieux          | Bourg relais   | Habitat  | 0,6 ha  | 6         | 10 lgt/ha | 2026–2032 |
| Marciac 1           | Pôle principal | Habitat  | 2,9 ha  | 50        | 15 lgt/ha | 2025–2030 |
| Marciac 2           | Pôle principal | Habitat  | 1 ha    | 15        | 15 lgt/ha | 2028–2032 |
| Marciac 3           | Pôle principal | Habitat  | 1,7 ha  | 15        | 10 lgt/ha | 2030–2035 |
| Tillac              | Bourg relais   | Habitat  | 0,3 ha  | 3         | 10 lgt/ha | 2026–2032 |
| Plaisance 3         | Pôle principal | Économie | 1,2 ha  | _         | _         | 2025–2030 |
| Marciac 4           | Pôle principal | Économie | 1,8 ha  |           | _         | 2025–2030 |
|                     |                |          | 14 ha   |           |           |           |

## 5.9.3 CARACTÉRISTIQUES

#### Principes communs aux OAP "Habitat"

- Densité minimale : 10 à 15 logements/ha.
- Mixité sociale : 20 % de logements sociaux dans les pôles.
- Espaces collectifs: 10 % minimum des opérations.
- Mobilité douce : voies partagées, cheminements piétons/cycles.
- Gestion des eaux pluviales : infiltration, noues, bassins végétalisés.
- Intégration paysagère : haies, lisières, trame verte, adaptation climatique.
- Phasage : aménagement progressif en plusieurs étapes.

#### OAP "Économie"

Plaisance 3 et Marciac 4 : structuration et extension des zones d'activités économiques.

<u>Objectifs</u>: renforcer les pôles économiques, accueillir de nouvelles entreprises, améliorer l'intégration paysagère et la performance énergétique (bâtiments durables, toitures solaires, stationnements végétalisés).

## OAP thématique : Trave verte et Bleue (TVB°

Elle s'appuie sur la trame verte (milieux boisés, prairies, haies, alignements d'arbres, ripisylves) et la trame bleue (Adour, Arros, ruisseaux, canaux et zones humides).

Les objectifs sont de protéger la biodiversité, limiter la fragmentation, et intégrer la nature dans l'aménagement.

Les projets doivent préserver les sols vivants, favoriser la végétalisation et la perméabilité.

La biodiversité doit être intégrée dans le bâti (refuges à faune, trame noire).

Les milieux boisés, agricoles et aquatiques doivent être conservés et valorisés.

Des zones tampons sont encouragées entre espaces urbains et agricoles.

Les obstacles à la continuité (routes, barrages, urbanisation) doivent être réduits.

L'ensemble contribue à un cadre de vie durable et résilient.

## **CHAPITRE 6 - CARTE COMMUNALE**

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Dans le cas d'une substitution par un PLU ou un PLUi il est préconisé de réaliser une enquête publique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et l'approbation du PLUi.

L'enquête publique a pour objet l'abrogation des 12 cartes communales des communes suivantes : Beaumarchés, Blousson-Sérian, Cazaux-Villecomtal, Couloumé-Mondebat, Izotges, Juillac, Ladevèze-Rivière, Lasserrade, Préchac-sur-Adour, Tieste-Uragnoux, Tourdun et Troncens.

## NOTE DE PRÉSENTATION

## 6.1 OBJET DE L'ENQUÊTE

La carte communale est un outil élaboré à l'échelle d'une seule commune. Elle ne fixe pas de règles de construction détaillées (comme les hauteurs, les densités, etc.) mais délimite simplement les zones où le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique.

Le PLUi est un document beaucoup plus complet, élaboré à l'échelle de plusieurs communes. Il définit non seulement les zones constructibles, mais aussi des orientations de développement économique, écologique, agricole et social (PADD, OAP, règlement, etc.).

À l'issue de l'enquête publique, le Conseil communautaire délibérera sur le projet d'abrogation, avant transmission au préfet du Gers pour approbation par arrêté préfectoral.

L'abrogation produira effet pour l'avenir uniquement, sans remise en cause des autorisations déjà délivrées.

#### MÉTHODOLOGIE DE REMPLACEMENT

| ETAPE                | AVANT PLUi                     | APRES PLUi                  |
|----------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Document d'urbanisme | Carte communale (ou RNU)       | PLUi intercommunal          |
| Zones constructibles | Délimitées sommairement        | ZU, AU, A, N précises       |
| Autorités            | Maire, sous contrôle du préfet | Maire, selon PLUi           |
| Règles               | RNU + carte                    | Règlement complet du PLUi   |
| Objectifs            | Gestion locale                 | Projet global de territoire |

## 6.2 PRÉSENTATION DES CARTES COMMUNALES CONCERNÉES

La CCBVG est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), créé le 8 novembre 2000 avec 25 communes. En 2013, 5 nouvelles communes intègrent la communauté : Beaumarchés, Lasserade, Couloumé-Mondebat, Saint-Aunix-Lengros et Courties, comptant ainsi 30 communes pour près de 7 000 habitants.

| COMMUNIC            | DOCUMENTS       | APPROBATION | DERNIERE    |
|---------------------|-----------------|-------------|-------------|
| COMMUNES            | URBANISME       | INITIALE    | MISE A JOUR |
| ARMENTIEUX          | RNU             |             |             |
| BEAUMARCHÉS         | CARTE COMMUNALE | 20/06/2018  | 18/12/2019  |
| BLOUSSON-SÉRIAN     | CARTE COMMUNALE | 11/12/2012  | 18/12/2019  |
| CAZAUX-VILLECOMTAL  | CARTE COMMUNALE | 04/09/2012  | 18/12/2019  |
| COULOUMÉ-MONDEBAT   | CARTE COMMUNALE | 25/04/2013  | 10/02/2015  |
| COURTIES            | RNU             |             |             |
| GALIAX              | RNU             |             |             |
| IZOTGES             | CARTE COMMUNALE | 29/05/2017  | 18/12/2019  |
| JÛ-BELLOC           | RNU             |             |             |
| JUILLAC             | CARTE COMMUNALE | 20/10/2015  | 18/12/2019  |
| LADEVÈZE-RIVIÈRE    | CARTE COMMUNALE | 17/09/2012  | 18/12/2019  |
| LADEVÈZE-VILLE      | RNU             |             |             |
| LASSERADE           | CARTE COMMUNALE | 22/01/2021  | 15/04/2022  |
| LAVERAET            | RNU             |             |             |
| MARCIAC             | PLU             | 30/01/2017  |             |
| MONLEZUN            | RNU             |             |             |
| MONPARDIAC          | RNU             |             |             |
| PALLANNE            | RNU             |             |             |
| PLAISANCE DU GERS   | PLU             | 06/02/2013  |             |
| PRÉCHAC SUR ADOUR   | CARTE COMMUNALE | 05/11/2004  | 18/12/2019  |
| RICOURT             | RNU             |             |             |
| SAINT-AUNIX-LENGROS | RNU             |             |             |
| SAINT-JUSTIN        | RNU             |             |             |
| SCIEURAC ET FLOURÈS | RNU             |             |             |
| SEMBOUÈS            | RNU             |             |             |
| TASQUE              | RNU             |             |             |
| TIESTE-URAGNOUX     | CARTE COMMUNALE | 22/08/2013  | 18/12/2019  |
| TILLAC              | RNU             |             |             |
| TOURDUN             | CARTE COMMUNALE | 18/01/2010  | 18/12/2019  |
| TRONCENS            | CARTE COMMUNALE | 19/10/2009  | 18/12/2019  |

#### 6.3 CONSEQUENCES POUR LES COMMUNES ET L'INTERCOMMUNALITE

Le document global fixe un objectif de 40 hectares de consommation d'espace à vocation d'habitat sur l'ensemble de la CCBVG à l'horizon 2035.

Cette enveloppe est répartie entre les communes selon leur rôle dans l'armature urbaine :

Pôles principaux (Marciac, Plaisance) → environ 40 % du potentiel urbanisable.

Pôle secondaire (Beaumarchès) → environ 15 %.

Bourgs relais (dont Tillac) → environ 25 %.

Autres bourgs ruraux  $\rightarrow$  environ 20 % (pour maintenir la population).

| Catégorie de commune    | Exemple                          | Surface constructible avant (cartes communales) | Surface U+AU<br>dans le PLUi<br>(après<br>intégration) | Évolution<br>estimée |
|-------------------------|----------------------------------|---|--|----------------------|
| Pôle<br>principal       | Marciac                          | ≈ 60 ha   | ≈ 80–90 ha   | +30 à +50 %          |
| Pôle<br>principal       | Plaisance                        | ≈ 50 ha   | ≈ 80 ha  | +60 %                |
| Pôle<br>secondaire      | Beaumarchés                      | ≈ 35 ha   | ≈ 45–50 ha   | +30 %                |
| Bourg relais            | Tillac                           | ≈ 15 ha   | ≈ 25–30 ha   | +60 à +100 %         |
| Autres<br>bourgs relais | Jû-Belloc, Ladevèze,<br>Couloumé | ≈ 10–12 ha                                      | ≈ 15–20 ha   | +50 %                |
| Communes rurales        | ex. Courties, Ricourt            | ≈ 5 ha  | ≈ 5–7 ha   | Stable ou +20 %      |

Ci-après un tableau comparatif pour chaque commune, sachant que les cartes communales ont toutes été réalisées à des périodes différentes et que leurs zones, notamment ZC2, ont pour certaines déjà été urbanisées.

|                        |       | E CARTES<br>IUNALES | CAPACITES PLUI      |               |                         |
|------------------------|-------|---------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
|                        | ZC1   | ZC2                 | EXTENTION<br>(ENAF) | DENSIFICATION | DIVISION<br>PARCELLAIRE |
| BEAUMARCHES            | 5,11  | 75,88               | 3,99                | 2,6           | 3,92                    |
| <b>BLOUSSON SERIAN</b> |       | 8,89                | 0,25                |               |                         |
| CAZAUX-<br>VILLECOMTAL | 5,03  | 7,29                | 0,48                | 0,15          | 1,18                    |
| COULOUME<br>MONDEBAT   |       | 28,6                | 1,69                | 0,17          | 0,28                    |
| IZOTGES                |       | 15,15               | 0,69                | 0,2           | 1,12                    |
| JUILLAC                |       | 14,47               | 1,57                |               | 0,26                    |
| LADEVEZE RIVIERE       | 20,5  | 7,86                | 2,03                | 0,6           | 0,71                    |
| LASSERADE              |       | 10,12               | 1,14                | 0,3           | 0,36                    |
| PRECHAC-SUR-<br>ADOUR  | 37,9  | 31                  | 0,6                 | 0,2           | 0,66                    |
| TIESTE-URAGNOUX        | 15    |                     | 1,63                | 1,24          | 0,76                    |
| TOURDUN                | 1,37  | 25,81               | 0,72                | 0,82          | 0,57                    |
| TRONCENS               |       | 34,4                | 0,54                | 0,56          | 0,67                    |
| TOTAL                  | 84,91 | 259,47              | 15,33               | 6,84          | 10,49                   |

#### 6.4 ANALYSE ET OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les 12 communes dotées d'une carte communale avant le PLUi voient leurs surfaces urbanisables soit légèrement étendues, soit mieux structurées, tandis que les 16 communes soumises au RNU gagnent de nouvelles zones constructibles pour la première fois.

L'abrogation des cartes communales est conditionnée par l'approbation du PLUi. Les documents d'urbanisme communaux seront remplacés par un document d'urbanisme intercommunal élaboré en concertation avec les élus et la population et ne sera pas un frein au développement. La commission d'enquête n'a pas fait d'observations.

## **CHAPITRE 7 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

## 7.1 LISTE DES PPA CONSULTÉES

| ORGANISMES          | DATE DES AVIS | NATURE DES AVIS   |
|---------------------|---------------|---|
| SMCD SUD            | 18/06/2025    | FAVORABLE   |
| RTE                 | 24/06/2025    | RAPPEL DISPOSITIONS   |
| SMEPA               | 11/08/2025    | FAVORABLE avec 1 réserve sur les secteurs<br>1et 2 OAP Marciac en capacité insuffisante |
| DEPARTEMENT         | 22/08/2025    | FAVORABLE avec observations   |
| ETAT                | 27/08/2025    | FAVORABLE avec observations   |
| SIEBAG              | 02/09/2025    | FAVORABLE avec aménagements à prévoir   |
| TRIGONE             | /             | REPUTE FAVORABLE  |
| CHAMBRE AGRICULTURE | /             | REPUTE FAVORABLE  |
| SAGE                | //            | REPUTE FAVORABLE  |
| SAGE MIDOUZE        | //            | REPUTE FAVORABLE  |
| SCOT VAL D'ADOUR    | 08/08/2025    | FAVORABLE avec observations   |

## 7.2 AVIS DÉTAILLÉ DE L'ÉTAT

## A/ Observations obligatoires pour la légalité du document

## - Protection des boisements et ripisylves

Les ripisylves (zones boisées bordant les cours d'eau) sont identifiées mais insuffisamment protégées. <u>Exemple</u>: L'Arros abrite la Grande mulette (espèce protégée), mais son classement en zone naturelle (N) ne suffit pas à interdire les coupes ou défrichements.

<u>Recommandation</u>: renforcer la protection des ripisylves via des prescriptions réglementaires adaptées (article L.153-23 du code de l'urbanisme).

## - Maintien en zone urbaine de certains secteurs

<u>Problème</u>: certains secteurs (ex: Ricourt) sont classés en zone urbaine (UC) sans justification, en contradiction avec les prescriptions du SCoT (interdiction des hameaux nouveaux non justifiés ou des développements linéaires).

Recommandation : corriger le classement de ces secteurs ou fournir des justifications circonstanciées.

#### - Autres éléments de légalité

Protection de la ressource en eau potable :

Le périmètre de protection éloigné (PPE) du captage « Puits de Goux » (Galiax, Tasque) n'est pas mentionné en annexe.

Recommandation: Intégrer cette servitude dans le PLUi.

#### - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Seules 11 OAP sont prévues pour 40 ha d'extension, avec des localisations et surfaces peu justifiées. Recommandation : Compléter les justifications et envisager des OAP supplémentaires.

#### - Nuisances sonores

Absence de traitement dans le PLUi.

<u>Recommandation</u>: intégrer cette problématique dans l'évaluation environnementale.

#### B/ Observations pour améliorer le document

#### Rapport de présentation

- Ressource en eau : la qualité de l'eau est évaluée sur une seule année (2023).
- <u>Recommandation</u>: élargir l'analyse sur plusieurs années et consulter les syndicats d'eau sur leur capacité à répondre à la croissance démographique.

#### Trame verte et bleue

- Les espaces de mobilité des cours d'eau (Arros, Adour, Bouès) ne sont pas reportés sur la carte.
- Recommandation : Les intégrer pour renforcer la trame bleue.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

#### Consommation d'espace :

Les objectifs de consommation d'ENAF pour l'économie et le tourisme ne sont pas détaillés.

Recommandation: Clarifier ces objectifs dans le PADD.

#### Règlement

#### Forêts et boisements :

- Classés en zone A, ce qui peut nuire à la lisibilité pour les demandes de défrichement.
- Recommandation : Les classer en zone N pour plus de cohérence.

## Réseau électrique (RTE) :

Le règlement ne prévoit pas d'exceptions pour les ouvrages HTB (haute tension).

<u>Recommandation</u>: Autoriser les constructions et travaux liés aux réseaux électriques, sans limite de hauteur ou de prospect.

## <u>OAP</u> :

- Risque de difficulté de mise en œuvre si les secteurs 1AU sont ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure.
- Recommandation : Privilégier une approche par opération d'ensemble.

#### Annexes

Compléter la liste des servitudes avec les coordonnées de RTE pour les ouvrages électriques.

## Synthèse des attentes

- Renforcer la protection des ripisylves et des boisements.
- Justifier les classements en zone urbaine et les OAP.
- Intégrer les servitudes (eau, RTE) et les nuisances sonores.

#### **Améliorations**

- Clarifier les objectifs de consommation d'espace et d'habitat.
- Affiner l'analyse de la trame verte et bleue, et de la ressource en eau.

#### **AVIS CE**

Le 01/10/2024, sur le projet de PLUi approuvé le 03/07/2024, la DDT avait émis un **AVIS DEFAVORABLE**, portant sur plusieurs observations :

- la compatibilité avec le ScoT que le PLU a du mal à respecter, tant en matière de délimitation des zones d'habitat que d'activités ;
- l'insuffisance de la mise en œuvre des orientations fixées par le propre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;
- la disparité de certaines mesures réglementaires prises en fonction des communes sans qu'il ait un motif objectif justifiant ces différences. Plusieurs thématiques du PADD ne sont manifestement pas suivies sur certaines de ces communes ;
- le manque de justification de certains choix et dispositions, ainsi que plusieurs incohérences ;
- l'insuffisance des objectifs de la loi du 22 août 2021, dite loi « climat et résilience » et notamment la limitation de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le 21/10/2024 à la suite de l'engagement à prendre en compte toutes les observations et à procéder à un nouvel arrêt du dossier avec une nouvelle consultation des personnes publiques associées, la DDT émet un **AVIS FAVORABLE avec réserves.** 

Le **27/08/2025**, l'ETAT a émis un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLUi, objet de la délibération du 26/05/2025, accompagné des observations relatées ci-dessus, qui devront être prises en compte et dont certaines (zone UC à RICOURT) et inscription au règlement du périmètre de protection éloigné (PPE) du captage de Goux) font l'objet d'une réponse dans le mémoire en réponses.

#### 7.3 AVIS DU DEPARTEMENT

Le Département salue la vision globale du PLUi, mais insiste sur la nécessité de préciser les objectifs, d'assurer la cohérence entre les documents, et de renforcer les mesures pour la mobilité, l'habitat, et la préservation de l'environnement. Une attention particulière doit être portée à la sécurité routière, à la diversification de l'offre de logements, et à l'articulation avec les politiques départementales et supracommunales.

Le Département partage globalement la vision d'aménagement proposée par la communauté de communes. Néanmoins et formule des observations sur ce projet :

#### Réseau routier départemental

- Limiter les accès aux routes départementales à fort trafic.
- Respecter des distances de recul pour les constructions (35 m pour l'habitat, 25 m pour l'agricole/industriel sur les routes de 1ère catégorie).
- Intégrer les règles de sécurité pour les accès et les carrefours.
- Prendre en compte les contraintes de visibilité et de sécurité.

#### Déplacements et mobilité

- Intégrer la limitation des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.
- Valoriser les chemins de randonnée (PDIPR) et les aires de covoiturage.

#### <u>Habitat</u>

- Mobilisation des logements vacants (60 logements visés, mais manque d'ambition).
- Diversification du parc locatif (peu développé hors des bourgs-centres).
- Clarifier les besoins en logements (630 logements prévus, mais répartition floue entre neuf, dents creuses, et reconversion).
- Affiner les objectifs démographiques et les justifier.
- Analyser les causes de la vacance et proposer des solutions concrètes.
- Environnement et espaces naturels sensibles (ENS)

<u>Préservation des ENS</u> (Adour à Jû-Belloc, Arros) et des zones humides.

Intégrer la cartographie des zones humides du SAGE Neste et Rivières de Gascogne.

#### Développement économique

- Structurer l'offre foncière pour diversifier les projets économiques.
- Réduire les déplacements domicile-travail.
- Vieillissement de la population et adaptation des équipements (habitat intergénérationnel, résidences pour seniors).
- Articuler les outils urbains pour favoriser les équipements mutualisés.

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Phasage précis pour l'ouverture à l'urbanisation.
- Diversification des typologies de logements (collectifs, intermédiaires).
- Intégration des énergies renouvelables dans les projets.

#### Observations globales

- Répartition des logements (neuf, dents creuses, reconversion).
- Cohérence des chiffres entre les documents.
- Objectif démographique précis (éviter les fourchettes larges).
- Compatibilité avec le SCOT du Val d'Adour (ex : 42 % du développement dans les bourgs-centres).
- Politique de résorption de la vacance et mobilisation du bâti existant.

#### 7.4 AVIS CDPENAF

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Gers a examiné, lors de sa séance plénière du **4 septembre 2025**, le projet de PLUi de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers, saisi le 2 juin 2025.

#### Étude du projet

- le contexte, l'historique et les modalités d'élaboration du PLUi ;
- la synthèse du PADD;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- le règlement et le zonage ;
- les outils de préservation du cadre de vie.

#### Évaluation

- l'équilibre global du document ;
- la consommation foncière et son impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- le règlement des zones naturelles et agricoles ;
- la délimitation des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) ;
- l'identification des changements de destination.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLUi arrêté.

#### 7.5 AVIS MRAe

#### RAPPEL DE L'AVIS DU 14/11/2024 SUR LE PROJET APPROUVE LE 03/07/2024

La MRAe recommande de mieux justifier les choix opérés par le PLUi, susceptibles d'engendrer des impacts sur l'environnement, en les comparant à des solutions de substitution raisonnables au regard des enjeux environnementaux.

La MRAe recommande de compléter les inventaires et l'analyse des incidences du projet de territoire et d'adapter le projet de PLUi en conséquence si nécessaire.

## Les observations portent sur :

- Consommation d'espace
- Préservation des espaces naturels et de la biodiversité
- Préservation des paysages et du patrimoine
- Mobilités, transports et lutte contre le changement climatique
- Risques inondation et érosion des sols

La MRAe n'a pas émis d'avis sur le nouveau projet rectifié approuvé le 26/05/2025. Il est donc réputé FAVIORABLE.

# 7-6 <u>DÉLIBÉRATIONS DES COMMUNES</u>

| COMMUNES            | DATE DES AVIS | NATURE DES AVIS                         |
|---------------------|---------------|---|
| ARMENTIEUX          | 06/08/2025    | FAVORABLE                               |
| BEAUMARCHÉS         | 30/06/2025    | FAVORABLE                               |
| BLOUSSON-SÉRIAN     | 03/07/2025    | FAVORABLE                               |
| CAZAUX-VILLECOMTAL  | 18/06/2025    | FAVORABLE                               |
| COULOUMÉ-MONDEBAT   | 02/07/2025    | FAVORABLE                               |
| COURTIES            | 20/06/2025    | FAVORABLE                               |
| GALIAX              | 02/07/2025    | FAVORABLE                               |
| IZOTGES             | 27/06/2025    | FAVORABLE                               |
| JÛ-BELLOC           | 27/06/2025    | FAVORABLE                               |
| JUILLAC             | 25/06/2025    | FAVORABLE                               |
| LADEVÈZE-RIVIÈRE    | 14/06/2025    | FAVORABLE                               |
| LADEVÈZE-VILLE      | 26/06/2025    | FAVORABLE                               |
| LASSERADE           | 25/06/2025    | FAVORABLE                               |
| LAVERAET            | 03/07/2025    | FAVORABLE                               |
| MARCIAC             | 11/06/2025    | FAVORABLE                               |
| MONLEZUN            | 23/06/2025    | FAVORABLE                               |
| MONPARDIAC          | 22/07/2025    | FAVORABLE                               |
| PALLANNE            | 25/06/2025    | FAVORABLE (1 point DECI à répertorier)  |
| PLAISANCE DU GERS   | 10/06/2025    | FAVORABLE                               |
| PRÉCHAC SUR ADOUR   | 29/06/2025    | FAVORABLE                               |
| RICOURT             | 21/08/2025    | FAVORABLE (avec modification zonage UC) |
| SAINT-AUNIX-LENGROS | 24/06/2025    | FAVORABLE                               |
| SAINT-JUSTIN        | 27/06/2025    | FAVORABLE                               |
| SCIEURAC ET FLOURÈS | 24/07/2025    | FAVORABLE                               |
| SEMBOUÈS            | 30/06/2025    | FAVORABLE                               |
| TASQUE              | 19/06/2025    | FAVORABLE                               |
| TIESTE-URAGNOUX     | 31/07/2025    | FAVORABLE                               |
| TILLAC              | 10/07/2025    | FAVORABLE                               |
| TOURDUN             | 27/06/2025    | FAVORABLE (3 points DECI à répertorier) |
| TRONCENS            | 15/07/2025    | FAVORABLE                               |

Toutes les communes ont approuvé le projet du PLUi du 26/05/2025. Des points DECI sont à rajouter pour Pallanne et Tourdun et l'abandon d'une zone UC par Ricourt est à modifier.

## 7.7 AVIS DU SCOT - PETR

sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Bastides et Vallons du Gers (CCBVG) par le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays du Val d'Adour et son service d'instruction des autorisations d'urbanisme (ADS).

## compatibilité du PLUi avec le SCoT

PETR souligne la qualité du travail réalisé par les communes et la communauté de communes, notamment sur l'environnement, la Trame Verte et Bleue, les orientations d'aménagement et la limitation des espaces à urbaniser.

#### Observations

- Logements : le PLUi prévoit un nombre de logements supérieur aux prévisions du SCoT, mais cela n'est pas considéré comme une incompatibilité si les superficies restent adaptées.
- Superficies ouvertes à l'urbanisation : les prévisions du PLUi sont compatibles avec celles du SCoT, bien que certaines incohérences soient relevées.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les échéanciers d'ouverture des OAP sont jugés trop prévisionnels et non contraignants. Des risques de projets indépendants et incohérents sont identifiés pour les grandes OAP.
- Mixité sociale : les objectifs du SCoT concernant la mixité sociale sont bien pris en compte.
- Développement économique : les zones d'activités sont globalement bien retranscrites, mais des ajustements sont nécessaires pour certaines zones à Marciac et Plaisance.
- Préservation de l'eau et biodiversité : les prescriptions du SCoT sont bien intégrées, mais certaines zones constructibles en PPRi rouge posent un problème.
- Trame Verte et Bleue : globalement respectée, mais quelques zones tampons et corridors écologiques n'ont pas été pris en compte.
- Transports et numérique : les déplacements doux sont favorisés, mais des aires de covoiturage et des infrastructures numériques (comme la fibre) ne sont pas suffisamment intégrées.
- Paysage et patrimoine : les spécificités locales sont respectées, mais des incohérences dans le zonage et des développements linéaires ou en "tâche d'huile" sont relevés.

## Avis du service ADS sur le zonage et règlement du PLUi

Précision des règlements : les documents doivent être clairs et éviter les ambiguïtés pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Lexique et définitions : certaines notions comme "contiguës" ou "distance de recul" nécessitent des clarifications.

Règlement écrit : plusieurs remarques sur les zones urbaines, agricoles et naturelles, notamment sur les règles d'implantation, les matériaux autorisés, les clôtures, les piscines, et les annexes.

OAP : les modalités d'ouverture à l'urbanisation des OAP sont jugées peu adaptées pour les grandes superficies, risquant de créer des projets incohérents.

Changements de destination : problèmes liés à la disponibilité des réseaux et à la faisabilité des travaux pour certains bâtiments.

#### **Conclusion**

Le PLUi est globalement compatible avec le SCoT, mais des ajustements sont nécessaires pour garantir une meilleure cohérence et une application efficace des règles. Les observations visent à améliorer la qualité et la précision du document pour une mise en œuvre optimale.

## 7.8 ANALYSE BILANCIELLE

## CONFORMITE ET PROCEDURE DE L'ENQUETE

| Appréciations<br>Critères   | NON | NEUTRE  | OUI |
|---|-----|---------|-----|
| Le dossier est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme               | NON | NEOTILE | X   |
| Le public a été informé conformément à la réglementation en vigueur           |     |         | X   |
| L'enquête publique s'est déroulée sans incident                               |     |         | Х   |
| Le projet s'articule en respectant les prescriptions du SRADETT, SCOT, SDAGE, |     |         | х   |

## RENFORCER LA VITALITE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

| Appréciations<br>Critères  | NON | NEUTRE | OUI |
|--|-----|--------|-----|
| La priorité communale est de combler les espaces libres des bourgs tout en densifiant la construction                  |     |        | х   |
| Renforcer l'attractivité liée aux qualités patrimoniales des villages en requalifiant les espaces publics et la voirie |     | х      |     |
| Organiser un accueil équilibré des habitants en s'appuyant sur une armature urbaine diversifiée et durable             |     | х      |     |

## GARANTIR LA DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES ET L'EQUILIBRE DES TERRITOIRES

| Appréciations   |     |        |     |
|---|-----|--------|-----|
| Critères  | NON | NEUTRE | OUI |
| Le projet affirme la volonté de pérenniser l'activité agricole en la protégeant et en interdisant toute extension de l'urbanisation au-delà des limites actuelles |     | х      |     |
| Les habitations dans les zones agricoles et naturelles sont bien identifiées.<br>Le règlement limite leur extension et leur destination                           |     |        | Х   |
| L'impact des nouvelles constructions sur la consommation de l'espace et l'environnement est maitrisé.   |     | х      |     |

## PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

| Appréciations   |     |        |     |
|---|-----|--------|-----|
| Critères  | NON | NEUTRE | OUI |
| Préservation de l'identité et des richesses environnementales                     |     |        | Х   |
| Réduction des nuisances   |     |        | X   |
| Sauvegarde du patrimoine naturel, bâti et paysager                                |     |        | Х   |
| Préventions des risques naturels, technologiques, des pollutions et des nuisances |     | х      |     |

# VALORISATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

| Appréciations Critères  | Défavorable | Neutre | Favorable |
|---|-------------|--------|-----------|
| Accueillir une nouvelle population  |             |        | Х         |
| Mutualiser les équipements par secteurs géographiques   |             |        | Х         |
| Adapter l'offre en logements  |             |        | Х         |
| Revitalisation les bourgs en logements et commerces   |             |        | Х         |
| Maîtriser les extensions urbaines pour protéger les espaces naturels et agricoles               |             |        | Х         |
| Les projections sur l'avenir en matière de logements  |             | Х      |           |
| La gestion équilibrée des potentiels constructibles avec une mixité pavillonnaire et collective |             |        | Х         |
| Faciliter les déplacements doux   |             | Х      |           |
| Faciliter la mobilité et le développement durable   |             | Х      |           |
| Valoriser les ensembles urbains et vues emblématiques du territoire                             |             | Х      |           |
| Améliorer les entrées de villes   |             |        | Х         |

# PRÉSERVER L'AGRICULTURE, LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT

| Appréciations Critères  | Défavorable | Neutre | Favorable |
|---|-------------|--------|-----------|
| Le projet de PLUI-H densifie la construction pour une gestion économe de l'espace               |             |        | х         |
| Concilier la ressource en eau et le développement urbain  |             | Х      |           |
| Les boisements structurants, les trouées paysagères les continuités écologiques sont préservées |             | х      |           |
| Conforter et développer l'activité agricole   |             |        | Х         |
| Restitution des terres agricoles par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs               |             |        | Х         |
| Maintenir et développer l'activité touristique et de loisirs                                    |             |        | Х         |
| Favoriser le développement des énergies renouvelables   |             | Х      |           |

## THÈMES ISSUS DE LA CONSULTATION ET CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

| Appréciations<br>Critères            | Défavorable | Neutre | Favorable |
|--------------------------------------|-------------|--------|-----------|
| Continuité écologique                |             | Х      |           |
| Énergies renouvelables               |             | х      |           |
| Création des zones constructibles    |             | х      |           |
| Changement de destination            |             | Х      |           |
| Modification de zones                |             | Х      |           |
| Compréhension du règlement graphique | Х           |        |           |

#### 7.9 COMMENTAIRES CE SUR LE BILAN

Les paramètres évalués au titre du présent chapitre sont majoritairement favorables au projet de PLUi de la CCBVG, soumis à l'enquête publique, qui :

- est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme ;
- a reçu des avis favorables des PPA et des communes
- a été porté à la connaissance du public dans des conditions satisfaisantes. Le public n'a pas manifesté d'oppositions à sa mise en œuvre. L'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante avec une participation relative du public.
- permet la maitrise de l'expansion urbaine ;
- préserve l'agriculture, les paysages et l'environnement.
- organise un développement « harmonieux » de l'habitat.
- protège les espaces habités des nuisances liées à l'activité agricole.

En conséquence le bilan est favorable au projet. Toutefois les documents du dossier sont perfectibles et devront être améliorés au regard des observations formulées par les Personnes Publiques Associées et les participants à cette enquête publique.

## 7.10 COMMENTAIRES CE SUR LA STRUCTURE PRÉSENTÉE DU PROJET

Le dossier de PLUi est complet, conforme à la réglementation et relativement bien détaillé dans de nombreux domaines. Certes, comme le démontrent les observations des PPA et de la CE, il comporte quelques erreurs et imprécisions.

Le projet présenté le 03/07/2024, ayant fait l'objet de remarques défavorables a été largement amendé par la CCVBG, en association permanente avec les services de l'ETAT, obtenant ainsi un AVIS FAVORABLE des PPA et des 30 communes adhérentes à l'EPCI.

## Les améliorations ont porté notamment sur :

- la compatibilité avec le SCOT tant en matière de délimitation des zones d'habitat que d'activités ;
- l'insuffisance de la mise en œuvre des orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;
- la disparité de certaines mesures réglementaires prises en fonction des communes sans qu'il ait un motif objectif justifiant ces différences.
- le manque de justification de certains choix et dispositions, ainsi que plusieurs incohérences ;
- l'insuffisance des objectifs de la loi du 22 août 2021, dite loi « climat et résilience » et notamment la limitation de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

## **COMMENTAIRES SUR LE PROJET**

La finalité est de construire un document communal cohérent, à l'horizon 2035, permettant de gérer au mieux le territoire avant que les révisions en cours du SRADETT et du SCOT Val Adour soit approuvées. Le projet de PLUI a été construit dans la logique d'une réunion des 30 communes aux intérêts différents, mais résolument tournées vers un objectif communs :

- favoriser un développement territorial équilibré en lien avec les objectifs fixés par le SCoT du Val d'Adour,
- préserver la mixité entre agriculture, milieux naturels et espaces urbanisés afin de trouver un équilibre entre habitats permanents, résidences secondaires, hébergements touristiques et besoins liés aux activités économiques sur le territoire de la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers qui revendique ses atouts touristiques, culturels, agricoles et naturels,
- proposer un développement démographique maîtrisé avec une offre de logements en conséquence, notamment avec une offre locative adaptée à la demande (saisonnière par exemple), ainsi que des équipements publics intercommunaux attractifs et connectés,

- valoriser et préserver le patrimoine, la culture locale ainsi que les ressources naturelles et paysagère propres au territoire,
- valoriser et favoriser l'offre touristique de ce territoire de nature,
- réduire les émissions de gaz à effet de serre, maîtriser la consommation d'énergie et favoriser la production d'énergie à partir de sources renouvelables, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et des sous-sols, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, préserver les continuités écologiques, prévenir les risques naturels prévisibles, les risques technologiques, les pollutions et les nuisances de toute nature.

La vision d'aménagement proposée par la CCBVG est la production de 630 logements, (dont 60 pour le desserrement des ménages) en conciliant le développement démographique, l'attractivité résidentielle et la sobriété foncière durable. L'objectif général est d'organiser un accueil équilibré des habitants en s'appuyant sur une armature urbaine diversifiée et durable, tout en maîtrisant les espaces consommés :

| Urbanisme durable                                     | Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.<br>Viser une réduction de 40 à 50 % par rapport à la période<br>précédente. |
|---|--|
| Objectif foncier (habitat)                            | 40 hectares maximum consommés pour l'habitat entre 2021 et 2035.   |
| Réduction globale de consommation d'espace            | Passer d'environ 6,45 ha/an consommés par le passé à 3,66 ha/an, soit plus de 40 % de réduction.   |
| Consommation totale planifiée (tous usages 2021–2035) | Entre 2009 et 2020, le territoire a consommé 70 hectares. 55 hectares (40 ha habitat, 4-5ha économie, 8.9 ha tourisme, 3-4 ha équipements).      |

Les cartes communales actuellement en vigueur ne répondent ni aux objectifs règlementaires récents de limitation de la consommation de l'espace (hameaux agricoles offrant de larges terrains constructibles), ni aux objectifs de développement des communes (souhaits de recentrage de l'urbanisation sur le village), ni aux objectifs du SCoT Val Adour.

# <u>CHAPITRE 8 – PV DE SYNTHESE – MÉMOI</u>RE EN REPONSES

#### Communauté de Communes Bastions et Vallons du Gers

## Procès- verbal de synthèse

Concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers (CCBVG) et abrogation des cartes communales

#### Sommaire

- 1/ Saisine
- 2/ Organisation de l'enquête publique
- 3/ Déroulement de l'enquête publique
- 4/ Bilan des contributions
- 5/ Questions et observations du commissaire enquêteur
- 6/ Mémoire en réponse de la CCBVG

#### 1/ Saisine

Par décision n° E25000063/64 du 22 août 2025, le président du Tribunal Administratif de PAU a désigné une commission d'enquête (CE) composée de M. Michel HIGOA (président) Mme Marie-Françoise BAZERQUE et M. Jean-Luc MIMOUNI (membres titulaires) M. Frédéric PITOUX (membre suppléant) en vue de procéder à une enquête publique portant sur le projet :

 - d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers (CCBVG) et abrogation des cartes communales des 12 communes de Beaumarchés, Blousson-Sérian, Cazaux Villecomtal, Couloumé-Mondebat, Izotges, Juillac, Ladevèze-Rivière, Ladevèze-Ville, Lasserade, Préchac sur Adour, Tieste-Uragnoux, Tourdun et Troncens.

L'article R123-18 du Code de l'Environnement stipule : après clôture du registre d'enquête, le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le président de la commission d'enquête des registres d'enquête et des documents annexés.

Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations sous la forme d'un « mémoire en réponse ».

#### 2/ organisation de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté n° R-2025-04-2.1 du président de la CCBVG en date du 21 août 2025, l'enquête publique s'est déroulée du mercredi 10 septembre 2025 au lundi 13 octobre 2025, 20 heures.

Le président de la CCBVG est l'autorité organisatrice de l'enquête publique (responsable du projet) dont le siège a été établi à la CCBVG à Marciac.

16 permanences ont été assurées par les commissaires enquêteurs, pendant toute la durée de l'enquête publique, au siège de la CCBVG et dans 7 communes, à des jours et horaires différents, dont 1 un samedi et 1 en soirée. Les modalités ont été définies lors des réunions préparatoires.

## 3/ Déroulement de l'enquête publique

Le public a pu consulter les pièces du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture des 30 mairies et du siège de la communauté de communes à Marciac.

Le dossier sous forme dématérialisée a pu également être consulté sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public au siège de la CCBVG à Marciac et à la médiathèque de Plaisance du Gers, aux horaires d'ouverture, ainsi que sur internet 24h/24h à l'adresse <a href="https://www.ccbvg.fr">www.ccbvg.fr</a>.

Les observations et propositions ont pu être consignées :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le président de la CE, déposés dans les 30 mairies et au siège de la CCBVG aux jours et horaires habituels d'ouverture ;
- sur le registre électronique www.ccbvg.fr rubrique PLUI, 24h/24h;
- par écrit ou oralement directement au commissaire enquêteur lors des permanences ;
- par courrier à l'attention du président de la CE au siège de l'enquête ;
- par courrier électronique 24h/24h à l'adresse : enquête.publique.plui@ccbvg.fr.

La mise à disposition du dossier dématérialisé a également fait l'objet de publications réglementaires dans la presse et affichage dans les 30 communes, d'une publicité active de la CCBVG et des communes, par publication informatique et autres.

Le dossier, aisément accessible, consultable et téléchargeable, a fait l'objet de 218 visites et 175 téléchargements, 2171 vue facebook, et 15 observations ont été déposées selon décompte de la CCBVG, gestionnaire du site de dépôt du dossier.

Au cours des 16 permanences, 43 observations ont été déposées et 15 personnes se sont entretenus avec le commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2025, sans incident à signaler et dans une volonté d'information du public et de prise en compte de ses observations.

# 4/ Bilan comptable des observations reçues

Le bilan des visites et interventions du public est détaillé dans le tableau suivant :

| COMMUNES            | REGISTRE<br>PAPIER | REGISTRE<br>DEMATERIALISE | COURRIEL<br>MAIRIE | VISITE<br>MAIRIE |
|---------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|------------------|
| CCBVG               | 6                  | 0                         | 0                  | 0                |
| ARMENTIEUX          | 0                  | 1                         | 0                  | Х                |
| BEAUMARCHÉS         | 9                  | 4                         | 0                  | 3                |
| BLOUSSON-SÉRIAN     | 1                  | 1                         | 0                  | Х                |
| CAZAUX-VILLECOMTAL  | 0                  | 0                         | 1                  | Х                |
| COULOUMÉ-MONDEBAT   | 0                  | 1                         | 0 -                | X                |
| GALIAX              | 0                  | 0                         | 0                  | Х                |
| IZOTGES             | 0                  | 0                         | 0                  | Х                |
| JÛ-BELLOC           | 0                  | 1                         | 0                  | Х                |
| JUILLAC             | 0                  | 0                         | 0                  | Х                |
| LADEVÈZE-RIVIÈRE    | 5                  | 0                         | 0                  | 2                |
| LADEVÈZE-VILLE      | 6                  | 0                         | 0                  | 2                |
| LASSERADE           | 0                  | 1                         | 0                  | Х                |
| LAVERAET            | 0                  | 0                         | 0                  | Х                |
| MARCIAC             | 0                  | 1                         | 0                  | Х                |
| MONLEZUN            | 0                  | 0                         | 0                  | Х                |
| MONPARDIAC          | 0                  | 0                         | 0                  | Х                |
| PALLANNE            | 0                  | 0                         | 0                  | Х                |
| PLAISANCE DU GERS   | 8                  | 1                         | 0                  | 2                |
| PRÉCHAC             | 0                  | 0                         | 0                  | Х                |
| RICOURT             | 0                  | 0                         | 0                  | Х                |
| SAINT-AUNIX-LENGROS | 0                  | 0                         | 1                  | Х                |
| SAINT-JUSTIN        | 0                  | 0                         | 0                  | Х                |
| SCIEURAC ET FLOURÈS | 6                  | 0                         | 1                  | 3                |
| SEMBOUÈS            | 0                  | 0                         | 0                  | X                |
| TASQUE              | 1                  | 0                         | 1                  | 2                |
| TIESTE-URAGNOUX     | 0                  | 0                         | 0                  | X                |
| TILLAC              | 1                  | 3                         | 1                  | 1                |
| TOURDUN             | 0                  | 0                         | 0                  | X                |
| TRONCENS            | 0                  | 0                         | 0                  | X                |
| TOTAUX              | 43                 | 14                        | 5                  | 15               |
|                     |                    | 62                        |                    | 15               |

Toutes les observations sont répertoriées par le mode de dépôt, la date, le classement ainsi que le nom de son émetteur.

Exemple: 2/(R. Beaumarchés n° 20250922-3+PJ 20250922-3-1)

<u>Lecture</u> : commune de Beaumarchés – 2éme observation déposée dans la commune

3éme observation déposée le 22/09/2025

Une pièce est jointe en 3-1

Les observations ont été classées par commune et sont présentées majoritairement individuellement. Elles font l'objet d'un lien lorsqu'elles concernent la même personne.

Un thème concernant le golf de Pallanne regroupe 6 observations, commune de Tillac. 3 observations sont de portée générale.

Les observations lorsqu'elles sont spécifiques à une parcelle ou à une situation individuelle, sont accompagnées d'un plan cadastral et parcellaire.

Les observations ont parfois été résumées et ne sont pas toujours accompagnées des pièces jointes, qu'il conviendra de consulter pour plus d'informations, dans les classeurs informatisés dédiés.

# 5/ guestions de la commission d'enquête

Ces questions sont intégrées après la synthèse des observations du public.

## 6/ Mémoire en réponse de la CCBVG

Le président de la communauté de communes est invité à répondre aux observations reçues et questions de la commission d'enquête, directement sur le procès-verbal de synthèse (format word) dans un délai de 15 jours à compter du 22 octobre 2025.

Le PV de synthèse est remis sous format papier et informatique.

Il est demandé que le mémoire en réponse signé par le président de la CCBVG, soit remis sous format papier et simultanément transmis en copie par courriel. Il sera annexé au rapport de l'enquête publique citée.

Fait à Mouchan, le 21 octobre 2025.

Le président de la commission d'enquête

Remis à Marciac, le 22 octobre 2025

Le président de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers.

## 8.1 PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

## **OBSERVATIONS DE PORTEE GENERALE**

1/ (RI n° 20251013-10) Vincent et Hélène Marty

#### 1ere remarque:

à l'étude poussée de certains secteurs, notamment de la commune de Beaumarchés, il apparaît que les préconisations de la MRAE n'ont pas été prises en compte :

« La MRAe recommande de compléter substantiellement l'inventaire naturaliste en identifiant l'ensemble des éléments du territoire à protéger, l'ensemble des zones et milieux humides, les éléments remarquables du territoire tels que les haies, les arbres isolés, les ruisseaux non classés en zonage protecteur Ntvb et les arbres à intérêt écologique. À l'issue de ces compléments substantiels d'état initial, la MRAe recommande de :

- prévoir pour tous les ruisseaux un classement protecteur en zonage Ntvb ou en EBC au titre des articles L. 151-23 ou L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- classer l'ensemble des zones humides identifiées en zonage Ntvb ;
- reclasser les boisements en N, Ntvb ou en EBC, plutôt que de les maintenir en zonage agricole A, inadapté et insuffisamment protecteur ;
- classer en zonage protecteur les arbres isolés à intérêt écologique identifiés après prospection » à savoir :
- des ruisseaux et partant leurs ripisylves (pourtant en bleu sur les cartes au 1/25000 IGN) , n'apparaissent pas dans leur totalité
- des alignements d'arbres n'apparaissent que sur une partie de leur longueur réelle
- des bois ne sont pas indiqués et sont inclus dans des zones agricoles classées A
- des arbres isolés (notamment chênes très anciens), à haute valeur environnementale ne sont pas du tout recensés. Il est donc clair que ces espaces à protéger ne sont pas répertoriés ni classés dans des zonages protecteurs, N, EBC ou Ntvb .

Pourtant le PADD dans son Ambition 1 : Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales axe 2 précise : « Mettre au cœur du projet les composantes naturelles du territoire, atouts d'une richesse écologique révélée. La communauté de communes entend préserver les composantes de la trame verte et bleue, limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et intégrer les risques et nuisances dans le projet de territoire »

#### **REPONSE CCBVG**

Les éléments mobilisés sont issus de l'avis de la MRAE de la consultation de 2024. Depuis le PLUi a été modifié, et de nouveau arrêté en 2025 pour prendre en compte les avis émis en 2024, des évolutions substantielles ont été réalisés pour prendre en compte les recommandations émises.

Une écologue et une paysagiste ont réalisé une visite sur les OAP en projet en date du 13 février 2024, après un état des lieux sur base ortho-photographique et cartographique variée. Une deuxième visite a été réalisée sur les OAP le 1er et le 2 avril 2025. Cette dernière a notamment permis de réaliser un inventaire de la flore et des habitats naturels ainsi que d'identifier de potentielles zones humides sur le critère pédologique.

Concernant la traduction de l'ambition du PADD a été déclinée comme suit :

- Classement en zone Ntvb:
- Zones humides inventoriées,
- Prairies humides identifiées par le SCOT Val d'Adour,
- o Corridor de 10m de part et d'autre des cours d'eau principaux,
- o Corridor de 5 m de part et d'autre des cours d'eau secondaires,
- o Lacs.
- Classement des bois au titre de l'article L 151-23 du CU :
- o Bois identifié dans une bande de 500 m de part et d'autre des corridors du SCOT et du SRCE,
- Bois précédemment classés au titre des espaces boisés classés,
- o Bois majeurs du territoire identifiées par les élus.

- Classement des haies au titre de l'article L 151-23 du CU :
  - Haies et ripisylves intégrées dans les corridors principaux classés Ntvb,
  - o Haies principales du territoire identifiées par les élus.

A noter que lors de la consultation de la MRAE sur le PLUi en 2025, aucun nouvel avis n'a été émis, l'avis de l'autorité environnementale est donc réputé favorable.

#### AVIS CE

Bien que n'ayant pas accès au dossier présenté en 2024, le CE constate que les remarques formulées sur des différents avis 2024, notamment de la MRAe ont été retenus dans les documents du projet 2025, et sont visibles sur les cartes graphiques.

#### 2ème remarque :

Le PLUI étant infra SCOT et celui-ci devant être revu et réactualisé ce qui n'est pas encore fait, quelle est la valeur de ce PLUI, et peut-il être actif avant d'être « corrigé » ?

## **REPONSE CCBVG**

Le PLUi entretient un rapport de compatibilité avec le SCOT du Val d'Adour en vigueur, la version du PLUi proposée est compatible avec ce dernier.

Le PETR du Pays du Val d'Adour a prescrit la révision du SCOT le 19/02/2024, cette étude est engagée et va se dérouler sur plusieurs années. Lorsque le SCOT révisé sera opposable, le PLUi devra se mettre en compatibilité avec ce dernier, plusieurs options d'évolutions sont possibles en fonction des évolutions à apporter (révision ou modification).

#### AVIS CE

Dont acte.

#### 2/ (RI 20251013-14) Vincent MARTY

La loi prévoit la possibilité d'inclure des zones d'exclusion concernant les ENR si le quota de ZAENR est suffisant. Qu'en est -il pour la zone concernée par ce PLUi ?

#### REPONSE CCBVG

Aucune zone d'exclusion concernant les EnR n'est prévue.

## **AVIS CE**

Dont acte

#### 3/ (R. Blousson Sérian n° 20250922-1) A. DEPUYOT

Ensemble des documents ne sont pas basés sur une analyse de terrain, ignorant les enseignements du passé pourquoi autant de logements sont vacants. Quelles mesures prises pour conscientiser les propriétaires ? La remise sur le marché d'une partie de ces logements en vente ou en location permettraient d'accueillir une nouvelle population et atteindre les objectifs du PLUi.

#### **REPONSE CCBVG**

Une étude fine de la question des logements vacants a été réalisée par les services de la communauté de commune qui ont expertisé les données LOVAC et les ont confrontées à la connaissance des élus. Cette étude a été réalisée à deux reprises au court de l'année 2024 afin de consolider les données de terrain recueillies. En effet, un certain nombre d'erreurs ayant été constatées sur la base LOVAC, une vérification poussée a été réalisée notamment pour s'assurer que des logements qualifiés de vacants n'étaient pas en réalité loués ou utilisés en résidences secondaires. Cette expertise de terrain aboutit à un décompte de 42 logements vacants sur l'ensemble des 30 communes, membres de l'EPCI. Au final ce volume de logements disponibles ne constitue qu'un réservoir d'accueil mobilisable extrêmement limité à l'échelle de la communauté de communes.

## **AVIS CE**

#### Logements vacants

Recensement INSEE : 456 logements en 2020 Recensement LOVAC : 221 logements en 2022

Recensement MAJIC: 346 logements

Recensement ELUS: 28

Dans le rapport de présentation, 1.1 diagnostic du territoire, pages 152 et 153, il est précisé que l'expertise terrain effectué par les élus à la demande de la CCBVG, établit un chiffre de 28 logements vacants. La CE ne comprend pas le chiffre de 42 logements vacants évoqué en réponse.

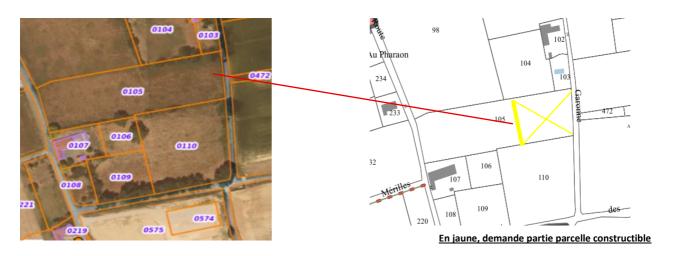
## **COMMUNE d'ARMENTIEUX**

1/ (RI n° 20251007-6) Marie-France Curon, ép. Poux.

#### Parcelle 105 feuille 1 section 0A

Je souhaiterais rendre constructible une partie de cette parcelle 105 citée ci-dessus. Il s'agirait d'une partie rectangulaire d'environ 1100m2 située entre les parcelles 103 et 110, bordée par le chemin de Garonne. Une maison pourrait être construite là, après les maisons déjà implantées en bordure du chemin de Garonne, à droite après le chemin de Mestaougé.

Je ne l'ai pas dit assez tôt à Monsieur le maire d'Armentieux.



## **REPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs

Cette demande est incompatible avec les orientations du SCOT.

#### <u>AVIS CE</u>

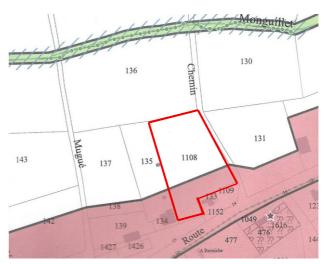
Pris connaissance.

## **COMMUNE DE BEAUMARCHES**

1/ (R. Beaumarches n° 20250922-1) Mme Michèle HATTSTAT demeurant 32 rue d'ENBAS à BEAUMARCHES.

Souhaite que la parcelle cadastrée E1108, soit entièrement constructible. Sur le plan présenté, seule la partie mitoyenne E1109 et E 134 est en zone U ou AU.





#### **REPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les hourgs

Cette demande est incompatible avec les orientations du SCOT. Ce projet est incohérent avec le reste des zones constructibles.

## **AVIS CE**

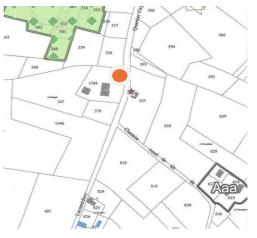
Pris connaissance

2/ (R. Beaumarchés n° 20250922-2 + PJ 2-1 carte communale)

M. Régis CAUMONT demeurant à BEAUMARCHES 32160

Souhaite que la parcelle n° 1588, sise au lieu-dit Maupé, soit constructible. Y sont implantés une ancienne habitation avec compteur d'eau et pylône électrique ainsi qu'un bâtiment agricole, l'ensemble en partie en ruine. Projette de construire ou de le céder aux enfants pour y bâtir.





#### **REPONSE CCBVG**

Cette demande, si elle ne porte que l'ouverture à la construction de la parcelle 1588, n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs

Par contre, sur cette parcelle, il peut être envisagé un changement de destination des bâtis existants ou en ruine.

#### AVIS CE

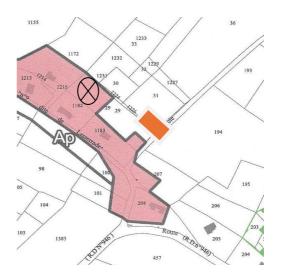
Il ne semble pas que les bâtiments de cette parcelle fassent l'objet d'un zonage en AAA. S'applique donc le règlement en zone agricole concernant les constructions... sans précision apportée au changement de destination

3/ (R. Beaumarchés n° 20250922-4 + PJ 4-1) M. Cyril DARRIVERE demeurant 10 quartier Lasserre à BEAUMARCHES.

Propriétaire des parcelles n° 1182 - 31 – 29 (route de Bassoues plan 1/3)

A la lecture plan projet PLUi, a été rajoutée une extension constructible parcelle n° 29. Cette extension située au nord-est est très pentue (X) Aussi, demande que l'extension soit reportée sur les parcelles 29 et ...





#### **REPONSE CCBVG**

Cette modification peut être envisagée à surface équivalente.

## AVIS CE

Pris connaissance.

4/ (R. Plaisance n° 20250925-4) M. Damien BELLOCQ demeurant à Gensac 65140.

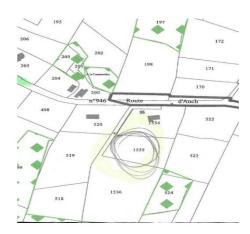
Concerne la parcelle n° 1535 située au lieudit « La cantonnière » route de Bassoues (NDLR route d'Auch) à Beaumarchés.

Sur le projet du Plui, la parcelle n'est plus constructible. Est située en zone agricole.

Ce bien familial, dans lequel j'ai investi notamment en accès et bornage, avec l'idée de le transmettre à ma fille. Attachement familial. Demande que cette parcelle soit replacée en zone constructible.

Les parcelles avoisinantes n° 200 - 204 - 205 - 520 - 1534 sont habitées par les membres de ma famille.





## **REPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs

Cette demande est incompatible avec les orientations du SCOT. Ce projet porte sur une parcelle isolée.

AVIS CE

Pris connaissance

## LIEN 5 et 6

5/ (RI n° 20251003-4) Olivier GOUBEAU

#### Parcelles E154, E155, E156, E157, et E158

Avec ma compagne nous avons fait l'acquisition en 2018 de 2 hectares à Beaumarchés situés derrière le complexe de Pagès, chemin rural dit de Trempat. L'un de ces 2 hectares a été acheté en tant que terrain constructible. Il comprend 5 parcelles numérotées de E154 à E158. Un CU réalisable a été validé le 02 juillet 2018 et bénéficie d'une prorogation en cours de validité et porte sur l'ensemble de ces 5 parcelles. Voici le n° de CU consultable à la Mairie de Beaumarchés : CU 032 036 18 G0010 pour une superficie totale de 10662 m2.

Nous avons fait l'acquisition de ce terrain constructible ainsi que de l'hectare agricole situé en-dessous (parcelles E159 et E 160) afin de pouvoir un jour prochain (à moyen termes lorsque les enfants auront un peu grandi) créer une petite ferme familiale modeste et sans vocation professionnelle. L'idée était de bâtir sur la parcelle E157 une maison aux normes HQE construite en paille avec une ossature bois et d'utiliser les autres parcelles pour réaliser de petits bâtis nous permettant d'abriter un peu d'animaux et le matériel agricole minimum.

Pour envisager de mener à bien ce projet, nous avons fait procéder à 2 études : l'une d'elle a été réalisée par GINGER BURGEAP et visait à établir un diagnostic environnemental et l'autre a été réalisée par OPTISOL pour obtenir une étude géotechnique visant à nous garantir que notre projet de construction était compatible avec la nature du terrain. Les 2 études nous ont confirmé que notre projet dans son ensemble était réalisable.

Nous avons également demandé des devis à la SATEG et au Syndicat d'Energies du Gers pour pouvoir avoir une idée des coûts de raccordement à l'eau et à l'électricité.

Je peux bien évidemment produire tous les justificatifs et documents qui attestent de l'authenticité de notre démarche.

Or, avec la proposition de PLUi actuelle, je m'aperçois que seule la parcelle E154 reste constructible alors que non seulement elle est très étroite mais jouxte directement la clôture qui nous sépare des bâtiments de l'ESAT. De fait, tout notre projet tombe à l'eau et l'hectare constructible est désormais extrêmement déprécié.

Nous nous sentons complètement démunis face à cette situation ne sachant pas quoi faire d'autre que d'écrire ces commentaires. Un recours est-il possible ?

Je vous remercie d'avoir pris le temps de nous lire et de nous faire savoir qu'elles sont les démarches complémentaires envisageables pour trouver une issue à cette situation.

Cordialement - Olivier GOUBEAU





#### **REPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture Cette demande déstabilise le projet d'ensemble d'un point de vue de consommation ENAF.

#### **AVIS CE**

Vérifier CU 032 036 18 G0010 qui semble toujours en cours de validité?

Vu les motivations exprimés par le pétitionnaire et les études effectuées (RGA, géotechniques), la CE demande la reconsidération de la réponse sur une partie de la surface demandée.

## **LIEN 6 et 5**

#### 6/ (RI 20251011-7) Olivier GOUBEAU

J'ai bien compris que les directives nationales en termes d'artificialisation des sols diminuaient la capacité des communes à octroyer des terres constructibles. Et que des arbitrages étaient nécessaires. Néanmoins notre CU n° 032 036 18 G0010 en cours de validité présente de manière précise notre projet de construction sur la parcelle E 157. Celle-ci étant séparée de la parcelle E 154 et ne pouvant pas être isolée, je demande le rétablissement ou la prorogation a minima sur les parcelles E 156 et E 157 qui sont déjà porteuses du projet de construction, en plus de la E 154 proposée dans le nouveau PLU.

L'ensemble de ces 3 parcelles représente 5283 m2 versus 10662 m2 achetés en tant que terres constructibles. La dévaluation est de fait conséquente, et nous ne pouvons pas nous permettre en plus de perdre la faisabilité de notre projet.

La seule parcelle E 154 proposée dans le nouveau PLU n'a pas les caractéristiques requises (topographie inappropriée, parcelle trop étroite et en pente) et jouxte directement la clôture du complexe de Pagès (bâtiment de l'ESAT).

Nous vous remercions par avance de bien vouloir examiner attentivement notre requête, c'est vraiment très important pour nous car il y a beaucoup en jeu. Nous vous serions reconnaissants de prendre notre projet en considération.

## **RÉPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture Cette demande déstabilise le projet d'ensemble d'un point de vue de consommation ENAF.

#### **AVIS CE**

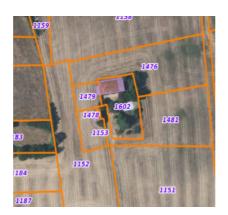
Vérifier CU 032 036 18 G0010 qui semble toujours en cours de validité?

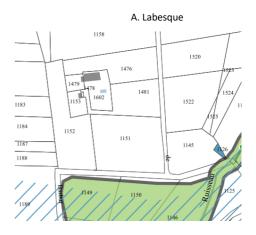
Vu les motivations exprimés par le pétitionnaire et les études effectuées (RGA, géotechniques), la CE demande la reconsidération de la réponse sur une partie de la surface demandée

7/ (R. Beaumarchés n° 20251008-6) Monsieur Jean-Pierre CHAUVIN Quartier Coutens Aou Nain 32160 Beaumarchés

Bâtiment agricole existant sur la parcelle 1478. Projet de construction d'une maison d'habitation pour ma fille qui reprend l'exploitation agricole. Demande de changement de destination de cette parcelle et des parcelles 1479 et 1153 qui la jouxtent. (plan joint).







#### **RÉPONSE CCBVG**

Le changement de destination est possible. Les parcelles concernées peuvent être classées en Aaa pour faciliter l'implantation de l'agricultrice.

## **AVIS CE**

Dont acte.

8/ (R. Beaumarchés n° 20251008-7) Madame TOUZALIN 6 route de Plaisance 32160 Beaumarchés La parcelle E 1468 doit rester pour l'instant en terrain agricole.



## **RÉPONSE CCBVG**

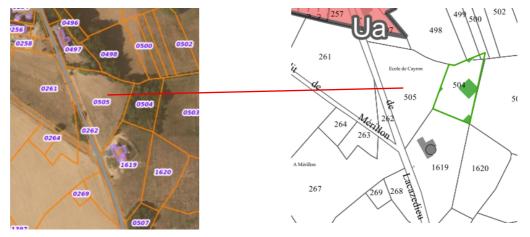
La parcelle est cultivée, elle est proposée en zone agricole dans le PLUi à l'étude.

AVIS CE Dont acte

## **LIEN 9 et 10**

9/ (R. Beaumarchés n° 20251008-8) Madame Marie-Christine HAMON-MAURY maison d'école CAYRON 32160 Beaumarchés

Parcelle OD 505: achetée en constructible au prix du constructible. Mes enfants (mes héritiers, ils sont six) pourront-ils construire sur cette parcelle le moment venu puisqu'elle est devenue inconstructible? Je suis donc opposée à ce changement de destination initié par le PLUI et demande que cette parcelle D 505 reste constructible.



## **RÉPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture Cette demande est incompatible avec les orientations du SCOT. Ce projet porte sur une parcelle déconnectée du tissu urbain et est en extension linéaire.

## <u>AVIS C</u>E

#### LIEN 10 et 9

10/ (R. Beaumarchés n° 20251008-9) non signé

Impossible pour moi de comprendre que devienne inconstructible un petit terrain (D505) situé entre deux parcelles construites. Le plan consulté n'est pas à jour. Il aurait dû l'être dans une consultation de cette ampleur.

## **RÉPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture

#### **AVIS CE**

Pris connaissance

## 11 (R. Scieurac-et-Flourès n° 20251010-6)

Madame Marion Capdecomme 5 route de Bassoues 32160 Beaumarchés

Demande que les parcelles 1397, 99 et 100 sises sur la commune de Beaumarchés, initialement constructibles, le redeviennent.

## **RÉPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs

## **AVIS CE**

Pris connaissance

#### 12/ (R. Scieurac-et-Flourès n° 20251010-6)

Madame Marion Capdecomme 5 route de Bassoues 32160 Beaumarchés Interrogation sur la pertinence du zonage en AP d'une partie de chacune de ces parcelles.



Cette démarche correspond à 2 orientations du PADD :

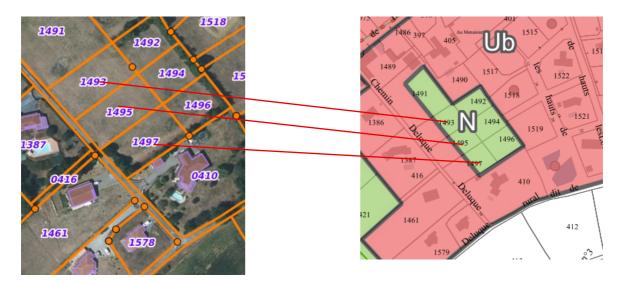
- Agir pour la préservation des paysages emblématiques en encadrant leur transformation (coteaux, bois, lignes de crêtes ...)
- Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes (mitage, urbanisation linéaire, lignes de crête)

#### **AVIS CE**

Pris connaissance

# 13/ (R. Scieurac-et-Flourès n° 20251010-7) Madame Stéphanie Hattstatt 2 route de Bassoues 32160 Beaumarchés

Demande que les parcelles 1493, 1495 et 11497 sises sur la commune de Beaumarchés, redeviennent entièrement constructibles. La partie proposée en constructible dans le PLUI est trop étroite pour permettre une construction (pour les quatre parcelles). Nous sommes deux propriétaires sur ces quatre parcelles : moi-même et ma sœur Mme Delphine Dauga 4 chemin de Mailhos 65350 Cabanac



## **RÉPONSE CCBVG**

La bande constructible d'environ 25 m de profondeur depuis le chemin Deluque permet d'édifier une construction au plus près du chemin tout en conservant le fond de parcelle non artificialisé pour espace d'agrément, le résiduel en zone Ub pour chaque parcelle dépasse 600 m².

## <u>AVIS CE</u>

## **COMMUNE DE BLOUSSON-SERIAN**

1/ (R. CCBVG n° 20250927-2) Mme Marie Colette MAROT demeurant 1430 route de Marciac à BLOUSSON-SERIAN.

Observation concerne les matériaux utilisés dans la construction des maisons, non prévus par le règlement écrit du projet du PLUi et notamment les toits en bac d'acier. Donnera des précisions sur le site de la CCBVG.

## **RÉPONSE CCBVG**

Le règlement du PLUi ne peut règlementer que l'aspect des constructions et non les matériaux de construction.

#### **AVIS CE**

Pris connaissance

2/ (RI n° 20251012-10) SANSOT Magali et COUTANT Thibault

parcelles 493 et 21 : projet de construire une maison individuelle.

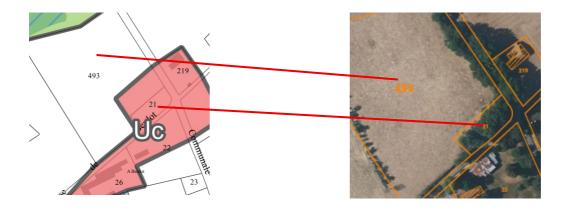
Sur le règlement du PLUi pour les ZONES UC (pages 38 et 39), il est indiqué : "Les toitures noires sont interdites", serait-il possible d'ajouter la possibilité d'utiliser du BAC ACIER couleur gris anthracite, pour recouvrir une charpente traditionnelle pour la construction d'une maison ?

De plus, il est indiqué : "La pierre et le bardage bois sont autorisés", pourriez-vous ajouter la possibilité d'utiliser du BAC ACIER en bardage sur une maison individuelle également ?

Ce PLUi concerne un secteur rural, on y trouve des bâtiments agricoles utilisant du BAC ACIER pour la toiture et le bardage, nous pensons que ce type de matériaux pour une construction neuve, s'harmoniserait parfaitement avec l'existant, contrairement à une maison entièrement faite en toit terrasse.

Concernant la palette des couleurs pour les menuiseries (p.14), pourriez-vous ajouter la couleur GRIS ANTHRACITE ? En effet, c'est une couleur fréquemment utilisée aujourd'hui pour les menuiseries.

D'après nous, ces modifications, ne porteraient pas atteintes au caractère de nos paysages de campagne.



#### **RÉPONSE CCBVG**

Le règlement du PLUi ne peut règlementer que l'aspect des constructions et non les matériaux de construction. S'agissant du bardage, l'utilisation du Bac Acier n'est pas interdite en zone UC sous réserve que la palette des coloris prévus au règlement du PLUi soit respectée (teintes locales dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence).

Le coloris « gris anthracite » pour le bardage d'une habitation pourra être pris en compte dans la palette des couleurs.

S'agissant des coloris de menuiserie, la palette retenue au niveau du règlement du PLUi prévoit huit tons de gris différents dont le gris granit et le gris olive noire, se rapprochant du gris anthracite. Le coloris « gris anthracite » sera pris en compte dans la palette des coloris.

#### **AVIS CE**

## **COMMUNE DE CAZAUX VILLECOMTAL**

1/ (courriel n° 20250919-2 + PJ 20250919-2-1) Mme Maryse ABADIE, maire de CAZAUX VILLECOMTAL

sur le village de Cazaux-Villecomtal, souhaite inscrire dans les arbres remarquables du village deux chênes. Ce sont des arbres vieux, qui appartiennent à Monsieur Gardey Bernard. ils sont situés sur la parcelle 077, section ZA.





## **RÉPONSE CCBVG**

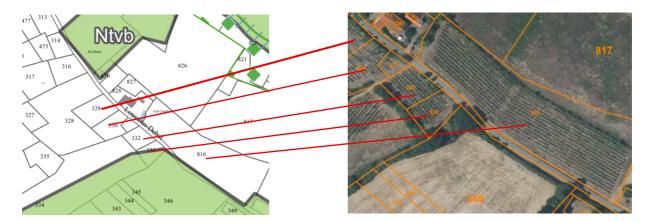
La démarche s'inscrit dans l'action de valorisation et de proposition du patrimoine inscrite dans le PADD. Cette remarque pourra être prise en compte

## AVIS CE

Pris connaissance

## **COMMUNE DE COULOUMÉ MONDEBAT**

1/ (RI n° 20251012-9) Marion TATIEU-BILHERE Parcelles A 816, D329, D330, D331, D332, D333 Nous souhaitons que ces parcelles soient constructibles.



Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs

Cette demande est incompatible avec les orientations du SCOT.

#### **AVIS CE**

Pris connaissance

## **COMMUNE DE JÛ-BELLOC**

1/ (RI 20251013-11) Raphaël CORREIA

C748, C749, C750, C 758, C759, C760, C761, C763, C775, C777, C778, C780, C779, C781, C782, C783, C773C996, C788, C784, C785, C772, C771, C770, C786, C787, C790, C747, C751, C1081, C764, C1067, C766, C756, C1080, C753, C738, C739, C737, C734, C725

Dans le cadre de l'enquête publique du PLUi Bastides et Vallons du Gers, je souhaite formuler les observations suivantes, concernant un projet agrivoltaïque en cours de développement sur les communes de Jû-Belloc et Tieste-Uragnoux.

Article 1 – Usages et affectations des sols (zone agricole)

Le projet vise à développer une installation photovoltaïque sur une parcelle agricole, tout en maintenant une activité agricole (pâturage ou autre valorisation). Il s'inscrit pleinement dans une démarche agrivoltaïque, reconnue à l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme comme compatible avec l'exploitation agricole.

#### Observation:

Le règlement du PLUi autorise en zone agricole les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, mais ne précise pas explicitement le cas des installations photovoltaïques agrivoltaïques.

#### Demande:

Je propose de compléter l'article 1 du règlement pour reconnaître explicitement la possibilité d'implantation d'installations agrivoltaïques en zone A, sous réserve de leur compatibilité avec une activité agricole effective ainsi que d'une bonne intégration paysagère et environnementale.





Par nature, un projet agrivoltaïque étant agricole et donc autorisable en zone A, il n'est pas nécessaire de le préciser dans le règlement du PLUi.

## **AVIS CE**

Pris connaissance

## **COMMUNE DE LADEVEZE RIVIERE**

1/ (R. Ladevèze-Rivière n° 20250918-1) Mme Bernadette BIALES, 6 impasse de l'Escloupet à LADEVÈZE-RIVIÈRE 32230

Sur la parcelle 236, sont implantées une habitation (réseaux eau et électricité, fibre) et des granges (toits et murs). Possibilité de changement de destination pour habitation, gites etc. ?





## **RÉPONSE CCBVG**

Le changement de destination peut être envisagé, sous réserve d'un projet concret.

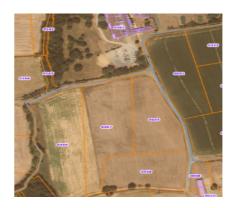
## AVIS CE

Il ne semble pas que les bâtiments de cette parcelle fassent l'objet d'un zonage en AAA. S'applique donc le règlement en zone agricole concernant les constructions... sans précision apportée au changement de destination.

# 2/ (R. Ladevèze-Rivière n° 20250918-2) Mme MERRY 282 impasse de Pallole à COULOUME-MONDEBAT

Souhaite ders renseignements sur les parcelles 457/456 concernant un éventuel changement de destination. Le bâtiment dispose du raccordement à l'eau et à l'électricité.





## **RÉPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs

## AVIS CE

Pris connaissance

# 3/ (R. Ladevèze-Rivière n° 20250918-3) Mme VALLEE 2 chemin de Castillan à LADEVÈZE-RIVIÈRE 32230

demande de considérer une superficie constructible de 1200m2, parcelle 583, située en bordure de route, en continuité du lotissement



## **RÉPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture Cette parcelle, par ailleurs, n'est pas dans l'enveloppe urbaine.

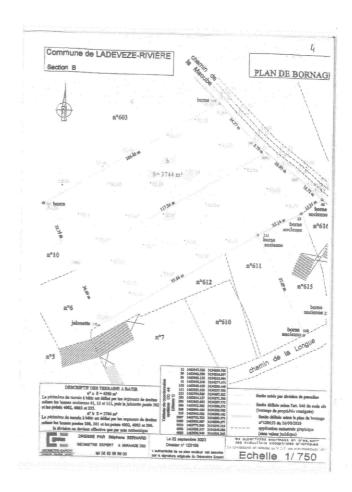
#### **AVIS CE**

4/ ((R. Ladevèze-Rivière n° 20250918-4 + PJ n° 20250918-4-1 (5 feuillets)) M le Maire de LADEVÈZE-RIVIÈRE

**Parcelle B633**: la commune a une proposition d'achat dans le but de construire une maison. L'acte de vente est en cours. Nous avons réalisé une division parcellaire, déclaration préalable n° 0321742500004, déposée le 22/05/2025.







## **RÉPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
  - concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture

#### **AVIS CE**

## 5/ (R. Ladevèze-Rivière n° 20250918-3) M. Serge DUFFAU

1 impasse Carrerebraque à LADEVEZE-RIVIERE

Demande le changement de destination des bâtiments situés sur les parcelles n° 246 -249 - 254



## RÉPONSE CCBVG

Le changement de destination peut être envisagé, sous réserve d'un projet concret.

#### **AVIS CE**

Il ne semble pas que les bâtiments de cette parcelle fassent l'objet d'un zonage en AAA. S'applique donc le règlement en zone agricole concernant les constructions... sans précision apportée au changement de destination.

6/ (R. Beaumarchés n° 20251008-5) Monsieur Armand ARIES 32230 LADEVEZE-RIVIERE Demande que la parcelle 316 sise à Ladevèze-Rivière soit urbanisable. Réseaux eau et électricité à proximité, chemin d'accès suffisamment dimensionné et facilement aménageable.



## **RÉPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

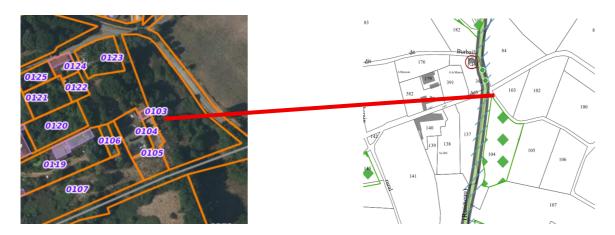
- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture Cette parcelle, en extension, est hors enveloppe urbaine.

## **AVIS CE**

#### **COMMUNE DE LADEVEZE VILLE**

2/ (R. Ladevèze-Ville n° 20251003-2) Mme Marlène CORMIER « Leberon » 800 chemin de la Madeleine 32230 Ladevèze-Ville

Parcelle A 103: demande à ce que cette parcelle devienne constructible.



## **RÉPONSE CCBVG**

Il y a une erreur sur la parcelle et sur les plans c'est à priori la parcelle B 103 et non pas la parcelle A 103 Concernant la parcelle A 103, elle fait partie de la zone constructible prévue par le projet de zonage Concernant la parcelle B 103 :

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage.

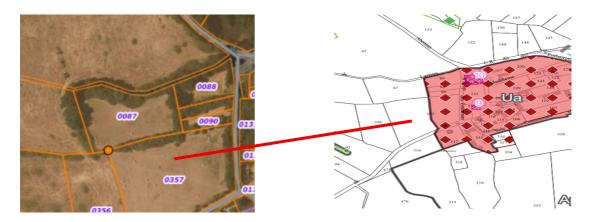
Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs.

## AVIS CE

Erreur numérotation de parcelle lors de la contribution effectuée par Mme CORMIER. Il s'agit de la parcelle A102 (emplacement réservé n° 6 à destination d'espace naturel).

**2-1/** (R. Ladevèze-Ville n° 20251003-2) Mme Marlène CORMIER « Leberon » 800 chemin de la Madeleine 32230 Ladevèze-Ville

Parcelle B 357 : demande que la totalité de la parcelle soit acquise par la mairie.



#### RÉPONSE CCBVG

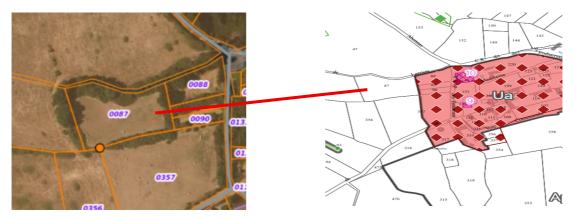
La demande sera portée à la connaissance de la Commune de Ladevèze-Ville.

#### **AVIS CE**

Pris connaissance

3/ (R. Ladevèze-Ville n° 20251003-3) M. Francis CAZENEUVE 155, Lotissement Les Jardins de la Gare 65700 MAUBOURGUET

**Parcelle B 87** : demande que la parcelle B 87 située en continuité des parcelles B 88, B 89 et B 90 soit acquise par la mairie.



## **RÉPONSE CCBVG**

La demande sera portée à la connaissance de la Commune de Ladevèze-Ville.

#### **AVIS CE**

Pris connaissance

4/ (R. Ladevèze-Ville n° 20251003-4 + PJ n° 20251003-4-1) Mme Sylvie THEYE Maire de LADEVÈZE-VILLE **Parcelle OA 100**: demande de changement de destination (petite parcelle avec maison dessus)



## RÉPONSE CCBVG

Le changement de destination peut être envisagé, sous réserve d'un projet concret.

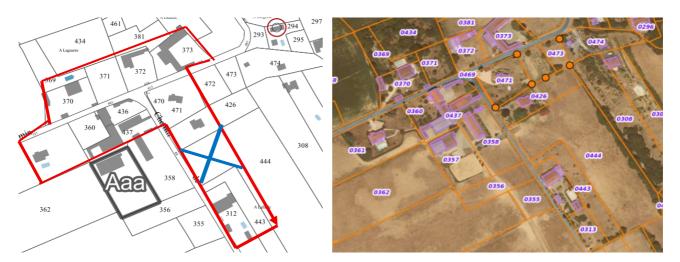
#### **AVIS CE**

Il ne semble pas que les bâtiments de cette parcelle fassent l'objet d'un zonage en AAA. S'applique donc le règlement en zone agricole concernant les constructions... sans précision apportée au changement de destination

# 5/ (R. Ladevèze-Ville n° 20251010-5 + PJ 20251010-5-1) Mme Sylvie THEYE, maire de LADEVEZE-VILLE Parcelle 444

Dans le cadre de de l'élaboration du PLUi, un porteur de projet souhaite faire l'acquisition d'une propriété agricole pour s'y installer, en tant qu'agriculteur.

Le conseil municipal souhaite sur la parcelle 444 un zonage permettant la construction d'une habitation à proximité de l'exploitation.



## **RÉPONSE CCBVG**

La parcelle concernée peut être classée en Aaa pour faciliter l'implantation de l'agriculteur

AVIS CE Dont acte

#### **COMMUNE DE LASSERADE**

#### 1/ (RI n° 20251013-12) Société H2air - Noémie BE

#### Parcelle 0B 0670

H2air développe un projet de centrale photovoltaïque flottante sur le lac de Lacipé, situé à cheval sur les communes de Lasserade et Pouydraguin. Le PLUi classe le terrain sur la commune de Lasserade en zone N

Création d'un zonage « Nph » pour les projets photovoltaïques flottants.

Le projet de PLUi prévoit un zonage Uph destiné à accueillir des installations photovoltaïques sur des espaces urbanisés, démontrant la volonté de la communauté de communes de développer les énergies renouvelables et de réserver des espaces dédiés à ces énergies.

Toutefois, ce sous-zonage ne couvre pas les espaces naturels artificiels, tels que les lacs d'irrigation, gravières ou retenues collinaires, qui sont aujourd'hui classés en zone N. Ces espaces présentent pourtant un fort potentiel pour le développement des projets photovoltaïques flottants, sans consommation de foncier agricole.

Nous proposons, par cohérence, la création d'un sous-zonage Nph, en corrélation avec le sous-zonage Uph, permettant :

- l'implantation de centrales photovoltaïques flottantes ;
- les aménagements nécessaires à leur fonctionnement (pistes, clôtures, locaux techniques) ;
- la possibilité de prévoir des technologies annexes (stockage d'énergie) ;
- sous réserve du respect des contraintes environnementales et hydrauliques (ex. : risque inondable, continuités écologiques).

Cette adaptation permettrait de sécuriser juridiquement les projets photovoltaïques flottants et de répondre aux objectifs de la loi APER en matière d'accélération des énergies renouvelables, tout en conciliant activité agricole, gestion de l'eau et transition énergétique.

Le manque de recul sur l'incidence de la mise en œuvre de ce type d'installations sur la faune et la flore ne permet pas d'envisager le sous-zonage Nph. L'EPCI se réserve la possibilité de retravailler cette notion à l'aune des conclusions des travaux réalisés par le Pôle EnR, la Chambre d'agriculture du Gers et l'Observatoire départemental des EnR.

#### **AVIS CE**

Pris connaissance

## **COMMUNE DE MARCIAC (CCBVG)**

1/ (R. CCBVG n° 20250927-3) Mme Sylvie NIFLE demeurant 40 les hauts de Cagnan à MARCIAC. Demande de construction d'un abri voiture, accolée à l'habitation a été refusée par le service instructeur (distance voisin et orientation de la pente du toit). Parcelle 1399.

Constate que dans le projet du PLUi, partie règlement écrit, en zone UB, articles 3 et 4, les annexes ne sont pas concernées par les mêmes règles. Qu'en est-il ?

Le règlement de lotissement doit-il être modifié ?



## **RÉPONSE CCBVG**

Le règlement du lotissement s'impose au PLUi s'il est toujours en vigueur.

#### **AVIS CE**

Le règlement écrit UB article 3 paragraphe 2 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « Les annexes d'une hauteur de 3m maximum pourront s'implanter en limites séparatives. Pour les annexes d'une hauteur supérieure à 3m, un retrait de 3 m minimum est à observer ».

Le même règlement dans la partie UB – article 4 précise pour les toitures : « à l'exception des extensions et annexes, les toitures pentues auront une pente comprise entre 30% et 35%.

2/ (R. CCBVG n° 20250927-4 + PJ 20250927-4-1 et 4-2) M. Stéphane BONNEAU demeurant 12 rue pavillon MARCIAC.

Concerne parcelle n° 1587, en zone A.

Actuellement, une habitation a été édifiée parcelle voisine n° 1563 que j'ai vendue, ainsi que la parcelle n° 1586 en espaces verts.

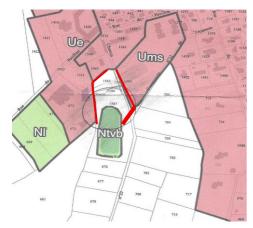
Concernant la parcelle n° 1587, dans les années 2015, j'ai obtenu le permis construire d'une maison.

Pour des raisons personnelles, je n'avais plus les moyens de mon projet.

Je demande que la parcelle n° 1587 soit en partie constructible.

Je joins un plan des lieux et une photo de l'habitation voisine construite.

Je précise que la dite parcelle est viabilisée en eau, électricité et assainissement. De plus, le chemin rural permettant l'accès est carrossable. Le maire de Marciac est favorable à ma demande.





Délimitation de la parcelle demandée en rouge

## **RÉPONSE CCBVG**

La zone Ub pourrait être étendue de façon à autoriser la construction

#### **AVIS CE**

La partie qui peut être construite doit éviter la zone Ntvb.

Il s'agira d'un nouvel espace consommé en habitat....

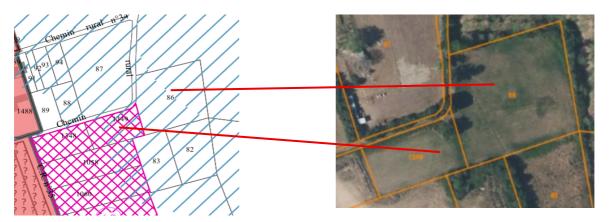
Les orientations du PADD rappelées ci-après, objet de plusieurs réponses de la CCVBG s'appliquent-t 'elles à cette contribution ?

- « « Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :
- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- -Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs » »

#### 3/ (RI n° 20251012-8) Marion TATIEU-BILHERE

#### Section C 1349 et section C 86

Nous souhaitons que ces parcelles soient constructibles



## **RÉPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage

Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture Intégrer les risques et les nuisances identifiés dans les choix de développement et limiter l'exposition des populations

Préserver les zones d'expansion des crues identifiées et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau

Les parcelles identifiées sont inscrites au PPRi, en tant que zones inondables.

## **AVIS CE**

Pris connaissance

## **COMMUNE DE MONLEZUN**

1 / (R. CCBVG n° 20250910-1 + PJ 1-1 + 1-2) Mme Marie Rose LABERGUE demeurant 17 impasse du Barot à MONLEZUN 32330

Souhaite connaître la destination d'un terrain sur lequel se trouve une ancienne habitation en ruine, au lieudit Santulet, n° de cadastre C129.

Le terrain est-il constructible et peut-il être vendu?

Le bâtiment peut-il être rénové en habitation, par moi-même ou un éventuel acheteur?







Le terrain est classé en zone agricole et de fait constructible uniquement pour des projets agricoles. Une construction ancienne peut faire l'objet d'une réhabilitation dès lors que cette construction n'est pas considérée comme une ruine. Toutefois, la rénovation dépend de l'état du bâti. S'il s'agit effectivement d'une ruine, la rénovation n'est pas envisageable.

Extrait du lexique national de l'urbanisme : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Le terrain peut être vendu mais il ne sera pas constructible. Par contre, la construction existante peut être rénovée; s'il s'agit d'une ancienne grange ou d'une ancienne bâtisse agricole, il convient, sous réserve d'avoir un projet concret, de demander au préalable le changement de destination du bien. La demande pourra être prise en compte pour un changement de destination.

#### AVIS CE

Pris connaissance

2/ (R. CCBVG n° 20251013-6) M. et Mme CAZENAVE-CAPDEVILLE Claude et Marie Thérèse, 57 chemin de Seilhan à AUCH 32000

Propriétaires au 22 cote de La haille à MONLEZUN.

Propriétaires parcelle n° 633 sur laquelle tombe en ruine une ancienne habitation familiale. Il reste les murs et une partie du toit. Ne pouvant assurer l'entretien (âge) souhaitent vendre pour être restaurée. Parcelle non viabilisée.



#### **RÉPONSE CCBVG**

Le terrain est classé en zone agricole et de fait constructible uniquement pour des projets agricoles.

Une construction ancienne peut faire l'objet d'une réhabilitation dès lors que cette construction n'est pas considérée comme une ruine. Toutefois, la rénovation dépend de l'état du bâti. S'il s'agit effectivement d'une ruine, la rénovation n'est pas envisageable.

Extrait du lexique national de l'urbanisme : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Le terrain peut être vendu mais il ne sera pas constructible. Par contre, la construction existante peut être rénovée; s'il s'agit d'une ancienne grange ou d'une ancienne bâtisse agricole, il convient, sous réserve d'avoir un projet concret, de demander au préalable le changement de destination du bien.
La demande pourra être prise en compte pour un changement de destination.

#### **COMMUNE DE PLAISANCE**

1/(RI n°520250922-2)

2/ (R. Beaumarchés n° 20250922-3)

M. Marc LARTIGUE demeurant 193 chemin de l'église à ST AUNIX LEGROS

Section AH 497 499 498 500 rue clé des champs à Plaisance du Gers.

Demande de requalification de la solution de traitement des eaux usées pour

les CU.0323192200050, CU 03231900051, CU 03231900052

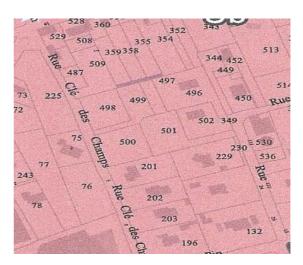
Souhaite que ces parcelles soient raccordées à l'assainissement collectif.

Réponse défavorable CCBVG en 2024. Demande une nouvelle étude.

Acheteurs des parcelles rebutées par ce problème d'assainissement.

Partie 3-1 règlement du projet de PLUi, concernant le zonage UB, page 35, il est mentionné dans le chapitre eaux usées « toute construction nécessitant une installation sanitaire, doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif ».





## **RÉPONSE CCBVG**

Concernant les parcelles rue Clé des champs, les CU ont été refusés en 2024 au titre de l'assainissement collectif car aucun réseau d'assainissement collectif n'est disponible dans cette rue.

Depuis, la Communauté de Communes a organisé le diagnostic décennal des réseaux d'assainissement collectif.

Ce diagnostic doit permettre l'élaboration du schéma directeur de l'assainissement collectif. Dans ce cadre, la desserte de cette rue pourra être étudiée.

## **AVIS CE**

## LIEN 3 et 6

3/ (R. Plaisance n° 20250911-1) – Muriel PICOT 180 chemin de Rapine 32160 PLAISANCE DU GERS A constaté plusieurs anomalies dans le dossier du PLUi concernant les parcelles AK 104 – AK117 et A346 (au nom de Féliz Tanguy et Tifanie Burghadt)

Cf Réponse ci-après

4/ (R. Plaisance n° 20250911-2) - M. Izaac demeurant 22 rue du château à LAFITOLE 65700, Parcelle AB 17, Plaisance, est devenue un emplacement réservé n° 23 Cf Réponse ci-après

## LIEN R4 et R5

5/ (R. Plaisance du Gers n° 20250925-3 + PJ 3-1-1 + 3-1-2 + 3-1-3 + 3-1-4 + 3-1-5 + 3-1-6) Françoise MARIN, demeurant 36 Rue Iouis Massé 31500 TOULOUSE

**Parcelle n° 23** au lieu-dit « La Feuillade », commune de Plaisance du Gers, classée dans le PLUi en emplacement réservé (liaison douce).

Lettre d'observations jointe ainsi qu'un CU de 2010.

Demande reclassement de la parcelle en zone U, cohérence avec environnement immédiat.

Pas opposé à un tel aménagement si la négociation du prix de vente par la commune est raisonnable.

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUI, terrain situé à PLAISANCE DU GERS, rue du canal section n°23 la Feuillade.

Nous soussignons, Françoise MARIN, demeurant 36 Rue Iouis Massé 31500 Toulouse et Monsieur Patrick IZAAC 22 rue du château à Lafitole 65 700, souhaitons formuler les observations suivantes concernant le projet du PLUI actuellement soumis à l'enquête publique.

Le projet du PLUI classe notre parcelle section n°23 « La Feuillade » à Plaisance, en zone réservée, pour une zone d'aération.

Nous nous opposons à ce classement pour les raisons suivantes :

- 1) Atteinte disproportionnée à notre droit de propriété (privation de constructibilité sans justification ni indemnisation) Art 17 DDHC, art L 151 41 code de l'urbanisme. Toute atteinte substantielle aux droits de propriété doit être justifiée par un motif d'intérêt général avéré et proportionné.
- 2) Incohérence urbanistique : Notre terrain est une dent creuse inséré dans un secteur entièrement bâti, en contradiction avec les objectifs de gestion économe du foncier et de lutte contre l'étalement urbain, Art L 101 2 du code de l'urbanisme.
- 3) Inégalité de traitement entre propriétaire par rapport aux parcelles voisines qui bénéficient du droit de construire. Notre terrain se retrouve seul frappé d'une servitude d'inconstructibilité
- 4) **Absence du justification suffisante et d'étude d'impact** : aucune étude ni d'élément objectif ne démontre que ce terrain, en particulier, est nécessaire à la zone d'aération.

De plus, en 2010 nous avions fait une demande de viabilisation de la parcelle par l'intermédiaire de Maître BRUN, demande qui nous avait été accordée par le Maire en fonction Monsieur SOUBABERE qui par communication téléphonique nous informe qu'il s'agissait d'une erreur de sa part. Faisant confiance à l'élu nous n'avions pas donné suite!! (voir pièce jointe





La parcelle cadastrale n° 17 correspondant à l'emplacement de la zone réservée n° 23 du PLUi a été classée en zone NI (naturelle de loisirs), dans la mesure où :

- Une partie de cette parcelle est située en zone NTvb (Canal de Cassagnac),
- La Commune de Plaisance, partant de ce constat, a souhaité en faire un poumon vert, entre le canal de Cassagnac et les parcelles n° 16, 14 et 15 en partie identifiées dans les conclusions de l'étude environnementale, réalisée lors de l'élaboration du PLUi, comme des zones humides.

Le propriétaire de la parcelle n° 17 en propose la cession à la Commune de Plaisance qui sera informée de cette demande.

## **AVIS CE**

Pris connaissance

## LIEN 6 et 3

## 6/ (R. Plaisance n° 20250925-5 + PJ n° 5-1 à 5-9) Mme Muriel PICOT

A la suite de ma visite du 11/09/2025, concernant le relevé des anomalies relevées sur les parcelles AK 104 et AK 117 classées en zone N, dont je suis propriétaire et qui ne sont plus constructibles, et A 346 au nom de fils Feliz Tanguy classée en zone A. Je vous remets les documents suivants

## parcelle A 346 chemin Guirauton à Plaisance du Gers

- 5-1 courrier de Feliz Tanguy et Tifanie Burghard
- 5-2 permis de construire maison du 30/05/2023
- 5-3 permis de construite garage du 12/07/2023

#### parcelles AK 104 et AK 117 chemin de Rapine à Plaisance du Gers

- 5-4 et 5-5 courrier de Muriel Picot
- 5-6 DP 24/04/2014 (chalet)
- 5-7 PC
- 5-8 PLU de Plaisance (UBa)
- 5-9 délibération PVR









#### **RÉPONSE CCBVG**

La demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...)
- Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels

A noter : une PVR (participation pour voirie et réseaux) n'ouvre pas droits à construire. Toutefois :

- s'agissant des parcelles 117 et 104 : il possible d'envisager d'ouvrir 1 000 m² supplémentaires à la construction, sur la parcelle 104 où se situe déjà l'habitation de Mme Picot.
- S'agissant de la parcelle A346, appartenant à Monsieur Féliz Tanguy : il existe une habitation construite récemment, non cadastrée à ce jour. La demande des propriétaires est que toute la parcelle soit ouverte à la construction (plus de 4 000 m²). Il est proposé de ne pas ouvrir à la construction la totalité de cette parcelle mais d'étendre l'enveloppe urbaine à la partie où se situe l'habitation récente et à l'habitation voisine sur la parcelle 293.

Muriel PicoT 180 chemin de Rapine 32,160 blaisance



A l'attention des Commissaires Enquêteurs du Plui de la Commune de Plaisance du gers

Monneur le Commissaire, Je suis venue le 11/09/25 consulter le dossier du PLUI sur la Commune de Plaisance et j'ai plusiours remarques concernant mes parcelles AK 104 et AKM7, chemin de Rapine à Plaisance. J'ai beneficie d'une PVR (participation voice et réseaux) payante en 2010 pour construire sur mes parcelles. Les parcelles At loy et AKMI étaient en zone à urbaniser ear la municipalité de l'époque souhaitait urbaniser ce quartier UBa. J'ai construit ma maison, mon garage et un whit chalet: CU 038 319 10 H 3031 pe 032 319 10 H 1020 PC 032 319 11 H1010 DP 032 319 14 A 2007

Aupurd'hui à la lecture du PLUI je m'aporgois que me, parcelles ont été placées en zone N.

Dans la délibération de 2010 il est spécifié que mes parcelles deviennent constructibles.

La conséquent jé vous demande de bien vouloir modifier le Plui et remettre ces parcelles en zone constructible UB.

Je vous remercie par avance.

Recevez, Monsieur le lommissair, l'expression de mes sincères salutations.

Je -

PJ=
Delibération du 24/M/AD
- Plan A3
- PC 032 319 10 H/Old de l'habitation
- Dl 032 319 14 A 2007 de la dernière construction
- Plan du PLU.

#### **AVIS CE**

Anomalies à rectifier. PC accordés.

7/ (R. Plaisance n° 20250925-6 + PJ n° 6-1) M. Patrick FITAN, maire de PLAISANCE DU GERS Dépose un courrier comportant des observations sur la partie réglementaire/règlement 3.1 Rapport 2

. . . / . . .

P 14 et 15 : la palette des couleurs pour les menuiseries mériterait d'ouvrir le choix sur des teintes claires, notamment le blanc. À autoriser selon le contexte.

P 19 : la hauteur maximale des clôtures est de l .80m. Elle est trop importante. Proposer de la limiter à 1.20m (hauteur mur plein) pour ne pas rompre l'harmonie des paysages et créer des ruptures avec l'existant. À Plaisance, les clôtures ont toujours été limitées à l .20m.

P 25 : les tuiles noires ou en bac acier sont à autoriser selon le contexte et l'environnement proche.

Le coloris « Blanc » sera pris en compte dans la palette des coloris.

Le règlement du PLUi ne peut règlementer que l'aspect des constructions et non les matériaux de construction.

S'agissant du bardage, l'utilisation du Bac Acier n'est pas interdite en zone UC sous réserve que la palette des coloris prévus au règlement du PLUi soit respectée (teintes locales dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence).

Concernant les hauteurs maximales de 1.80 m pour les clôtures, cette règle est à conserver.

#### **AVIS CE**

Pris connaissance

8/ (R. Plaisance n° 20251007-7 + PJ 20251007-7-1-1 et 1-2 + PJ 20251007-7-2-1 à 2-5)

Mme CLERC Hélène épouse IDOUX 21 rue Jules Ferry à COURBEVOIE 92400.

Propriétaire de la parcelle n° 108 se trouvant en zone naturelle (N) quartier Barbat, d'une surface de 8205 m2. Héritière d'une partie, a racheté les autres parties à sa famille pour un montant de 18000 euros. Prix de la parcelle estimé par le notaire en 2002, 25000 euros. Parcelle se trouvait en zone constructible bien que non viabilisée.

En 2023, M. FITAN, maire lui demande son intention de construire dans les cinq années, m'expliquant que la loi climat et résilience réduisait les surfaces constructibles. Lui propose de conserver 2000m2 en zone UB et le reste en zone N. Proposition qui lui convenait.

Constatant que la totalité de la parcelle est classée en zone N, demande son classement en zone UB, à défaut pour 2000 m2.

Précise que sur le PLU de la commune de Plaisance du Gers, la parcelle est classée en AU.



## **RÉPONSE CCBVG**

Conformément aux éléments pris en compte pour l'élaboration du PLUi, le zonage de la parcelle cadastrale n° 108 (superficie totale : 8 205 m²) prévoit au final près de 3500 m² en zone constructible Ub ; soit 1500 m² de plus que la superficie demandée par Mme Clerc.

Le reste de la parcelle doit être maintenue en zone N du fait de la proximité d'une zone Ntvb

#### **AVIS CE**

#### Extrait PJ 7-2-1 à 7-2-5

7-2-3 LES TROIS QUARTS INDIVIS EN PLEINE PROPRIETE d'un terrain à Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve NATURE ET QUOTITE VENDUES Cette cession à titre de lic suivante : LES TROIS Cette cession à titre de licitation porte sur la QUARTS INDIVIS EN PLEINE PROPRIETE : - UN QUART appartenant à Madame CLERC. - LA MOITIE appartenant à Monsieur et Madame MALAURIE. REFERENCES DE PUBLICATION 1) du chef de Madame Odile CLERC:
 ATTESTATION IMMOBILIERE suivant acte reçu par Maître Eric DELERIS, Notaire associé à COURBEVOIE, le 6 février 2002, Publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 29 mars 2002, volume 2002P, 2) Du chef de Monsieur et Madame MALAURIE:
 \* ATTESTATION IMMOBILIERE suivant acte reçu par Maître Robert LAFFORGUE, Notaire à PLAISANCE DU GERS, le 7 octobre 1993, Publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 20 octobre 1993, volume 1993P, numéro 5974.

\* CHANGEMENT DE REGIME MATRIMONIAL du 24 janvier 1994 ET DEPOT DE PIECES suivant acte reçu par Maître CHAVANE, Notaire à PARIS, le 13 octobre 1995,
Publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 8 novembre 1995, volume 1995P, numéro 6557, CHARGES ET CONDITIONS
Les charges et conditions générales de materiales partie PROPRIETE - JOUISSANCE Le transfert de propriété aura lieu ce jour et le transfert de jouissance aura lieu également ce jour par la prise de possession réelle, ce bien étant libre de toute occupation ou de toute location. Cette cession à titre de licitatio acceptée moyennant le PRIX de : DIX-HUI QUATRE CENT SOIXANTE DEUX EUROS 18.462,00 EUR

|   |  |                | •                              |                             |   |               |                  | 7.1             | -1                              |
|---|--|----------------|--------------------------------|-----------------------------|---|---------------|------------------|-----------------|---------------------------------|
| CERTIFIC  | AT D'URBA  | ANISME         |                                | N° INSEE                    |   | ISEE          | Année de         | N° de           | dossier                         |
|   |  |                | CU                             |                             | 1   | mmune<br>1 9  | dépôt<br>0 1     | N 3             | 0 0 4                           |
| Délivré au n  | om de la c   | ommune pa      | r le maire                     | 1                           |   | 1             |                  |                 |                                 |
|   |  |                |                                |                             |   |               |                  |                 |                                 |
| CADRE 1 : IDI   | ENTIFICATION   |                |                                | SIGN HOE                    |   |               |                  | unnius disease  |                                 |
| TER   | RAIN - ADRE  | SSE:           | 1                              |                             | BARBAT (C   |               |                  |                 |                                 |
| Nom at ad   | Nom et adresse du propriétaire du :  |                |                                |                             | 32160 PLAISANCE DU GERS<br>BARAILLES JEANNINE ET MIREILLE |               |                  |                 |                                 |
| terrain : (s'il est autre que le demandeur )                  |  |                |                                | MITTE D                     | 88 RUE  |               |                  | IHEILLE         |                                 |
|   |  |                |                                | 92400 COURBEVOIE            |   |               |                  |                 |                                 |
| Cadastre ( sections et numéros ):                             |  |                |                                | A1_108                      |   |               |                  |                 |                                 |
| NOM - PRENOMS   |  |                |                                | - DESTINATAIRE -            |   |               |                  |                 |                                 |
| ET  |  |                | 1                              | M CLERC HENRI               |   |               |                  |                 |                                 |
| ADRESSE   |  |                |                                | 41 RUE DU GENERAL DE GUALLE |   |               |                  |                 |                                 |
| DU  |  |                | 1                              | 95880 ENGHIEN LES BAINS     |   |               |                  |                 |                                 |
|   | DEMANDEUR  | 1              |                                | Name of the last            | - Charles   |               |                  |                 |                                 |
| CADRE 2 : TE  | RRAIN de la D  | EMANDE         |                                |                             |   |               |                  |                 |                                 |
|   |  |                | Superficie du terra            |                             | demande   |               |                  |                 |                                 |
|   |  |                | 8205                           |                             |   |               |                  |                 |                                 |
| - 4   |  |                | Sous réserve de la déclaration |                             |   |               |                  |                 |                                 |
|   |  |                | de la declaration              | r ou derna                  | 10001   |               |                  |                 |                                 |
| Manage Valley on A. C.  |  |                |                                |                             | 1000000   |               | -                |                 |                                 |
| CADRE 3: OB   | JET DE LA DE   | MANDE DE C     | ERTIFICAT D'URB                | ANISME                      | en date du  | : 04/1        | 0/2001           |                 |                                 |
| ☑ a - Dema  | inde en vue de   | savoir si le t | errain est construc            | ctible / ar                 | t I 410-1 a   | du cod        | e de l'urhs      | níema l         |                                 |
|   |  |                |                                | ,                           |   |               |                  | ,               |                                 |
|   | No. of the last of |                |                                | -                           |   | -             |                  | -               | Children Control                |
| CADRE 4: REI  | PONSE A LA D   | DEMANDE DE     | CERTIFICAT D'UR                | RBANISN                     | E   |               |                  |                 |                                 |
| ☑ - CER   | TIFICAT DE S   | MPLE INFOR     | MATION                         |                             |   |               |                  |                 | And the second                  |
|   |  |                |                                |                             |   |               |                  |                 | A special of the                |
| CADRE 6: DRO  |  |                |                                |                             | CADRE 6   | bis: Bi       | ENEFICIA         | IRE DU DR       | orr                             |
| Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.). |  |                |                                |                             | au bénéfic  | e de: C       | ommune           |                 |                                 |
|   |  |                |                                |                             | Avant tout  | e mutat       | ion du ter       | rain ou des     | bâtiments, l<br>ention d'alléni |
|   |  |                |                                |                             | auprès du   | bénéfi        | claire du        | droit de pri    | emption. Ell                    |
|   |  |                |                                |                             | comportera<br>projetée.                                   | Findicat      | ion du prix      | et les conditi  | ons de la vent                  |
|   |  |                |                                |                             | SANCTION<br>déclaration                                   | : nullit      | é de la v        | ente en cas     | d'absence di                    |
|   |  |                |                                |                             | declaration.  |               |                  | -               |                                 |
| CADDE 9 - MAY   | TIPE DEC DIO   |                |                                |                             |   |               | . Consequence of |                 |                                 |
| Vature des dispo  | neitione d'Urba  | POSITIONS D    | URBANISME APP                  | LICABLI                     | S AU TERI   | RAIN          |                  |                 |                                 |
| POS approuve  | le 28/12/1989  |                | nes au terrain :               |                             |   |               |                  |                 |                                 |
| Situation / Zon   | e : Zone NA d  | u POS          | the state of the state of      |                             |   | man i ba il i | 0.2007.000.000   |                 |                                 |
| CADRE 9 - CON   | TENII DEC D  | PROPITIONS     | D'URBANISME AP                 | DI 10 10                    | FO ALL WES  |               | III. Kara Ya     |                 |                                 |
| es dispositions   | figurent le cas  | échéant dans   | le document joint a            | PLICAB                      | certificat  | HAIN          |                  |                 |                                 |
|   |  |                |                                | - p. cool.                  |   | 112           |                  |                 |                                 |
| ADRE 11 : EQ  | UIPEMENTS F  | URI ICS        |                                |                             |   |               |                  |                 |                                 |
| ESEAUX  | Desserte   | Capacité       | sera desservi: sen             | vice ou cor                 | ncessionnaire   |               |                  | versile         |                                 |
| au potable  | non desservi   |                |                                |                             |   | -             | 7                | 12010           |                                 |
| ssainissement<br>lectricité                                   | non desservi   |                | 4                              |                             |   | -             |                  |                 | To see an an and                |
| oirie   | non desservi<br>desservi   | suffisante     |                                |                             |   |               |                  | 100 100 100 100 |                                 |
|   | 1-3000111  | Juniparne      |                                |                             |   |               | -                |                 |                                 |
| ADRE 12 : TAX   | KES ET CONT  | RIBUTIONS      |                                |                             | 2000  | 31353         |                  |                 |                                 |
|   | 0.00   |                | VOIR ANNEX                     | E CI JOII                   | NTE   | -             | -                |                 |                                 |
|   |  | 4              |                                |                             |   |               |                  | Pag             | e 1 (sur 6)                     |
|   |  |                |                                |                             |   |               |                  |                 |                                 |

## 9/(R. Plaisance n° 20251007-8) Mme Marina EPITO et Jean Philippe LAFLEUR,

quartier des Contes à PLAISANCE DU GERS

Propriétaires parcelle n° C149, d'une surface de 4600m, au lieu-dit « Les Contes » à PLAISANCE DU GERS. 2024, autorisation de construction d'un abri de matériel, d'une surface de 20m2, établi en dur.

Terrain viabilisé (eau, électricité, téléphone, assainissement)

Demande à bénéficier du classement d'une partie de la parcelle en zone constructible, entre 500m2 et 1000m2 pour y construire leur habitation.

## **RÉPONSE CCBVG**

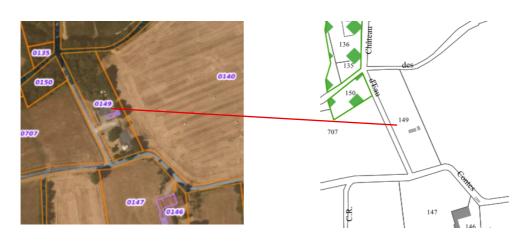
L'analyse du site fait état d'installations et de constructions supplémentaires, notamment un bungalow et plusieurs constructions légères.

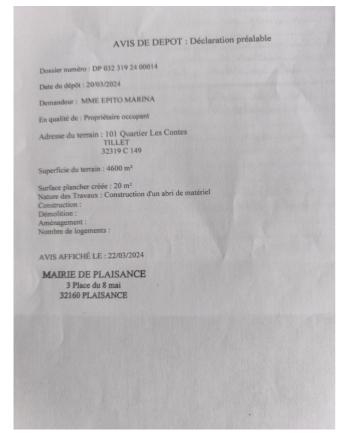
Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

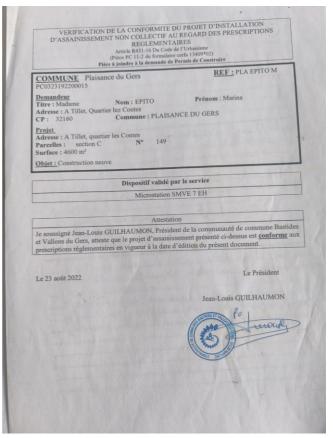
- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs

Cette demande est incompatible avec les orientations du SCOT.

## AVIS CE







#### **COMMUNE DE SAINT AUNIX LENGROS**

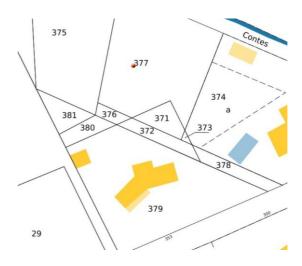
## 1/ (courriel n° 20250919-1) Mme Emmanuelle ISONZO

Dans le cadre du PLUi en cours, l'enquête publique m'indique que mes parcelles UB371 (noté OB371 sur un ancien CU ?) et UB 377 sont constructibles mais en partie. Est-il possible de connaître la raison de cette limite. En soi, quelle superficie constructible a donc été validée ?

De plus est-il possible de s'assurer que les parcelles cadastrées sont bien associées au bon propriétaire ? Nous avons dû revoir la donation-partage ISONZO car une erreur a été détectée sur l'attribution des parcelles. Me concernant, je suis propriétaire des parcelles UB371 et UB 377 et en servitude avec mon frère, ISONZO Francis pour les parcelles UB378, UB376. Pouvez-vous me confirmer ? Cordialement.

**Emmanuelle ISONZO** 





## RÉPONSE CCBVG

Le découpage foncier de la parcelle B 377 vise à permettre l'édification d'au moins une construction (1000m²) tout en orientant l'implantation des logements au plus près des espaces déjà bâtis et en ménageant une zone tampon avec l'espace agricole. Ceci explique le zonage prévu au PLUi.

S'agissant de la demande relative aux parcelles cadastrées UB371 et UB377, UB378 et UB376, il convient aux propriétaires de solliciter l'avis de leur notaire.

#### **AVIS CE**

## **COMMUNE DE SAINT JUSTIN**

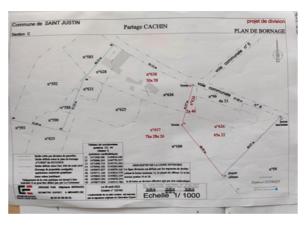
1/ (R. CCBVG n° 20251013-5) Mme Sylvie CACHIN-PILOT 23 Cami de la Houn à PUJO 65500 Parcelles n° 636, 639, 96 chemin du château d'eau à SAINT JUSTIN.

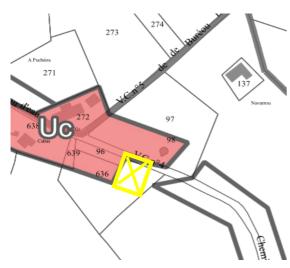
Une partie des trois parcelles est constructible. Une entrée étant déjà édifiée bout de la parcelle n° 636, je souhaiterai déplacer voire prolonger la partie constructible en jaune sur les croquis

Je vous remets plan de bornage et croquis de ma demande.

A la succession de ma mère, j'ai réuni les trois parcelles en une seule.









## **RÉPONSE CCBVG**

Le découpage foncier de la zone Uc vise à permettre l'édification d'au moins une construction (+ de 1500m²) tout en orientant l'implantation des logements au plus près des espaces déjà bâtis et en ménageant une zone tampon avec l'espace agricole.

## <u>AVIS CE</u> Conforme

#### **COMMUNE DE SCIEURAC ET FLOURES**

1/ (R. Scieurac et Floures n° 20250926) M. Claude MENIER demeurant 5 chemin d'Armous 32230 SCIEURAC ET FLOURES

2/ (Mail n° 20251006-4 + PJ n° 20251006-4-1 + 20251006-4-2 + 20251006-4-3)

Demande une correction à apporter sur les parcelles n° 785 et 787, section A, située 5 chemin d'Armous à Scieurac et Floures à intégrer en zone UC. Les parcelles n° 785 - 787 n'existent plus car elles ont été réunies en un seul numéro.

Cette unité foncière forme un ensemble paysager comme la photo aérienne jointe le confirme avec la haie ceinturant la propriété.

C'est pourquoi, je demande la réunion de celles-ci afin de conserver cette logique paysagère dans le classement UC proposé.





## **RÉPONSE CCBVG**

La prise en compte de cette demande n'a aucune incidence sur le PLUi dans la mesure où le cadastre a été modifié dans le sens du demandeur.

## **AVIS CE**

Pris connaissance

3/ (R. Scieurac-et-Flourès n° 20251010-5) Monsieur Martin ARITS 75 impasse du Sarthou 32230 Scieurac-et-Flourès

parcelle 376 : projet de poser un chalet ou un mobil-home de maximum 50 m2 pour accueillir une personne de ma famille. La parcelle étant en zone agricole, est-il possible de réaliser ce projet ou faut-il demander et obtenir un changement de destination ?

#### **RÉPONSE CCBVG**

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD suivantes :

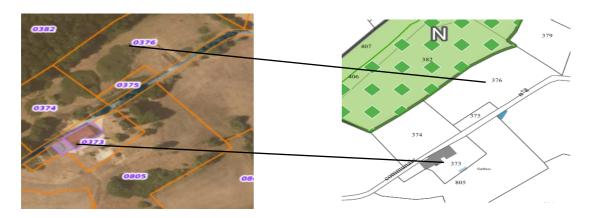
- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- Intégrer les risques et les nuisances identifiés dans les choix de développement et limiter l'exposition des populations

#### **AVIS CE**

Conforme

4/ (R. Scieurac-et-Flourès n° 20251010-5) Monsieur Martin ARITS 75 impasse du Sarthou 32230 Scieurac-et-Flourès

**Parcelle 373**: avec ancien hangar agricole. Souhait de fermer (murer) ce hangar sans changer son usage (stockage). Demande s'il y a des démarches administratives particulières à faire.



## **RÉPONSE CCBVG**

Toute intervention sur la façade d'un bâtiment suppose une demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme. Il s'agit dans ce cas d'une déclaration préalable de travaux.

## **AVIS CE**

Pris connaissance

5/ (R. Scieurac-et-Flourès n° 20251010-8) Madame Karen Holdich 62 chemin de Mallapet 32230 Scieurac-et-Flourès

Excellent projet pour le village de Scieurac-et-Flourès

## **COMMUNE DE TASQUE**

1/ (courriel mairie n° 20250923-3 + PJ n° 20250923-3-1) M. Denis MARTINEL n° 6 au village 32160 TASQUE

Non-respect de la vitesse autorisée - Lettre restée sans réponse de la mairie.

Le propriétaire de la « maison de village » (ancien Paréage) celle-ci devait être à l'origine, résident sinistré, subit les désagréments de la circulation, les usagers traversants le village au plus vite, sans scrupules.

De mon point de vue, à cette vitesse-là, c'est un comportement inconséquent, une violence routière, un sinistre sur la valeur foncière, la tranquillité des riverains.

Le nom respect de la vitesse à 30 km/h

Effectivement ma porte d'entrée est à 1 m de la chaussée sans protection. La configuration générale ne suggère pas le respect des règles. Négligences permissives, constantes incivilités, chauffards, lourdes machines agricoles enragées et autres poids lourds lancés jours et nuits.

Menés à grande vitesse les, attelages lourds répliquent de SIDÉRANTES DÉTONATIONS,

Chaussée qui s'affaisse... On constate des fissures sur (mon bien)!

Propose au numéro 6, (pour la place de sortir, installer une boîte aux lettres etc.), il s'agit d'implanter un massif de buissons créant un effet de chicanes vu de loin, avec la même chose sur la voie inverse, OU, des parcs de voitures de part et d'autre de la chaussée (Comme il existe dans les cas similaires de certaines communes)

Aplanir la surface enrobée de faire des marquages au sol pour protéger le passage, devant la porte et permettre par là-même de traverser, à pied au niveau de la voie de berge.

C'est-à-dire contenir ainsi les accélérations soutenues!

Les véhicules ralentis, maintenus à distance de ma porte et des fenêtres ... Ces nuisances seraient atténuées, ma résidence apaisée.

On pourrait croiser, panneaux indicateurs ; église St Pierre son âge, son style, des rappels INSISTANTS de la vitesse tolérée, des massifs végétaux, la valorisation de Sentiers piétons accueillant, praticable, prévoir des pistes cyclables !

Toutes autres idées susceptibles de civiliser et embellir notre village.

L'idéal est de commencer depuis la D3 —-- jusqu'à l'église St Pierre! Plus une amélioration pour les chicanes déjà installées qui semble t-elles ont oubliées les passages piétons?

De sorte que les visiteurs les riverains et l'ensemble des immeubles concernés puissent bénéficier des égards de la commune...

En souhaitant que vous allez améliorer les conditions résidentielles, touristiques (en entreprenant des mesures Franches efficaces de limitation de vitesse) l'installation de radar par exemple, un ensemble d'éléments probants convenants à la réalité de l'époque

## **RÉPONSE CCBVG**

Cette remarque sera portée à la connaissance de la Commune de Tasque pour avis et suite à donner. La voirie est de la compétence de la commune et du département.

#### **AVIS CE**

Pris connaissance

#### 2/ (R. Tasque n° 20250923-1 - Mme PERROTIN Marie-Cécile.

Elle a acheté sa maison en 2008 avec des volets blancs et souhaiterait garder cette couleur qui n'apparait pas dans le panel des couleurs. Sa parcelle est en zone UC.

Elle souhaite également modifier son accès, en déplaçant le portail car de l'eau rentre dans sa propriété depuis la RD par temps de pluie.



#### **RÉPONSE CCBVG**

La palette intégrée au règlement s'applique aux nouveaux projets ou aux évolutions des constructions existantes. Les menuiseries existantes peuvent conserver leurs couleurs. Hors agglomération, le déplacement de l'accès est à valider avec les services du Conseil Départemental.

#### **AVIS CE**

## **GOLF DE PALLANE à TILLAC**

1/ (RI n° 20250922-1) Alix Fresson, pour l'Association pour la protection du chemin de Mollou et de ses habitants

L'Association pour la protection du chemin de Mollou et de ses Habitants (W323004842) formule des observations et s'oppose au reclassement en zone urbaine Ug des parcelles n° 203, 204, 205, 206, 207, 208, 227, 228, 229, 230, 231, 232 et 233, situées le long du Chemin de Mollou sur la commune de Tillac. Selon le document du projet de PLU, « le secteur Ug correspond au projet de réaménagement du golf de Pallanne à Tillac. Le secteur couvre le château de Pallanne et ses abords sur lesquels des aménagements touristiques sont attendus. D'autres constructions sont attendues pour développer de l'hébergement touristique sur le site sous forme de parc résidentiel de loisirs et d'hébergement léger. Des aménagements de surface tels que stationnements et terrains de sports pourront également compléter le site ». Il est par ailleurs précisé que sur ces parcelles, toute activité agricole ou forestière serait interdite.

Or, nous contestons ce changement de zonage pour les motifs suivants :

- atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) : ces parcelles, actuellement en pleine campagne et sans aucune construction, ont historiquement accueilli des plantations de sapins ainsi que des vignes. L'interdiction future de toute exploitation agricole ou forestière est contraire aux objectifs nationaux de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, tels que définis par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement.
- atteinte à la biodiversité : l'urbanisation de ce secteur rural entraînerait la disparition d'un écosystème complet. Ces parcelles abritent de nombreuses espèces animales et végétales, dont certaines protégées ou menacées. Cette artificialisation serait en contradiction avec les engagements nationaux et européens de préservation de la biodiversité.
- voirie inadaptée : l'accès se fait par un chemin étroit, comportant un croisement difficile, voire impossible. Ce chemin est par ailleurs sujet aux inondations, comme constaté récemment, ce qui rend son accès impraticable. Le franchissement d'un pont vétuste, présenterait des risques accrus en cas d'intensification du trafic.
- contraintes topographiques et hydrologiques : ces parcelles sont situées sur une pente marquée, avec un dénivelé positif de près de 60 mètres entre le Bouès et le hameau. Le bétonnage du site accentuerait fortement le ruissellement des eaux pluviales, déjà problématique, et dégraderait l'absorption naturelle des sols.
- pression sur la ressource en eau : la commune rencontre déjà des difficultés d'approvisionnement en eau potable durant la période estivale. L'implantation d'hébergements touristiques saisonniers, principalement occupés en juillet et août (période la plus sèche), accentuerait de manière préoccupante cette tension.
- artificialisation des sols : la création de surfaces de stationnement et d'hébergements légers impliquerait un bétonnage massif et des terrassements importants, en contradiction avec la loi relative à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Cela porterait atteinte à l'environnement comme à l'intégrité paysagère du site.
- absence d'équipements et de services de proximité : la zone ne dispose que d'une petite supérette au bourg de Tillac (3 km) et d'aucun autre service à moins de 10 km. Le projet contraindrait tous les usagers à recourir à un véhicule individuel, générant des nuisances supplémentaires (pollution, trafic, stationnement).

**priorité aux besoins locaux** : dans un contexte où les nouvelles constructions sont strictement encadrées par les lois environnementales, l'affectation de plusieurs hectares à un projet touristique de grande ampleur se ferait au détriment de projets utiles aux populations locales (logement permanent, services de proximité), en contradiction avec l'intérêt général.

En conséquence, l'Association pour la protection du chemin de Mollou et de ses Habitants s'oppose fermement à leur reclassement en zone urbaine Ug.





#### 2/ (RI n° 20250924-3) Alix Fresson

Je suis opposée au classement en zone urbaine Ug des parcelles n° 203, 204, 205, 206, 207, 208, 227, 228, 229, 230, 231, 232 et 233, situées le long du Chemin de Mollou sur la commune de Tillac pour plusieurs raisons :

- ces parcelles ont historiquement accueilli des plantations de sapins ainsi que des vignes, il me semble contraire aux **exigences environnementales** d'y interdire pour le futur toute exploitation agricole ou forestière.
- l'urbanisation de ce secteur rural entraînerait la disparition d'un écosystème complet. Ces parcelles abritent de nombreuses espèces animales et végétales, dont certaines protégées ou menacées.
- **voirie inadaptée** : l'accès se fait par un chemin étroit, comportant un croisement difficile, voire impossible. Ce chemin est par ailleurs sujet aux inondations, comme constaté récemment, ce qui rend son accès impraticable. Le franchissement d'un pont vétuste, présenterait des risques accrus en cas d'intensification du trafic.
- contraintes topographiques et hydrologiques : ces parcelles sont situées sur une pente marquée, avec un dénivelé positif de près de 60 mètres entre le Bouès et le hameau. Le bétonnage du site accentuerait fortement le ruissellement des eaux pluviales, déjà problématique, et dégraderait l'absorption naturelle des sols.
- la commune rencontre déjà des difficultés **d'approvisionnement en eau potable** durant la période estivale. L'implantation d'hébergements touristiques saisonniers, principalement occupés en juillet et août (période la plus sèche), accentuerait de manière préoccupante cette tension.
- artificialisation des sols : la création de surfaces de stationnement et d'hébergements légers impliquerait un bétonnage massif et des terrassements importants, en contradiction avec la loi relative à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Cela porterait atteinte à l'environnement comme à l'intégrité paysagère du site.
- absence d'équipements et de services de proximité : la zone ne dispose que d'une petite supérette au bourg de Tillac (3 km) et d'aucun autre service à moins de 10 km. Le projet contraindrait tous les usagers à recourir à un véhicule individuel, générant des nuisances supplémentaires (pollution, trafic, stationnement).
- priorité aux besoins locaux : dans un contexte où les nouvelles constructions sont strictement encadrées par les lois environnementales, l'affectation de plusieurs hectares à un projet touristique de grande ampleur se ferait au détriment de projets utiles aux populations locales (logement permanent, services de proximité), en contradiction avec l'intérêt général.

## 3/ (RI n° 20251005-5) Mijnarends, Huibert Jan

Je conteste le reclassement en zone urbaine Ug des parcelles n° 203 à 233 le long du Chemin de Mollou (commune de Tillac) pour les motifs suivants :

## Atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) :

Ces parcelles, actuellement en pleine campagne et sans aucune construction, ont historiquement accueilli des plantations de sapins ainsi que des vignes. L'interdiction future de toute exploitation agricole ou forestière est contraire aux objectifs nationaux de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, tels que définis par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement.

#### Atteinte à la biodiversité :

L'urbanisation de ce secteur rural entraînerait la disparition d'un écosystème complet. Ces parcelles abritent de nombreuses espèces animales et végétales, dont certaines protégées ou menacées. Cette artificialisation serait en contradiction avec les engagements nationaux et européens de préservation de la biodiversité.

#### Voirie inadaptée :

L'accès se fait par un chemin étroit, comportant un croisement difficile, voire impossible. Ce chemin est par ailleurs sujet aux inondations, comme constaté récemment, ce qui rend son accès impraticable. Le franchissement d'un pont vétuste, présenterait des risques accrus en cas d'intensification du trafic.

#### Contraintes topographiques et hydrologiques :

Ces parcelles sont situées sur une pente marquée, avec un dénivelé positif de près de 60 mètres entre le Bouès et le hameau. Le bétonnage du site accentuerait fortement le ruissellement des eaux pluviales, déjà problématique, et dégraderait l'absorption naturelle des sols.

## Pression sur la ressource en eau :

La commune rencontre déjà des difficultés d'approvisionnement en eau potable durant la période estivale. L'implantation d'hébergements touristiques saisonniers, principalement occupés en juillet et août (période la plus sèche), accentuerait de manière préoccupante cette tension.

#### Artificialisation des sols :

La création de surfaces de stationnement et d'hébergements légers impliquerait un bétonnage massif et des terrassements importants, en contradiction avec la loi relative à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Cela porterait atteinte à l'environnement comme à l'intégrité paysagère du site.

#### Absence d'équipements et de services de proximité :

La zone ne dispose que d'une petite supérette au bourg de Tillac (3 km) et d'aucun autre service à moins de 10 km. Le projet contraindrait tous les usagers à recourir à un véhicule individuel, générant des nuisances supplémentaires (pollution, trafic, stationnement).

#### Priorité aux besoins locaux :

Dans un contexte où les nouvelles constructions sont strictement encadrées par les lois environnementales, l'affectation de plusieurs hectares à un projet touristique de grande ampleur se ferait au détriment de projets utiles aux populations locales (logement permanent, services de proximité), en contradiction avec l'intérêt général.

#### 4/ (R. Blousson Sérian n° 20250922-1) A. DEPUYOT

Niveau touristique, projet disproportionné prévu à Tillac. Évaluer avant tout ce qui existe : logements du lac de Marciac et de l'hôtel de luxe vide, pourquoi ?

Le parc de résidences de Tillac a-t-il été bien pensé ? Localisation ? Investissements publics importants car les infrastructures sont insuffisantes. Récupération des eaux usées qui polluent le Boues.

Lieu choisi éloigné des commerces, pas connecté, sans communication douce, absence de chemin de randonnée, voirie sous dimensionnée pour l'accès par les services de secours, atteinte à l'environnement.

L'interdiction de transformer le zone Ug en zone A ou forestière n'est-il pas une ineptie ? En l'absence de projet de construction, risque de friche.

#### 5/ (R. Ladevèze-Ville n° 20251003-1+ PJ 202551003-1-1 et 202551003-1-2)

M. Dominique DEPUYOT 1090 route de Marciac 32230 BLOUSSON-SERIAN

Dépôt d'une note de deux pages relatives à la zone Ug visant le réaménagement du golf de Pallanne à Tillac

## Reopistre Ladeveze - Will



Avis concernant la zone Ug visant le réaménagement du golf de Pallanne à Tillac.

Cet avis ne repose pas sur la nécessité de donner la possibilité au golf de Pallanne de se développer en tant que structure d'attraction sportive. La zone Ug la concernant particulièrement semble justifiable car il y a un existant (château et parcours de golf) mais pas l'extension au Chemin Mollou dans le cadre de la création d'un parc résidentiel de tourisme. L'utilité voire la nécessité de cette création n'est pas présente parmi tous les documents soumis à l'enquête publique.

# La location de cette zone Ug spécifique au parc résidentiel potentiel ne peut se justifier rationnellement.

- Le coût des finances publiques à engager pour l'aménagement n'est pas calculé et a priori semble démesuré par rapport aux retombées économiques et touristiques inconnues. L'impact de cette infrastructure aura des conséquences importantes : travaux routiers (accès), hydrauliques (Pont Bouës), Impétrants (électricité, assainissement, ...),
- 2. Si le golf était attractif du point de vue de la fréquentation, on le saurait...Or il est fermé et inexploité depuis quelque temps. Il y a donc plus qu'une interrogation sur sa viabilité. En outre on ne trouve pas trace d'une analyse des expériences touristiques de ce type ailleurs voire même dans la zone (voir les logements touristiques autour du lac de Marciac et l'hôtel de luxe fermé dans le centre urbain de Marciac). Un nouveau parc est-il une réponse pertinente à un manque d'infrastructure ou à un besoin ? Le développement diffus de logements touristiques via le réaménagement des maisons vacantes et des maisons d'hôtes semble plus approprié à tous points de vue (économique, convivialité, attractivité, ...).
- 3. Le projet est situé de manière tout à fait isolée. Or il aurait plus de sens s'il était à proximité d'une zone urbaine en plein développement souhaité comme Marciac. Les touristes éventuels seront obligés d'utiliser leur véhicule pour accéder

# registre Laderèze-ville



aux commerces et zones d'attraction touristique proprement dit. Pas de balades dans la zone, pas de pistes cyclables la reliant au centre de Tillac et encore moins de Marciac sur une route particulièrement dangereuse pour des cyclistes et piétons.

- 4. L'atteinte au paysage et aux ressources environnementales ne sont pas évoqués. Dans le contexte actuel, une telle analyse paraît particulièrement indispensable. La création d'une zone Ng de 6ha pour la création d'un parc résidentiel induit la consommation importante d'espaces non justifiés.
- 5. La nuisance pour les riverains n'est pas prise en compte.

# En conclusion de la réflexion :

Que le golf de Pallanne puisse autour du golf proprement dit se développer, pourquoi pas. Mais la création d'un parc résidentiel n'est pas explicitée clairement. En effet ce parc aurait un sens si la localisation avait été étudié pour son attractivité et son développement touristique potentiel.

En l'état du projet de PLUi, la création d'un parc résidentiel d'environ 6 Ha attenant au golf de Pallanne au Chemin Mollou à Tillac **n'a pas** de sens et rate sa cible sauf s'il d'agit d'une opération immobilière orchestrée du type promotion immobilière. La vente de ces terrains à un promoteur ressemble à une vente du golf avec bouquet ou prime pour le développeur foncier derrière ce projet.

On doit bien constater qu'aucune alternative à ce parc résidentiel n'a été étudiée ou proposée. Si la volonté politique est bien d'augmenter le nombre d'habitants de la Communauté de communes, ce n'est pas avec un tourisme saisonnier de ce type qu'on y arrivera mais en s'attaquant volontairement aux trop nombreux logements vacants.

6/ (Courriel mairie n° 20251013-5 + 2PJ n° 20251013-5-1 + 20251013-5-2)

M.Costa Porifio, Porteur de projet & M.Frederic Airoldi, Architecte

Enquête publique - Observations et propositions du public

Le domaine du Golf de Pallanne fait l'objet d'une attention particulière depuis plusieurs années de la part de porteurs de projets privés.

Aujourd'hui, l'idée de développer l'activité du Domaine du Golf de Pallanne reste toujours d'actualité mais elle évolue. Un nouveau porteur de projet, Monsieur Costa Porifio, a décidé de reprendre cette idée à son compte. Après avoir fait l'acquisition du domaine au cours de l'été, il a imaginé un nouveau projet.

C'est dans ce cadre que nous souhaitons apporter des éclaircissements sur les zones spécifiquement concernées par les travaux, en particulier ceux prévus aux abords du château, et affirmer notre engagement pour préserver l'harmonie du site tout en respectant les normes environnementales et patrimoniales.

#### 1. Respect du patrimoine et de l'environnement naturel

Le projet se concentre principalement sur les abords immédiats du château, une zone soigneusement sélectionnée pour garantir que l'impact sur le domaine naturel et paysager soit limité au maximum. Les études préalables ont été menées avec soin pour identifier les espaces susceptibles d'accueillir les nouvelles constructions sans compromettre la beauté et la richesse historique du site. Des mesures spécifiques seront prises pour préserver la faune, la flore et les éléments paysagers sensibles.

### 2. Préservation des espaces verts et de l'architecture historique

Afin de respecter l'importance historique du château de Pallanne et de son domaine, la majorité des espaces verts et des zones protégées ne seront pas touchés par le projet. Seules les zones périphériques autour du château, déjà intégrées à l'activité du golf, seront concernées par les aménagements, tout en préservant le cadre paysager qui caractérise le site.

#### 3. Amélioration de l'accessibilité et intégration harmonieuse

Le projet vise à renforcer l'accessibilité au domaine du Golf de Pallanne tout en respectant le cadre exceptionnel du château. Les nouveaux aménagements seront réalisés de manière à s'intégrer harmonieusement au paysage existant, sans dénaturer l'architecture du château ni l'atmosphère unique du domaine. La mobilité douce, les espaces verts ouverts et les infrastructures respectueuses de l'environnement seront au cœur des aménagements.

#### 4. Sécurité et préservation de la tranquillité

La zone du projet sera aménagée de manière à garantir la sécurité des usagers du golf tout en respectant la tranquillité des riverains. Un plan de circulation et d'accès sera mis en place, avec une gestion rigoureuse des nuisances pendant la phase de construction pour limiter tout dérangement. De plus, les travaux seront organisés en fonction des périodes de moindre activité touristique et locale.

# 5. Engagement à une consultation continue et transparente

Nous nous engageons à maintenir une communication ouverte et transparente tout au long de la réalisation du projet. Des réunions régulières seront organisées afin d'informer le public de l'avancement des travaux, répondre aux interrogations et recueillir les avis des habitants du territoire et des élus. Notre priorité est de respecter à la fois les intérêts de la population et la préservation de ce site emblématique.

Nous espérons que ces précisions vous permettront de mieux comprendre l'ambition du projet et de vous rassurer quant aux choix faits pour préserver l'intégrité du domaine du Golf de Pallanne tout en répondant aux besoins de développement du territoire.





### **REPONSE CCBVG**

Le nouveau porteur de projet souhaite redéfinir le projet initialement identifié dans le PLUi par l'ancien acquéreur de ce site.

5 zones seront définies de la manière suivante (Cf schéma ci-dessus) :

- Zone 1 de 17 000 m², identifiée sur l'emprise du château existant
- Zone 2 de 2500m<sup>2</sup>, identifiée pour y réaliser des logements locatifs
- Zone 3 de 2000m<sup>2</sup>, identifiée pour y réaliser des logements pour les employés
- Zone 4 de 10 000m<sup>2</sup> pour réaliser un parking et un hall d'accueil, il sera complètement perméable
- Zone 5 de 2000m² pour la réalisation d'un bâtiment qui servira d'atelier
- Zone 6 de 3.24 ha sera identifiée en 2AU, fermée à la construction.

Les zones 1, 2, 3, 4 et 5 seront identifiées dans le PLUi, les zones prévues initialement disparaitront. La zone 6 restera dans le PLUi mais elle sera identifiée en 2 AU. Cette zone sera fermée à la construction ; seule une révision du document pourra permettre le re questionnement de cette zone en fonction des besoins du porteur de projet et des besoins du territoire.

Aucun trafic routier lié au développement de cette zone ne se fera sur le chemin du Mollou suite à la fermeture de celle-ci à la construction.

L'accès au site se fera par l'accès existant.

Il sera également précisé dans le règlement de la Zone Ng que l'ensemble des parkings devront être perméables.

Du point de vue environnemental le porteur de projet souhaite faire du Golf, un site de haute qualité environnementale, c'est dans ce cadre qu'il s'est attaché d'un écologue pour lui permettre d'atteindre cet objectif.

L'ambition du porteur de projet est de permettre la requalification du golf de Pallanne pour le porter à un niveau très représentatif et d'en faire le 6ème golf de France. Cette ambition va bien au-delà du territoire de Bastides et Vallons du Gers, et même du PETR du Pays Val d'Adour.

Ce projet structurant, en tant qu'équipement complémentaire répondant aux exigences des plus grands sites hôteliers de France, contribuera à la consolidation du grand site touristique de Marciac et de son périmètre de cohérence, le PETR. Il viendra conforter la vocation touristique du territoire, réaffirmée par la mise en œuvre de l'Office du Tourisme de Pays dont la stratégie s'appuie sur la valorisation du patrimoine que l'on souhaite préserver, à savoir celle de nos paysages.

Il est de nature à répondre aux besoins des établissements scolaires et des collèges du territoire de Bastides et Vallons du Gers ainsi qu'aux lycées situés à proximité.

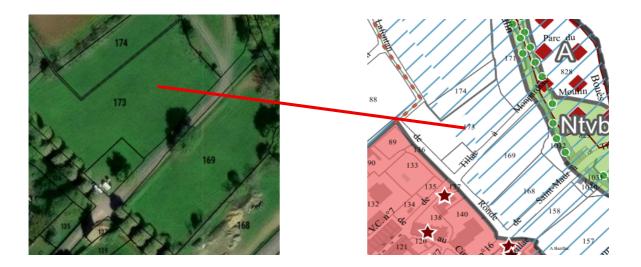
Il sera par ailleurs pourvoyeur d'emplois, puisqu'environ 80 postes seront à pourvoir.

#### **AVIS CE**

Il semblerait que l'extension programmée du site au chemin de Mollou soit abandonnée dans le nouveau projet et qu'aucun trafic routier ne s'y fera pas à la suite de la fermeture de la zone à la construction. Seules les zones périphériques autour du château, déjà intégrées à l'activité du golf, seront concernées par les aménagements, tout en préservant le cadre paysager qui caractérise le site.

7/ (R. Tillac n° 20251003-2) signature illisible Visualisation du projet.

Parcelle n° 173, existait une maison dans la partie non inondable (100m x 60m environ). Souhaite qu'elle soit incluse dans la zone UA, constructible. Précise que cette partie n'est pas en zone inondable.



# RÉPONSE CCBVG

- la zone inondable est issue du Plan de Prévention du Risque inondation des bassins versants de l'Arros et du Boues établi par la Préfecture du Gers,
- l'identification de la zone inondable ne relève pas du PLUi mais s'impose à lui.

<u>AVIS CE</u> Dont acte

# 8.2 QUESTIONS ET OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

## En bleue la réponse de la CCBVG

**Approbation du PADD** : lors de l'approbation du PADD du 08 juin 2022, la commune de Cazaux-Villecomtal a voté contre : pour quelle raison ? Le projet du PLUi rectifié a ensuite été approuvé à l'unanimité le 18 juin 2025.

L'article L153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'il y a un débat sur le PADD, ce qui n'implique pas une validation.

Depuis son approbation en 2022, le PADD n'a pas été modifié. En 2023, les élus de la Commune de Cazaux-Villecomtal n'ont pas approuvé ce document (quatre voix contre, une voix pour et une abstention) sans en préciser la raison. Pour autant, ils en ont validé la traduction spatiale à travers les zonages qu'ils ont approuvés en juin 2024 et, par la suite, en décembre 2024.

### **AVIS CE**

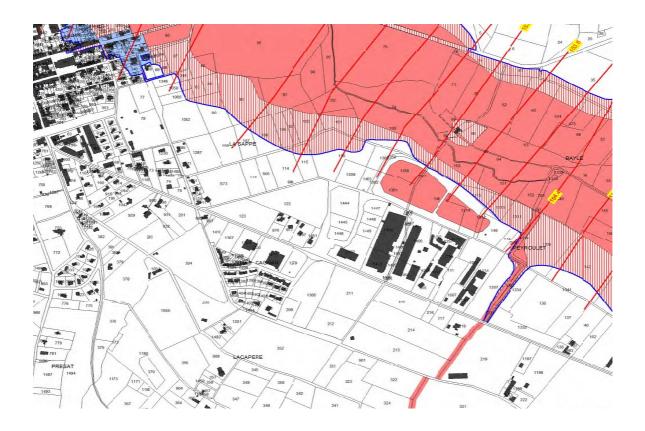
Effectivement, la commune de CAZAUX-VILLECOMTAL a décidé de ne pas valider le PADD sans motiver la délibération.

### **PPRI**

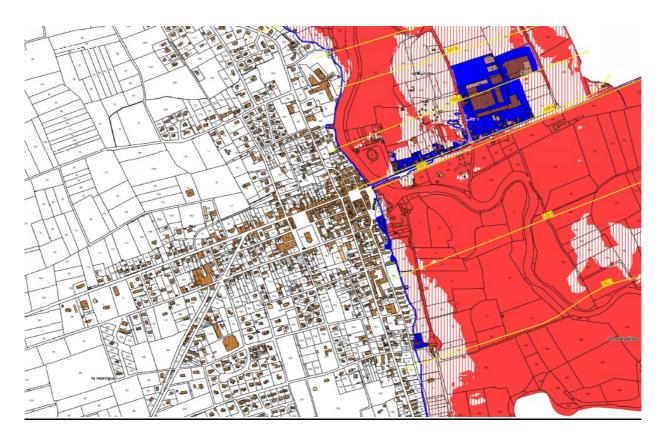
Quelles sont les contraintes des PPRI, notamment le PPRI du Bassin de l'Adour, de l'Arros et du Boues de 2019 (page 78 diagnostic) sur les ZAE de Plaisance et de Marciac et les OAP notamment Marciac 3 (registres 1-3 et 5) ?

Quelles mesures prises ont été prises ?

• La zone inondable du PPRI ne couvre pas les ZAE de Marciac, tous les projets d'OAP sont hors de l'enveloppe inondable identifiée :



• La zone inondable de Plaisance couvre les zones d'activités situées à l'est du territoire. Le développement sur ces sites a été stoppé. Les secteurs de développement ont été redélimités à l'Ouest du Cœur de ville pour ne pas être couverts par le risque inondable.



# **AVIS CE**

Dont acte

#### OAP

Au vu de la surface d'une prairie humide, une OAP sur la commune d'Armentieux a été abandonnée. Est-ce la même que l'OAP présentée dans le projet soumis à l'enquête publique ?

Suite à l'identification de la prairie humide, l'OAP initiale a été abandonnée. La nouvelle OAP a fait l'objet de sondages pédologiques qui ont permis d'écarter la présence de zone humide (page 45 de la pièce 5 du PLUI).

### **AVIS CE**

Dont acte

### 1-1 diagnostic du territoire

Page 104, paragraphe 1 : faut-il lire en deux ou trois décennies (1988-2020) ? Trois décennies, le document sera corrigé.

Page 177 : seules trois communes Marciac, Plaisance et Tillac ont autorisé les logements collectifs. Page 106 : de manière générale, toutes les communes de l'intercommunalité ont développé leur parc de collectif. Laquelle de ces affirmations est la bonne ?

L'analyse de la page 160 se base sur 2 décennies (1999-2020), alors que celle de la page 177 uniquement sur les 10 dernières années (2014-2024). Le propos sera clarifié.

Page 184, dernier paragraphe : faut-il lire 13 ou 14 documents d'urbanisme ? (voir également page 133 dans justification des choix).

En Bastides et Vallons du Gers, on comptabilise, avant arrêt du PLUi, 14 documents d'urbanisme, à savoir deux PLU (pour Marciac et pour Plaisance) et douze cartes communales. La Commune de Lasserrade a approuvé sa carte communale pendant l'étude. Le nombre de documents d'urbanisme a ainsi été porté de 13 à 14 en cours d'élaboration du PLUI. Les capacités de l'ensemble des documents applicables ont été analysées. Le propos sera clarifié.

### **AVIS CE**

Ce qui explique les différents chiffres selon la période évoquée.

Page 183, dernier paragraphe : faut-il lire en 2018, la CCBVG s'est saisie de la compétence urbanisme ? la date du 27 juin 2016 est-elle la bonne ?

2018 est l'année de prescription du PLUi, 2016 l'année du transfert de compétence. Le propos sera clarifié.

#### **AVIS CE**

Dont acte

Page 216: TRIGONE détient la compétence de l'assainissement collectif et non-collectif.

En Bastides et Vallons du Gers, TRIGONE n'exerce pas ces compétences qui sont à la charge des services techniques de la Communauté de communes.

#### **AVIS CE**

Il s'agit donc d'une erreur

Page 224 : les dispositifs présents dans les zones d'assainissement non-collectifs sont contrôlés par le SPANC. Ces données sont-elles correctes ?

Le Service public d'assainissement non collectif (SPANC) est une composante des services techniques de la Communauté de communes Bastides et Vallons du Gers. Le SPANC assure le contrôle des installations non collectives le territoire et apporte un conseil en amont de la construction de ces installations ou au moment d'une vente.

### **AVIS CE**

Pris connaissance

Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole : 83 ou 84 (chiffre dans bilan concertation) ?

83 bâtiments sont identifiés sur le plan.

De plus, si l'avis du CDPENAF est favorable, il semblerait que la CDNPS n'a pas été consultée ou le sera-t-elle uniquement au moment de la transformation, notamment pour les bâtiments situés en zone N ?

La CDEPNAF s'est prononcée sur l'économie générale du PLUi ; et non pas uniquement sur les changements de destination.

La CDPENAF et la CDNPS émettent un avis conforme lors de l'instruction du PC de changement de destination.

### **AVIS CE**

Comme le PLU est couvert par un SCOT approuvé, la saisie de la CDPENAF afin d'examiner celui-ci visà-vis de la consommation de ces espaces, n'est pas une obligation réglementaire. Cependant, la création de pastilles de tailles limitées reconnaissant les constructions existantes au sein des espaces agricoles au naturels, ainsi que la définition de règle autorisant les annexes et extension d'habitation en zone naturelle ou agricole doivent être soumises à l'avis de cette commission

L'avis de la CDNPS aurait apporté un avis éclairé sur les impacts de l'urbanisation sur la nature, les paysages et les sites classés et protégés.

### Commune de TILLAC : Zonage Ug du golf de Pallanne.

Le secteur Ug correspond au projet de réaménagement du golf de Pallanne à Tillac. Le secteur couvre le château de Pallanne et ses abords sur lesquels des aménagements touristiques sont attendus. D'autres constructions sont attendues pour développer de l'hébergement touristique sur le site sous forme de parc résidentiel de loisirs et d'hébergement léger. Des aménagements de surface tels que stationnements et terrains de sports pourront également compléter le site.

A l'instar du STECAL Nh pour de l'hébergement insolite à Plaisance, pourquoi le golf n'est pas défini par un STECAL ?

Un STECAL est un secteur de taille de capacité d'accueil limitée. La taille de la zone de projet (9.62 ha au total) est trop importante pour être considérée de taille limitée. De concert avec les services de l'Etat (DDT), il a été décidé que la délimitation d'une zone urbaine était l'outil adapté.

### **AVIS CE**

La loi ELAN vient préciser que le caractère exceptionnel du STECAL doit s'apprécier en fonction des circonstances locales et qu'aucune limite chiffrée unique ne saurait être imposée aux collectivités territoriales lors de l'élaboration du PLU.

<u>SUP</u>: assainissement – tableau annexe 3 pièce 4-2-1 – il est inscrit PRECHAC SUR ADOUR, en projet. Un emplacement a-t-il été délimité?

Concernant Préchac-sur-Adour, les données, portées au PLUi et prévoyant le développement d'un dispositif d'assainissement collectif, émanent du schéma directeur d'assainissement collectif et non collectif.

En 2025, un nouveau diagnostic réseau a été diligenté. Les conclusions de ce diagnostic sont attendues pour la fin de l'année et permettront de conforter ou non le besoin identifié à Préchac.

### **AVIS CE**

Dont acte

# Explication des choix retenus, page 111

Le second secteur à urbaniser de Plaisance s'insère en articulation entre une zone résidentielle et un tissu commercial en proximité directe et des activités artisanales le long de la RD 373, il s'étend sur 1.22 ha. Ce projet est encadré par une OAP phasée en 2 étapes pour assurer la progressivité d'un projet maîtrisé.

Il semblerait que le zonage en deux parties ne figure pas sur le plan graphique de Plaisance du Gers?

Ce projet n'est pas phasé. Il sera réalisé au fur et à mesure de l'aménagement des équipements internes de la zone (cf échéancier prévisionnel d'urbanisation p. 7 des OAP et règlement écrit p.76).

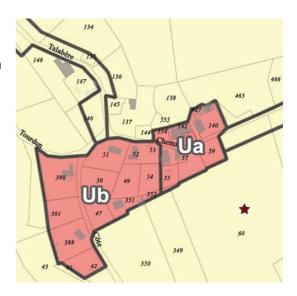
Dont acte

### Commune de TOURDUN : absence de zonage UA

Est-il normal qu'aucun zonage UA ne figure sur le plan graphique de la commune de TOURDUN ?

Il s'agit d'un problème de graphisme. La zone Ua autour de l'église devrait être rétablie.

<u>AVIS CE</u> Dont acte



### Commune de RICOURT : zonage UC

A la lecture des prescriptions du SCOT Val d'Adour figurant infra, sur quels critères se basent les deux zonages UC ?

PR.102 - Établir le choix des sites de développement de l'urbanisation de manière à limiter les atteintes au grand paysage.

- Privilégier en priorité l'urbanisation des bourgs/villages si toutes les conditions sont réunies avant de prévoir une urbanisation des hameaux
- Des hameaux nouveaux peuvent être créés, par densification du tissu existant, si l'urbanisation sur le village et les hameaux actuels ne peut être développée sans porter atteinte aux paysages, à l'environnement ou aux activités économiques présentes (notamment agricoles). La nécessité de créer des hameaux nouveaux devra être justifiée mais sera possible dès lors qu'elle relève d'une réelle stratégie d'aménagement de la collectivité et d'une démarche visant à densifier les espaces bâtis existants et à limiter les impacts sur les espaces agricoles majeurs. Le nombre de hameaux nouveaux devra rester limité et cohérent avec le paragraphe qui suit.
- Tous les secteurs regroupant plus de 5 constructions ne seront pas forcément support d'urbanisation. Le projet d'urbanisme doit être structuré et organisé sur les quelques sites identifiés comme à fort potentiel à l'échelle de la commune (3 à 4 sites par commune maximum : village, hameaux anciens et nouveaux compris).
- Le bâti isolé (hors hameaux) ne pourra être le support d'un développement urbain.
- PR.103 Interdire le développement en « tache d'huile » et le développement linéaire le long des voies à grande circulation, des routes nationales et départementales et des itinéraires de découverte du territoire.

La délimitation des zones U a été réalisée comme suit :

- La zone Ua correspond aux centres anciens dont les caractéristiques urbaines et architecturales héritées du passé présentent une qualité patrimoniale qui demande à être préservée pour maintenir l'identité des communes et ne pas rompre le charme et l'harmonie de ces ensembles typiques de l'identité locale.
- On retrouve des secteurs Ua sur une majeure partie des communes excepté sur certaines d'entre-elles sur lesquelles l'habitat est historiquement très dispersé et n'a pas donné lieu à la constitution d'un noyau urbain central (Pallanne, Courties, et Lasserrade).

- La zone Ub correspond aux extensions urbaines des centres historiques. L'urbanisation y est plus aérée que dans les centres historiques. Sur les communes de Plaisance et Marciac quelques immeubles collectifs sont dilués dans ces secteurs, dans l'ensemble ils sont dominés par un tissu pavillonnaire. Ces secteurs devraient recevoir l'essentiel de l'intensification urbaine en raison de leur gisement de terrains parfois sous-utilisés et pour lesquels une densification pourrait se mettre en place tout en conservant le caractère des lieux.
- La zone Uc correspond à une urbanisation mois dense, souvent linéaire et éloignée des centres.
   La densification de ces espaces gagnera à être encadrée au regard du positionnement de ces secteurs par rapport au centre et aux équipements, à l'équilibre urbain de ces espaces et à la capacité des réseaux et des voiries qui le desservent.

La zone Uc correspond donc à une urbanisation existante hors des bourgs, héritée d'une pratique de diffusion de l'urbanisme dans la zone agricole antérieure à la mise en place du PLUi. La zone Uc vise donc principalement à traduire l'orientation « Tous les secteurs regroupant plus de 5 constructions ne seront pas forcément support d'urbanisation. Le projet d'urbanisme doit être structuré et organisé sur les quelques sites identifiés comme à fort potentiel à l'échelle de la commune (3 à 4 sites par commune maximum : village, hameaux anciens et nouveaux compris) ». Elle n'a pas eu pour objet de créer de nouveaux hameaux mais de conforter les noyaux existants.

### **AVIS CE**

Lors de la délibération de la commune de RICOURT du 21/08/2025, le conseil municipal a décidé de ne pas maintenir la zone UC située route de Marciac. Ce zonage est considéré par les services de l'état comme une zone d'extension linéaire.

Dans une démarche similaire, le conseil municipal a décidé sans la densifier le maintien de la zone UC située autour de la mairie.

### **Énergies renouvelables**

la Loi de mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER) définit les objectifs nationaux en matière de développement des énergies renouvelables et décarbonées.

Au-delà des réponses apportées dans le règlement du PLUi qui interdit ou autorise certaines installations, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur cette thématique a-t-elle été étudiée pour guider les particuliers et professionnels et assurer une bonne intégration des projets dans leur environnement urbain, agricole ou naturel.

Le PLUi n'a pas développé d'OAP thématique ENR; ce sujet et son encadrement ayant beaucoup évolué en parallèle de l'élaboration du document. La DDT du Gers a édité un cahier de recommandations sur l'intégration paysagère des projets d'ENR qui pourra être mobilisé en référence sur ce sujet pour accompagner les projets :

https://www.gers.gouv.fr/contenu/telechargement/44105/323008/file/CahierRecommandations\_20250721.pdf

A noter, par ailleurs, que la Communauté de communes a désigné un élu communautaire référent qui participe aux travaux du COPIL du Pôle EnR. De plus, l'EPCI s'est porté candidat pour participer aux travaux de l'Observatoire départemental des EnR.

#### **AVIS CE**

Projets sensibles concernant l'intégration paysagère (agrivoltaïque) et l'acceptation par la population (riverains) qui nécessitent effectivement un COPIL.

### Servitudes utilité publique (SUP)

Dans son avis du 27 août 2025, l'État demande de corriger le projet de PLUi afin d'établir une servitude concernant le périmètre de protection éloigné (PPE) lié au captage « Puits de Goux », sur les communes de Galiax et Tasque.

Le périmètre du PPE du Puits de Goux a été intégré, pour information, page 221 du rapport de présentation dans la mesure où aucune servitude d'utilité publique n'existe à ce titre (cf pièce 4.1 du PLU). Une mention dans le règlement écrit pourra être ajoutée pour prendre en compte la protection de ce périmètre.

#### AVIS CE

Aucun captage n'est présent sur le territoire de la CCBVG. Cependant, un périmètre de protection éloigné (PPE) s'impose sur les communes de Galiax et Tasque, à proximité du puits de Goux, aux fins de protéger la nappe alluvionnaire de l'Adour, des décharges sauvages, pollution agricole et domestique etc...). La protection de ce périmètre devra être inscrite dans le PLUi.

#### **Règlement**

Quelles ont été les caractéristiques retenues pour classer certains bois et forêts en zone A et d'autres en zone N ?

La majorité des bois est classée en zone Naturelle. Certaines parcelles boisées pour de la sylviculture sont classées en zone A puisqu'elles sont dédiées à l'exploitation agricole/sylvicole, comme les plantations de Tasque. Le règlement de la zone A et de la zone N sont similaires. C'est pourquoi il a été décidé, au-delà de la question de la zone qui n'est pas une protection efficiente, de classer les bois à préserver au titre de l'article L151-23 du CU pour assurer leur maintien.

### **AVIS CE**

Pris connaissance de ce classement. Au sein du règlement écrit du <u>PLU</u>i, cette protection permet de définir les prescriptions de nature à assurer la préservation de ces éléments, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Surtout que lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il peut être fait application du régime d'exception prévu à l'article <u>L. 421-4</u> pour les coupes et abattages d'arbres (Loi APER).

### **Zonage UL**

Quelles surfaces des lacs de Marciac et de Plaisance ont été classées en zone UL, augmentant ainsi la consommation des ENAF ?

La zone Ul de Plaisance couvre 11 ha mais ne génère pas de consommation d'ENAF dans la mesure où elle couvre des espaces déjà aménagés. Il en est de même pour la zone Ul de Marciac sur 6ha qui concerne également des espaces déjà bâtis et aménagés.

#### **AVIS CE**

Dont acte

#### **Zonage Ap**

Quels sont les critères et la méthodologie qui a prévalu pour définir les zones Ap (points de vue, grand paysage, lignes de crête...)

Le secteur Ap correspond aux espaces agricoles d'enjeux paysagers, notamment sur les lignes de crête principales à préserver identifiées par les élus au stade du PADD. Leur délimitation s'étend sur les espaces non bâtis sur une profondeur de 15 à 20 m depuis la ligne de crête. Cette délimitation permet d'orienter les projets sur les espaces déjà urbanisés des lignes de crête et de préserver les espaces libres par la mise en place de prescriptions règlementaires adaptées pour maintenir les points de vue depuis les hauteurs vers le grand paysage et limiter la fermeture de ces espaces par de nouvelles constructions impactantes visuellement.

#### **AVIS CE**

Pris acte

# Avis du département

Dans son préambule à l'avis émis le 22 août 2025, le département écrit « cependant, le département réitère la plupart des observations émises en octobre 2024, celles-ci n'ayant pas été prises en compte ». Quelles ont été les réponses apportées dans le projet rectifié en 2025 ?

Conformément à la demande du Conseil départemental, les documents référencés dans son avis seront joints au document définitif.

#### AVIS CE

Effectivement, les observations du département de 2025 et 2024 restent pratiquement identiques. La CE prend acte de la prise en compte des documents référencés lors de l'approbation du document définitif.

#### Abrogation des 12 cartes communales

<u>Page 202</u> : le tableau -répartition de la consommation foncière par commune- est incompréhensible. Peut-on retrouver ces données sur un autre document ?

Il s'agit du diagramme, présenté page 202 du Rapport de présentation – Volet 1: diagnostic stratégique, est produit à partir des données SIDATEL et des fichiers fonciers millésime 2024. Ce graphique dresse un constat par rapport aux autorisations d'urbanisme délivrées; données exploitées par le Bureau d'études Paysages. Cela répond aux exigences du code de l'urbanisme sur les 10 années qui précèdent l'arrêt du PLU, mais cela n'est pas détaillé ailleurs dans le document. L'incompréhension vient certainement du fait que la surface est exprimée en m², cela pourra être précisé dans la version finale.

Il s'agit d'un constat par rapport aux autorisations d'urbanisme délivrées que le cabinet d'études Paysages a exploité, cela répond aux exigences du code de l'urbanisme sur les 10 années qui précèdent l'arrêt du PLUi.

Ces données pourront être précisées dans la version finale du PLUi.

### **AVIS CE**

Le diagramme n'est pas lisible dans la mesure où il manque de précision et n'est pas suffisamment chiffré.

Quels sont les effets de l'abrogation des cartes communales en consommation d'espaces NAF sur les zonages U, UA, A et N, sur l'ensemble de la CCBVG et par commune ?

Voici un tableau comparatif pour chaque commune, sachant que les cartes communales ont toutes été réalisées à des périodes différentes et que leurs zones, notamment ZC2, ont pour certaines déjà été urbanisées.

|                        | ZONAGE CARTES COMMUNALES |        | CAPACITES PLUI       |                   |                         |
|------------------------|--------------------------|--------|----------------------|-------------------|-------------------------|
|                        | ZC1                      | ZC2    | EXTENTIO<br>N (ENAF) | DENSIFICAT<br>ION | DIVISION<br>PARCELLAIRE |
| BEAUMARCHES            | 5,1<br>1                 | 75,88  | 3,99                 | 2,6               | 3,92                    |
| BLOUSSON<br>SERIAN     |                          | 8,89   | 0,25                 |                   |                         |
| CAZAUX-<br>VILLECOMTAL | 5,0<br>3                 | 7,29   | 0,48                 | 0,15              | 1,18                    |
| COULOUME<br>MONDEBAT   |                          | 28,6   | 1,69                 | 0,17              | 0,28                    |
| IZOTGES                |                          | 15,15  | 0,69                 | 0,2               | 1,12                    |
| JUILLAC                |                          | 14,47  | 1,57                 |                   | 0,26                    |
| LADEVEZE<br>RIVIERE    | 20,<br>5                 | 7,86   | 2,03                 | 0,6               | 0,71                    |
| LASSERADE              |                          | 10,12  | 1,14                 | 0,3               | 0,36                    |
| PRECHAC-SUR-<br>ADOUR  | 37,<br>9                 | 31     | 0,6                  | 0,2               | 0,66                    |
| TIESTE-<br>URAGNOUX    | 15                       |        | 1,63                 | 1,24              | 0,76                    |
| TOURDUN                | 1,3<br>7                 | 25,81  | 0,72                 | 0,82              | 0,57                    |
| TRONCENS               |                          | 34,4   | 0,54                 | 0,56              | 0,67                    |
| TOTAL                  | 84,<br>91                | 259,47 | 15,33                | 6,84              | 10,49                   |

# <u>AVIS CE</u>

Permet d'expliquer ce que valorise le PLUI, abrogeant tous les documents inférieurs et notamment les cartes communales.

### 8.3 OBSERVATIONS ENVOYES HORS DELAI

#### 1- 20251004-6 envoyé le 14/10/2025 à 9h35 par mail.

M. Denis MARTINEL n° 6 au village 32160 TASQUE

Une partie de l'observation est traitée dans l'observation TASQUE 1/ (courriel mairie n° 20250923-3 + PJ n° 20250923-3-1) concernant notamment la vitesse et les aménagements.

#### 20251014-7 envoyé le 14/10/2025 à 11h44 par mail.

Mme Sylvie FILHO demande une extension de sa parcelle située château à Saint Justin.

#### 20251014-8 envoyé le 14/10/2025 à 15h38 par mail.

M. Patrick MARCHESIN, maire de TOURDUN, a constaté que la zone UA a disparu des documents graphiques.

Réponse apportée dans les réponses aux questions posées par la CE (ci-dessus)

CCBVG : Il s'agit d'un problème de graphisme. La zone Ua autour de l'église devrait être rétablie.