

ARRETE INITIANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Président de la Communauté de communes de la Ténarèze

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-31, L. 153-36 à L. 153-44 ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUIH) en date du 03 juin 2021 ;

Considérant que l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale et qu'il résulte de la combinaison des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'urbanisme que le recours à la procédure de modification du PLU est ouvert, notamment, lorsque l'EPCI décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; sans ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, sans créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant qu'il est nécessaire d'apporter des précisions sur le repérage et la définition des éléments remarquables du paysage et bâtis ;

Considérant qu'il est nécessaire d'apporter des modifications ponctuelles dans le règlement écrit notamment pour clarifier la rédaction de certaines dispositions et faciliter ainsi l'instruction d'autorisations d'urbanisme, et pour mieux encadrer les conditions de constructibilité, et la meilleure prise en compte de particularités locales (ajout de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme dans les dispositions communes et pour chaque zone, possibilités de dérogation pour la réalisation d'équipements publics, précisions relatives aux façades, toitures terrasses, clôtures, coefficient de biotope par surface et emprises des STECAL, obligation de replantation du patrimoine naturel et paysager, article 1^{er} de la zone UC, article 2 de la zone UL, article 2 des zones UX et AUX, article 2 de la zone AU et AUL, précision relative aux bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole, création de zones AP et Np, distance des constructions agricoles, article 1^{er} de la zone NC, définitions du règlement écrit) ;

Considérant qu'il est nécessaire d'apporter des modifications aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les adapter aux projets et aux modifications de zonage ;

Considérant qu'il est nécessaire de modifier le document graphique notamment pour corriger des erreurs survenues au moment de l'approbation du PLUIH, pour l'adapter aux projets, supprimer des zones à urbaniser, créer des zones protéger Ap et Np, adapter et créer des STECAL, réduire ou ajouter des prescriptions, modifier des bâtiments pouvant changer de destination et apporter également des modifications sur certains emplacements et en créer d'autres ;

Considérant que ces modifications relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où :

- d'une part, elles concernent le règlement écrit du PLUIH ainsi que les OAP et le document graphique du règlement ; qu'elles viennent apporter des ajustements au document précédent sans en altérer l'équilibre et la cohérence ;
- d'autre part, elles n'auront pas pour conséquence, conformément aux dispositions combinées des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'urbanisme :

1° de changer les orientations définies par le projet d'aménagement durable ;

2° de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification, avant l'enquête publique, le Président de la Communauté de Communes notifiera le projet de modification du PLUIH aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux Maires des communes de la Communauté de communes de la Ténarèze ; puis, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme seront soumis à enquête publique organisée pendant un mois sur le territoire de la Communauté de communes de la Ténarèze ;

Considérant que les modalités du déroulement de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Président de la Communauté de communes de la Ténarèze ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de communes de la Ténarèze ;

ARRETE

Article 1 : Il est prescrit une procédure de modification n°1 du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Ténarèze ;

Article 2 : La modification n°1 du PLUIH permettra d'apporter les adaptations suivantes au PLUIH de la Communauté de communes de la Ténarèze :

- Modifications apportées au règlement (document écrit) :
 - Au sein du chapitre « Dispositions communes », et en tête de chapitre « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone, ajout du contenu de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme,
 - Précisions sur les possibilités de dérogation pour la réalisation d'équipements publics. Ajout d'un article 13 dans les « Dispositions communes » et dans chaque règlement de zone,
 - Permettre la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants,
 - Précisions apportées dans la partie « Dispositions communes » concernant les façades, les toitures terrasses, les clôtures, le coefficient de biotope de surface (explication du coefficient, et adaptation du coefficient dans les zones UAb et UH), suppression du coefficient de biotope de surface dans les zones agricoles, définition d'une emprise au sol précise dans les nouveaux STECAL At et Ax créés, ajout de règles relatives à l'obligation de replantation du patrimoine naturel et paysager,
 - Précisions apportées dans le règlement des zones :
 - Ajout de règles particulières relatives aux clôtures dans la zone UAb de Larressingle,
 - Ajout de sous destinations soumises à conditions particulières en zone UC,
 - Ajout d'une règle sur les hauteurs en zone UL en particulier pour encadrer le parc d'attraction de Larressingle,

- Ajout de règles pour une meilleure intégration des constructions dans la zone A
 - Ajout d'une règle sur les hauteurs dans la zone A
 - Modification de la hauteur des constructions en zone 1AUL pour être mis en cohérence avec les hauteurs de la zone UL,
 - Ajout de règles relatives à la hauteur des constructions en zone AU,
 - Ajouts d'une précision relative aux bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole,
 - Ajout de règles pour les nouvelles zones agricoles et naturelles protégées,
 - Ajout d'une précision pour éviter les nouvelles constructions agricoles à distance de zone bâtie,
 - Ajout d'une précision concernant les constructions autorisées en zone Nc,
-
- Précisions à apporter dans la partie définitions du règlement : concernant les annexes, l'emprise au sol, l'espace en pleine terre,
-
- Création d'un atlas des éléments remarquables du paysage et bâtis en complément du repérage sur le document graphique ;
 - Modifications apportées au règlement (document graphique) :
 - Actualisation de la désignation des bâtiments pouvant changer de destination,
 - Extension de la zone UA sur la zone UX à Bérault,
 - Suppression d'une partie d'une zone 1AU pour la classer en zone N à Castelnaud-sur-l'Auvignon,
 - Modification d'un périmètre de STECAL pour un projet touristique/de loisirs à Cazeneuve,
 - Intégrer une zone à vocation d'activité en entrée de ville en zone UXa à Condom,
 - Rattachement d'une zone UL à la zone UE à Condom,
 - Suppression d'une zone 2AU et d'une partie d'une zone 1AU et passage en zone A à Larressingle,
 - Ajout de secteurs Ap et Np à Larressingle,
 - Mise en évidence de la zone tampon du Pont de Lartigue à Beaumont et Larressingle,
 - Mise en place d'une protection autour du lac du Bouzou à Larressingle,
 - Modification des limites de la zone UC et 1AU à Saint-Orens-Pouy-Petit,
 - Création d'un STECAL à Beaucaire,
 - Ajout d'un STECAL activité à Bérault,
 - Ajout d'un STECAL à vocation touristique à Castelnaud-sur-l'Auvignon,
 - Création d'un STECAL pour repérer une activité touristique à Condom,
 - Ajout d'un STECAL à vocation touristique à Condom,
 - Création d'un STECAL pour permettre la création de hangars et d'espaces de stockage pour une activité de négoce agricole à Fourcès,
 - Création d'un STECAL pour repérer une activité de maréchal ferrant à Gazaupouy,
 - Création d'un STECAL pour de l'hébergement touristique et saisonnier à Lagraulet-du-Gers,
 - Ajout d'un STECAL pour repérer l'auberge de Larressingle,
 - Ajout d'un STECAL pour une activité de menuiserie / agencement d'intérieur à Larressingle ,
 - Ajout d'un STECAL pour réaliser une aire de camping-cars à Larressingle,

- Création d'un STECAL à vocation d'hébergement touristique
- Création d'un STECAL pour l'implantation d'une activité de hébergement touristique à Montréal-du-Gers ,
- Création d'un STECAL pour repérer une salle de réception au sein du Château de Balarin à Montréal-du-Gers,
- Création d'un STECAL pour l'implantation d'hébergements touristiques à Mouchan,
- Création d'un STECAL pour l'implantation d'hébergements touristiques à Valence-sur-Baïse,
- Création d'un STECAL pour l'implantation d'hébergements touristiques à Valence-sur-Baïse ,

- Modification des prescriptions au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :
 - Protéger les haies dans plusieurs lotissements à Lagraulet du Gers
 - Renforcer la protection des haies et des bois à Larressingle,
 - Ajouter une zone de protection de la zone archéologique de la Villa Gallo-romaine à Larressingle,
 - Ajout d'une prescription pour préserver les jardins du centre-bourg de Saint-Orens-Pouy-Petit,
 - Ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destinations à Valence-sur-Baïse,

- Modification des emplacements réservés :
 - Suppression d'un emplacement réservé n°3 à Beaumont ;
 - Suppression de l'emplacement réservé n°4 à Condom ;
 - Suppression de l'emplacement réservé n°6 à Condom ;
 - Suppression de l'emplacement réservé n°7 à Condom,
 - Fusion de l'emplacement réservé n°10 avec l'emplacement réservé n°33 à Condom,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°14 à Condom,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°18 à Condom,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°22 à Condom,
 - Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°32 à Condom,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°35 à Condom,
 - Ajout d'un emplacement réservé à Fourcès,
 - Déplacement d'un emplacement réservé à Fourcès,
 - Ajout de l'emplacement réservé n°3 à Fourcès,
 - Evolution d'emprise de l'emplacement réservé n°1 à Lagraulet-du-Gers,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°2 à Lagraulet-du-Gers,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Lagraulet-du-Gers,
 - Suppression de l'emplacement réservé n°5 à Lagraulet-du-Gers,
 - Agrandissement de l'emplacement réservé n°7 à Lagraulet-du-Gers,
 - Création de deux emplacements réservés – n°8 et n°9 à Lagraulet-du-Gers,
 - Déplacement de l'emplacement réservé n°2 à Larressingle,
 - Déplacement de l'emplacement n°4 à Mouchan,

- Positionnement d'un emplacement réservé pour créer un ouvrage
- Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Saint-Puy,

- Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - L'OAP 1 à Cazeneuve,
 - L'OAP 1 de Castelnau-sur-l'Auvignon,
 - L'OAP 5 de Condom pour la création de lagunes de stockage d'eau brute,
 - L'OAP 8 de Condom,
 - L'OAP 1 de Larressingle,
 - L'OAP 1 de Larroque-sur-l'Osse,
 - L'OAP 2 de Saint-Orens-Pouy-Petit,
 - L'OAP 1 de Saint-Puy,

Article 3 : La présente décision ainsi que le projet de modification du PLUIH de la Communauté de communes de la Ténarèze, seront notifiés aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux Maires des communes de la Communauté de communes de la Ténarèze, avant le lancement de l'enquête publique ;

Article 4 : L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire ;

Article 6 : Monsieur le Directeur Général des Services de la Communauté de communes de la Ténarèze est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet du Gers ;

Article 7 : La présente décision fera l'objet d'une prochaine information au Conseil Communautaire ;

Article 8 : le présent arrêté sera transmis au contrôle de légalité et, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, il fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes de la Ténarèze et dans les mairies de ses communes membres durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes de la Ténarèze et sur le site internet de la Communauté de communes de la Ténarèze. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera que le dossier peut être consulté au siège de la Communauté de communes de la Ténarèze et dans les mairies de ses communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait à Condom, le 16 mars 2023

Le Président de la Communauté de
communes de la Ténarèze,



The image shows a circular official stamp of the Communauté de Communes de la Ténarèze. The stamp contains the text 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TENAREZE' around the top and 'CONDOM EN APPARTIENANCE' around the bottom. In the center, there is a coat of arms. A blue ink signature, 'M. Boison', is written across the stamp.

Maurice Boison

Chaîne d'intégrité du document :
BD 02 AF DF 7D 8D D1 38 7E F0 9C C5 1B A8 32 DC
Publié le : 20/03/2023
Par : CC DE LA TENAREZE
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/65388>



Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le 30/09/2024
ID : 032-243200417-20240924-CCT2024_08_06-DE

