

Monsieur Le Maire de LOMBEZ

En Mairie  
32220 LOMBEZ

**Objet : AVIS DE LA CDPENAF**

**Réf :**

**P.J. :**

Auch, le 5 janvier 2024

Le projet de modification du PLU sur la commune de LOMBEZ a été examiné lors de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 4 janvier 2024.

Concernant le périmètre de la CDPENAF, le projet de modification du PLU porte sur:

- l'aménagement d'un nouveau centre hospitalier sur la partie Est du bourg de Lombez (quartier de la Ramondère) sur un espace défini initialement comme à vocation principale d'habitat (2AU). Le secteur UE dans le même quartier, prévu initialement pour accueillir un EHPAD est à l'inverse reclassé en majeure partie en zone agricole, l'EHPAD sera réalisé dans l'enceinte du bâtiment de l'hôpital actuel du centre-bourg).
- l'ouverture partielle du secteur de Cantaloup prévu initialement dans le projet de 2020, afin d'accueillir un projet de logement locatif social,

Et d'autre part modification vise à revoir quelques points mineurs du règlement, notamment l'inconstructibilité des zones UL.

Après examen et délibération, la commission émet à l'unanimité un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de LOMBEZ.

Je vous rappelle toutefois que cet avis émis par la CDPENAF est indépendant de celui émis par les services de l'État et les autres personnes publiques associées. Il vous appartient de faire la synthèse de ces différents avis.

Le Directeur départemental des territoires

  
Xavier VANT



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
GERS

Monsieur Jean Pierre COT  
Maire de LOMBEZ  
Place de l'Hôtel de ville  
32220 LOMBEZ

Le Président

Auch le 15 décembre 2023

Nos réf : BM/MSL/CC  
Objet : 1<sup>ère</sup> modification du PLU de LOMBEZ

**Siège Social**

3 chemin de la Callaouère - CS 70161  
32003 AUCH CEDEX  
Tél. : 05 62 61 77 77  
Fax : 05 62 61 77 07  
Email : ca32@gers.chambagri.fr

<https://gers.chambre-agriculture.fr>

Monsieur le Maire,

Dans le cadre du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LOMBEZ, nous avons l'honneur, après examen du dossier par nos services, d'attirer votre attention sur les terres agricoles limitrophes aux futures zones ouvertes à l'urbanisation. Sans qu'elles soient à la charge des agriculteurs, nous vous demandons de prendre toutes les mesures qui permettront d'éviter de possibles (futurs) conflits d'usage.

Sur la base de cette remarque, nous restons très attachés à ce que le projet d'urbanisation de la commune ne compromette en rien, l'activité et le développement des exploitations agricoles.

Nous demeurons à votre disposition pour tous renseignements ou précisions complémentaires,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Bernard MALABIRADE**

*Très cordialement !*



REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public

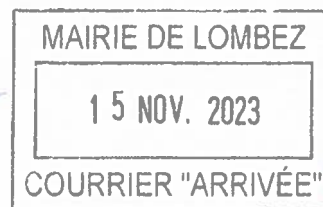
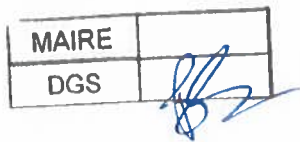
loi du 31/01/1924

Siret 183 200 021 00016

APE 9411Z

Agrément n° IF01762 pour le conseil phytosanitaire

Déclaration d'activité formation n° 73 32 P 000632



Mairie de Lombez  
1 place de l'Hôtel de Ville  
32220 LOMBEZ

A l'attention de M. Jean-Pierre COT

N/Réf : 637/LA61/JH/EM

**Objet : Modification du PLU de LOMBEZ**

Auzeville-Tolosane, le 9 novembre 2023

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre courrier concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Le CRPF n'a pas de remarque particulière à formuler sur le projet, **nous donnons par conséquent un avis favorable.**

Nous profitons de cette occasion pour vous rappeler le rôle du CRPF, organisme public chargé de développer, d'orienter et d'améliorer la gestion durable de la forêt privée.

Vous trouverez plus de renseignements concernant nos missions et nos actions sur notre site internet, <https://occitanie.cnpf.fr/> d'une part, mais d'autre part aussi, des informations pratiques et recommandations sur la place des espaces forestiers dans les documents d'urbanismes à l'adresse : <https://www.cnpf.fr/se-former-s-informer/droit-et-fiscalite/urbanisme-et-foret>

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.



Copie : F. NONON et J. HÜBELÉ



**PRÉFET  
DU GERS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires  
Service Énergies, Connaissances et Urbanisme  
Unité Planification et Urbanisme Opérationnel**

Le Directeur Départemental des Territoires

à

Monsieur le maire de Lombez

**Objet : Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

Auch, le 9 janvier 2024

Par courrier du 8 novembre 2023, vous m'aviez notifié le projet de modification/du Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet a notamment pour objet d'accueillir un nouveau pôle santé, d'intérêt local important, tout en intégrant du mieux possible les problématiques réglementaires récentes de limitation de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

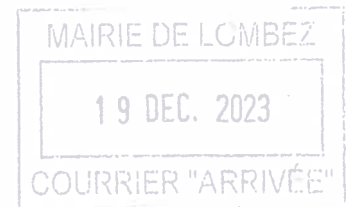
Aussi, ce dossier n'appelle pas d'observation de ma part.

Je rappelle que, lorsque la procédure de modification sera terminée, ce dossier ne sera applicable qu'à compter de sa publication sur le portail de l'urbanisme et sa transmission au contrôle de légalité.

Je tiens aussi à souligner, en l'absence de démarche de PLU Intercommunal, l'importance de bien analyser en lien avec la municipalité de Samatan les conditions de mise en compatibilité de votre PLU avec le SCOT de Gascogne d'ici le 22 mai 2026.

pour le Directeur Départemental des Territoires  
Le chef du service Énergies,  
Connaissances et Urbanisme

Jean-Jacques Delibes



*J. Sublet*

**Direction Générale Adjointe**  
**Investissements et Territoires**  
*Direction Territoires et Développement Durable*  
*Service Logement, Habitat et Urbanisme*  
 Dossier suivi par Sylvie Saint-Martin  
 Tél : 05.62.67.31.24  
 ssaint-martin@gers.fr

Auch, le **14 DEC. 2023**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 10 décembre 2020, vous avez sollicité l'avis du Département.

Cette procédure propose de :

- ✓ classer en zone d'équipement (UE), une partie de la zone 2AU nord de la Ramondère pour permettre la réalisation de l'EHPAD et le reclassement en zone agricole du secteur UE initialement prévu pour l'EHPAD,
- ✓ ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Canteloup afin de permettre la réalisation du projet de locatif social porté par l'Office Public de l'Habitat du Gers (opération de 25 logements),
- ✓ revoir la programmation envisagée qui va être impactée par la réduction des surfaces AU de la Ramondère et d'adapter en conséquence les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- ✓ modifier la partie graphique du règlement de ces projets,
- ✓ mettre à jour la liste des emplacements réservés et effectuer quelques modifications mineures du règlement.

Le Département émet les observations suivantes :

**Au niveau de l'OAP La Ramondère (classée zone 1AU) :** le futur ensemble public hospitalier (transfert de l'hôpital et réalisation de l'EHPAD) sera desservi par un giratoire au niveau du carrefour entre la RD 632 et la route de Vignolles (VC n°1) en agglomération de Lombez. Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude de faisabilité par la Cellule Assistance Technique Aménagement et Voirie (CATAV) du Département au mois de mai 2023.

**Au niveau de l'OAP Canteloup (zones 1AU et 2AU) :** cette zone sera desservie au Nord-Est via un carrefour giratoire (RD 626) conformément à la convention d'aménagement signée entre la Communauté de Communes du Savès et notre collectivité en date du 18 septembre 2023 (travaux prévus en 2024). Aussi, un aménagement de carrefour de type tourne-à-gauche est projeté sur la RD 202 afin de desservir le projet de 25 logements de l'OPH 32.

**Monsieur Jean-Pierre COT**  
 Maire  
 1 place Hôtel de ville  
 32220 LOMBEZ

**Au niveau de l'OAP Encouget (zone 1AU), ce secteur est desservi par des voiries communales.**

**Au niveau de l'OAP Sabonères (zone 2AUX), l'accès projeté se situera en agglomération après réalisation des travaux d'aménagement du carrefour giratoire précité (cf. secteur Canteloup). Aussi, les mesures de police incombant au Maire, il sera seul compétent à autoriser ou pas, au plan de la sécurité, le principe de réalisation de l'accès considéré.**

**Au niveau de la modification du règlement écrit de la zone UC : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 1.1)**

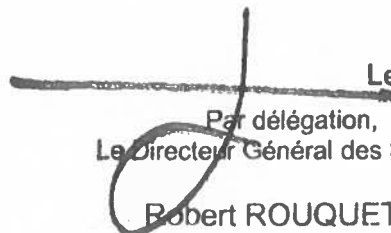
Le Département émet, en dehors des agglomérations, des préconisations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques. Ces conseils ont pour but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution...).

Concernant les routes départementales 202 et 626 desservant la zone UC, il est recommandé que toute construction nouvelle respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée,
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

  
Le Président,  
Par déléation,  
Le Directeur Général des Services  
Robert ROUQUETTE

## Urbanisme Mairie de Lombez

---

**De:** Martine Montejuado <m.montejuado@cma-gers.fr>  
**Envoyé:** mercredi 15 novembre 2023 12:30  
**À:** Urbanisme Mairie de Lombez  
**Cc:** Yannick Gargallo  
**Objet:** RE: Chambre métiers : NOTIFICATION DOSSIER 1ère MODIFICATION PLU DE LOMBEZ

A l'attention de Madame Isabelle Morvan, Service Urbanisme, Mairie de Lombez

Monsieur Le Maire,

Nous accusons réception de votre courriel daté du 8 novembre 2022 et nous vous en remercions.

Ce courrier concernait la « Notification du projet de la première modification du PLU » de votre commune de Lombez.

Après téléchargement et étude des documents transmis par vos services, la Chambre de Métiers et de l'artisanat du Gers émet un **avis favorable**.

Nous vous remercions de bien vouloir nous tenir informés des suites qui seront données.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

**Pour Le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers  
Philippe Archer**



**Montejuado Martine**  
Chargée de développement économique  
Référente : Métiers d'art – Territoire - Accessibilité  
**Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers**  
1 avenue de la République – 32550 PAVIE  
05 62 61 22 21



[www.cma-gers.fr](http://www.cma-gers.fr) / [edm-gers.fr](http://edm-gers.fr)



A Auch, le 05 décembre 2023

---

## AVIS 2023\_P36 SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LOMBEZ

---

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 5211-10,*

*Vu l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du périmètre du Schéma de cohérence territoriale de Gascogne,*

*Vu l'arrêté préfectoral n°32-2017-03-08-003 approuvant la modification de la composition et des statuts du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne,*

*Vu le code de l'urbanisme et particulièrement les articles L153-16 L153-47,*

*Vu la délibération 2020-C10 du 22 septembre 2020 ajoutant des délégations de pouvoirs au Président pour émettre des avis,*

*Vu le SCoT de Gascogne exécutoire depuis le 22 avril 2023,*

*Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique et visio-conférence du 5 décembre 2023,*

---

### **Points de repère**

Le 8 novembre 2023, la commune de Lombez, a saisi pour avis le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur le projet de modification n°1 de son PLU.

La commune de Lombez est membre de la Communauté de Communes du Savès et dispose d'un PLU approuvé en décembre 2020.

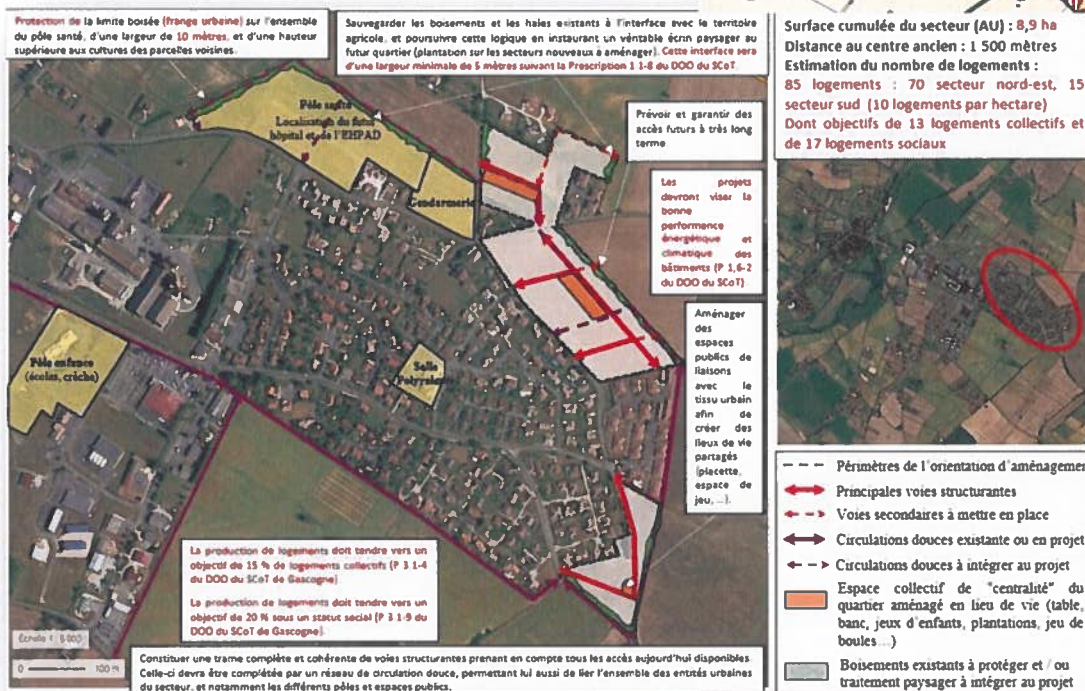
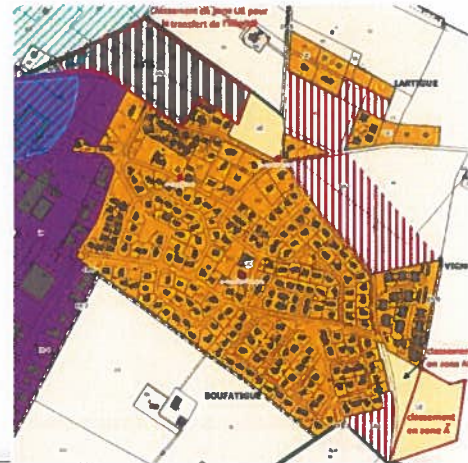
### **Description de la demande**

La modification n°1 du PLU de Lombez vise accueillir futur centre hospitalier, à produire du logement social et à faire évoluer à la marge le règlement.

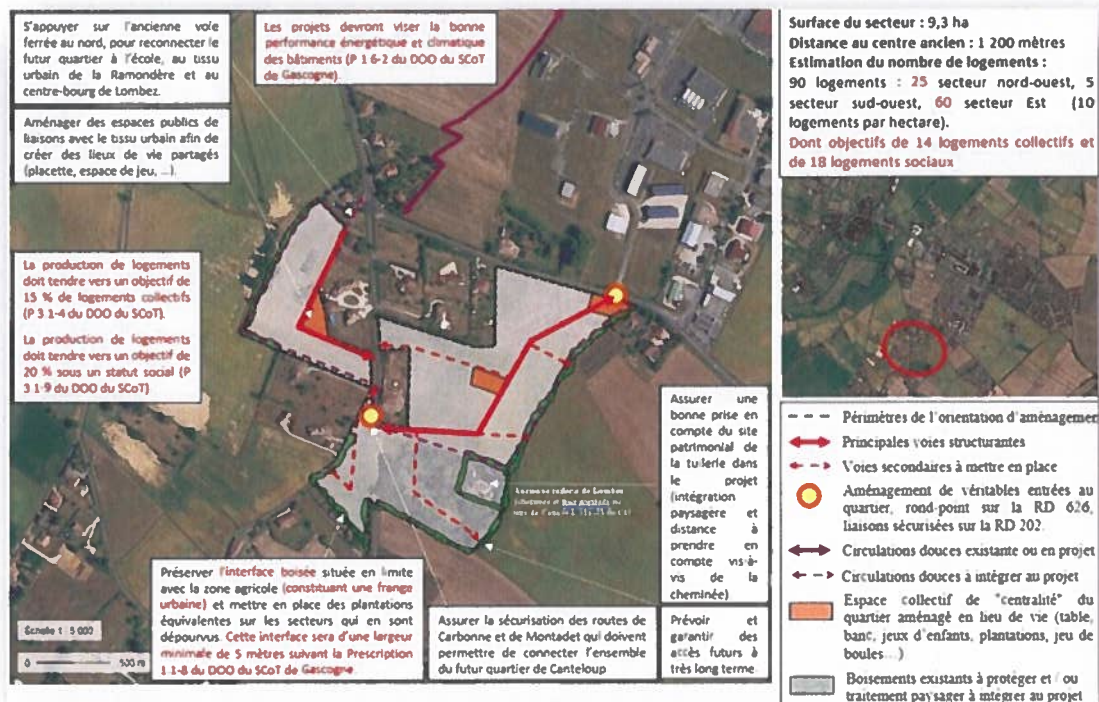
Elle porte sur les 3 points suivants.



1-Le reclassement de la zone 2AU nord de la Ramondère en zone d'équipements pour permettre la réalisation d'un nouvel équipement public hospitalier (transfert de l'hôpital et réalisation de l'EHPAD). Le projet de transfert prévoit de réaffecter la structure du centre hospitalier du centre-bourg en EHPAD. Les installations seraient ainsi directement réinvesties. En conséquence, une partie du secteur est rendu à l'agriculture, le règlement graphique évolue tout comme l'OAP évolue.



2- L'ouverture partielle du secteur 2AU de Canteloup, pour permettre la réalisation du projet de locatif social,(cf programmation du PLU en vigueur). La commune a constaté, au regard de la programmation de la réalisation de logements inscrite dans le PLU qu'il convenait d'ouvrir en partie la zone 2AU de Canteloup permettant ainsi la réalisation effective du projet de locatif social porté par l'office HLM. En conséquence, le règlement graphique évolue tout comme l'OAP évolue.



### 3- La mise à jour de la liste des emplacements réservés (ER) et des évolutions mineures du règlement. Elle consiste en

- la suppression de 3 ER aménagés ou dont l'acquisition des terrains est désormais effective : n°7 (Aménagement d'un chemin et d'une piste cyclable entre la nouvelle école maternelle et le centre ancien), n°13 (Aménagement d'un accès sécurisé sur la route de Carbonne, en lien avec la zone d'activités), n°22 : Aménagement du carrefour entre la RD 632 et le chemin dit de la Gaillou, création d'un parc et d'espaces public
- la modification de 6 ER : n°1 (nouvelle dénomination dans la perspective d'un aménagement de l'espace public et la création d'accès afin de prendre en compte le futur transfert du centre hospitalier), n°10 (réduction en partie en raison de l'acquisition partielle), n°12 (modifié pour compléter le piétonnier prévu et d'aménager un espace public qui permettra de créer une centralité secondaire à l'Est du secteur de Canteloup), n°23 (mauvais report - maisons existantes/ bâties), n°24 (réduction),
- La création de 5 nouveaux ER : n°26 (protection du vivier et liaison piétonne), n°27 (agrandissement d'un espace public), n°28 (réalisation d'un petit espace public), n°29 (assurer le bon écoulement des eaux pluviales et l'entretien du fossé afférent sur la zone d'activités de la Ramondère), n°30 (création d'un aménagement piéton / cycle en bordure du terrain qui va accueillir le futur hôpital)

#### L'analyse du projet de PLU au regard du SCoT de Gascogne

Le Syndicat mixte appuie son analyse sur le Code de l'Urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme et sur le SCoT de Gascogne dans sa version soumise à approbation le 20 février prochain.

En préambule, il est à noter que dans le dossier l'analyse du projet au regard du SCoT de Gascogne est complète. Elle a examiné le projet en articulation avec les différentes échelles et en transversalité de l'ensemble des thématiques traitées dans le SCoT de Gascogne.

Le SCoT de Gascogne est un document de planification à l'horizon 2040 élaboré à une échelle de 397 communes, par les élus des 13 intercommunalités membres du Syndicat mixte avec la volonté de diminuer les différences existantes entre les territoires du Gers. Il s'articule, entre autre, autour de 3 axes (territoire ressources, acteur de son développement, des proximités), de fortes ambitions démographique (+ 34 000 habitants), économique (+ 10 000 emplois), de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (- 60 %) et d'une armature territoriale structurante en 5 niveaux (pôle central -niveau 1, pôles structurants des bassins de vie du territoire - niveau 2, pôles relais - niveau 3, pôles de proximité - niveau 4, communes rurales et périurbaines -niveau 5) qui sert d'appui au développement.

La répartition de ces objectifs chiffrés du SCoT est réalisée dans un premier temps par intercommunalité en fonction de leurs spécificités puis par niveaux d'armature dans et par chaque intercommunalité en permettant à chaque niveau de pouvoir se développer tout en polarisant le développement sur les niveaux 1 à 4. Ainsi, chaque intercommunalité dispose à l'horizon 2040 d'enveloppes d'objectifs chiffrés d'accueil d'emplois, d'habitants à atteindre et de production de logements et d'un maximum à ne pas dépasser pour l'objectif chiffré de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Dans l'armature urbaine du SCoT, Lombez est identifiée, en bipôle avec Samatan comme un pôle structurant de bassin de vie (niveau 2) dont l'attractivité sera confortée, voire renforcée, par une diversification de leur offre d'habitat, par l'amélioration de leur desserte tout modes, par le développement de l'emploi mais aussi par le renforcement de leurs gammes de grands équipements et de services à la population.

**= > Le projet vient conforter l'attractivité de la commune en termes d'équipements, d'offre de logements, de mobilité (cf. DOO du Scot de Gascogne P2, P3, P3.1-1, P3.1-9, P3.3-6)**

Le SCoT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire. Il s'agit de préserver la mosaïque de paysages ruraux en identifiant les éléments constitutifs des paysages agropastoraux et bocagers du territoire concerné (haies, talus, alignements d'arbres, arbres remarquables, bosquets, ripisylves, vieux arbres, pelouses calcaires...), y compris en milieux urbains, et les protéger, les restaurer, voire les recréer, via des mesures adaptées (P1.1-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

Il s'agit également de veiller à la qualité paysagère et architecturale des aménagements en maîtrisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions en s'appuyant sur ces éléments identitaires et constitutifs des paysages et de l'architecture locale (P1.1-5 du DOO du SCoT de Gascogne) et en définissant des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et les valoriser via des mesures adaptées. Cette frange est non construite, non aedificandi d'une largeur minimale de 5 mètres, est intégrée aux espaces urbains en devenir. Elle peut prendre appui sur les éléments paysagers existants. Les projets d'aménagement doivent prendre en compte la durabilité de cette frange urbaine et marquer sa visibilité. En outre, elle n'est pas comptabilisée dans les espaces verts créés de ces opérations (P1.1-8 du DOO du SCoT de Gascogne).

**= > L'évolution des OAP traduisent les prescriptions du SCoT ci-dessus.**

Le SCoT vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements. Il s'agit d'abord d'anticiper les besoins en logements au regard de l'ambition démographique par une production raisonnée sur les communes et de conforter l'organisation multipolaire en favorisant le développement de l'habitat sur les communes identifiées comme structurantes. Aussi le SCoT ambitionne de produire 24 520 logements par an (en neuf ou en réhabilitation) à l'horizon 2040.

Pour la Communauté de communes du Savès l'objectif est de 1640, dont 62 % sur le niveau 2 de l'armature, soit environ 998 (pour les deux communes).

**= > Le projet évoque le suivi de la production facilitant l'atteinte de l'objectif (cf OAP)**

Il s'agit ensuite d'adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics (P3.1-3 du SCoT de Gascogne), en mettant en œuvre les conditions nécessaires au développement d'une offre variée de logements (taille, forme, nature, statut), qu'il est nécessaire d'intégrer à la stratégie locale de l'habitat (Programme Local de l'Habitat ou autre document). A ce titre les pôles structurants des bassins de vie tendent vers une production de 20% de logements sous statut social (en neuf ou en réhabilitation) sur leurs territoires. Des taux de logements sociaux dans les opérations d'aménagement et dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme (P3.1-9 du DOO du SCoT de Gascogne). Ils tendent également vers une production de 15% de logements collectifs, intégrant, dès lors, des taux de logements collectifs et intermédiaires dans les opérations d'aménagement et dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme (P3.1-4 du DOO du SCoT de Gascogne).

**= > Le projet s'inscrit dans la politique communale de diversification du logement notamment sur le statut et sur la forme urbaines. De plus, il évoque le suivi de cette production facilitant l'atteinte des l'objectif (cf OAP).**

La lutte contre le changement climatique, la maîtrise des risques et des nuisances constituent des objectifs majeurs du SCoT de Gascogne. Il s'agit notamment de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre du territoire en encourageant la performance énergétique et climatique des bâtiments et en intégrant les principes de conception bioclimatique des aménagements et des constructions dans les documents d'urbanisme, notamment au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, ainsi que dans les projets d'aménagement (P1.6-2 du DOO du SCoT de Gascogne).

**= > Le projet s'inscrit dans la lutte contre le changement climatique à travers la dimension énergétique fléchée dans les OAP.**

Le SCoT de Gascogne vise à **préserver et valoriser la trame verte et bleue** du territoire. Il s'agit d'améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité et d'assurer le fonctionnement écologique global en identifiant et qualifiant, dans le cadre des documents d'urbanisme et projets d'aménagement, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de leur territoire à leur échelle et en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent. Toute atteinte aux continuités écologiques devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique et sur la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (P1.5-2 du DOO du SCoT de Gascogne).

Par ailleurs, l'identification de la trame verte et bleue est réalisée à l'échelle parcellaire pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation et pour chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les projets d'aménagement l'identifient de la même manière et également au droit de leur périmètre d'étude. Des mesures de protection adaptées sont mises en œuvre afin de maintenir les continuités écologiques identifiées. Toute atteinte à ces espaces devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique et sur la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (P1.5-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

Enfin des inventaires habitat/faune/flore sont réalisés au droit des zones à urbaniser du territoire et des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de mettre en exergue les enjeux écologiques de chacune des zones et préserver, le cas échéant, les secteurs à fort enjeu écologique. Il en va de même lors de la définition d'un projet d'aménagement, conformément au cadre réglementaire en vigueur (P.1.5-4 du SCoT de Gascogne).

Pour finir, les milieux aquatiques et humides, supports de la trame bleue sont protégés et confortés par la réalisation d'un inventaire des zones humides au sein de l'ensemble des secteurs à urbaniser du territoire et, le cas échéant, des zones concernées par des Orientations

d'Aménagement et de Programmation, et ce conformément aux critères de définition et de délimitation des zones humides en vigueur en application du Code de l'Environnement. Des mesures de protection adaptées de ces zones humides et de leur zone d'alimentation en eau sont, en outre, mises en œuvre (P1.5-5 du DOO du SCoT de Gascogne).

= > **Le projet répond aux enjeux de préservation et de valorisation de la TVB**

Il est à noter que le même travail de recensement et de vérification de la compatibilité a également été mené sur la question démographique et foncière puisque 2,1 ha sont rendus à l'agriculture et que le futur EPHAD sera accueilli dans les locaux de l'ancien hôpital.

#### **Information complémentaire**

Le Syndicat mixte a été associé en amont et pendant la procédure d'évolution du PLU de Lombez, permettant à la commune d'appréhender la compatibilité avec le SCoT dans toute sa subtilité et richesse.

Par ailleurs, la commune a également construit cette évolution en concertation avec les acteurs concernés, notamment concernant la question équipement et diversification des logements.

#### **Conclusion**

Ce projet n'appelle pas de remarque au regard de la compatibilité avec le SCoT de Gascogne.

Le Président,

**Hervé LEFEVRE**



## Urbanisme Mairie de Lombez

---

**De:** Christine Sanchez Martin <c.sanchezmartin@scotdegascogne.com>  
**Envoyé:** jeudi 7 décembre 2023 18:11  
**À:** Yannick HOUSSIERE; Lombez Urba (urbanisme@mairiedelombez.fr); Secretariat Mairie de Lombez  
**Cc:** CCGT - Service ADS; gaetan.longo@ccgascognetoulousaine.com; Claire CERON  
**Objet:** RE: 1ere Modification PLU de Lombez

Bonjour Monsieur le Maire, bonjour à tous,

Le Syndicat mixte a rendu, sur le projet de modification du PLU de la commune de Lombez un avis qui n'appelle pas de remarque au regard de la compatibilité avec le SCoT.

Pour autant, nous remercions le service instructeur pour la pertinence de ses remarques, qui si elles sont suivies viendront renforcer la compatibilité observée.

Il en serait de même si le dossier faisait référence aux discussions que la commune a eu avec Samatan (bi pôle du pôle structurant de bassin de vie identifié dans le SCoT) et l'intercommunalité concernant la déclinaison des objectifs chiffrés, comme cela a été évoqué dans les réunions liées à la procédure.

L'équipe du syndicat mixte reste à votre disposition

Cordialement



**Christine SANCHEZ-MARTIN**  
Chargée de mission

ZI ENGACHIES  
11 rue Marcel Luquet  
32000 AUCH

05 62 59 79 70  
07 86 76 78 37  
[c.sanchezmartin@scotdegascogne.com](mailto:c.sanchezmartin@scotdegascogne.com)  
[www.scotdegascogne.com](http://www.scotdegascogne.com)

---

**De :** Yannick HOUSSIERE [mailto:yannick.houssiere@ccgascognetoulousaine.com]

**Envoyé :** mercredi 6 décembre 2023 11:51

**À :** Lombez Urba (urbanisme@mairiedelombez.fr) <urbanisme@mairiedelombez.fr>; Secretariat Mairie de Lombez <secretaire@mairiedelombez.fr>

**Cc :** CCGT - Service ADS <service.ads@ccgascognetoulousaine.com>; gaetan.longo@ccgascognetoulousaine.com

**Objet :** 1ere Modification PLU de Lombez

Monsieur COT, bonjour,

Suite à votre consultation relative à la procédure de modification de votre Plan Local d'Urbanisme, une lecture attentive a été apportée à l'ensemble des pièces.

Les éléments suivants ont bien été pris en compte dans l'analyse de votre modification :

- Mise en compatibilité de votre PLU suite à l'approbation du SCOT de Gascogne en date 20/02/2023, prenant en compte les nouveaux objectifs de consommation foncière. A ce titre, le Syndicat Mixte du SOCT de

Gascogne apportera une analyse plus fine, au regard de leur domaine de compétence et des données quantitatives adoptées.

- La modification des emplacements réservés ;
- Le changement de zonage du secteur devant accueillir votre projet de pôle santé, passant de 2AU à UE sur le secteur de la « Ramondère » ainsi que l'évolution du zonage sur le secteur « Cateloup » afin d'accueillir un projet de logements sociaux ;
- La modification de certaines règles sur les zones UE, UC, UL, A et N suite aux précédentes remarques formulées lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

De manière générale, je n'ai pas de remarques à formuler sur l'ensemble du règlement de PLU, dans cette nouvelle version.

Toutefois, concernant la création de l'emplacement réservé n°17 (page 42 de la notice explicative), celui-ci risque d'être compromis au regard de la demande de déclaration préalable pour l'installation d'une centrale photovoltaïque qui est en cours d'instruction. Si le projet de modification est arrêté, il serait encore possible de sursoir à statuer.

Nous avons eu l'occasion d'échanger avec Isabelle MORVAN et seul l'article R.111-27 du code de l'urbanisme permettrait d'éviter le projet, mais en offrant un risque de recours important.

Aussi, sous réserve de l'appréciation du Syndicat Mixte du SCOT de Gascogne, je me permets d'attirer votre attention sur la typologie et diversité des logements.

Au sein de vos OAP, il serait judicieux, au regard des objectifs fixés par le DOO du SCOT, d'envisager d'apporter des éléments précis sur la diversité des logements (T1 à T5) pouvant répondre aux besoins de nouveaux habitants à travers un parcours locatif et en taille de logement. Le Syndicat Mixte du SCOT pourrait vous accompagner dans cette matérialisation d'objectifs. Ces éléments sont, à travers l'instruction de projet de grande envergure (PA avec surface de plancher supérieure à 5000 m<sup>2</sup>), incontournables surtout lorsque l'avis du SCOT de Gascogne est obligatoire. Ces remarques seront alors formulées et seront potentiellement des points de blocage pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Cette remarque peut être valable aussi pour le projet de logements sociaux sur le quartier de Bassières de Bas où, selon cette analyse, il serait intéressant que le bailleur réfléchisse aussi à une diversité de logement, notamment ceux de petite taille.

Je reste à votre disposition pour tout échange utile.

Je vous en souhaite bonne réception.

Bien cordialement

**Yannick HOUSIERE**

Chef du Service Autorisations Droit des Sols

Adjoint au Chef de service Pôle Aménagement du Territoire



**Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine**

Tel. : 05.62.62.62.90

## Urbanisme Mairie de Lombez

---

**De:** Yannick HOUSSIERE <yannick.houssiere@ccgascognetoulousaine.com>  
**Envoyé:** mercredi 6 décembre 2023 11:51  
**À:** Lombez Urba (urbanisme@mairiedelombez.fr); Secretariat Mairie de Lombez  
**Cc:** CCGT - Service ADS; gaetan.longo@ccgascognetoulousaine.com  
**Objet:** 1ere Modification PLU de Lombez

Monsieur COT, bonjour,

Suite à votre consultation relative à la procédure de modification de votre Plan Local d'Urbanisme, une lecture attentive a été apportée à l'ensemble des pièces.

Les éléments suivants ont bien été pris en compte dans l'analyse de votre modification :

- Mise en compatibilité de votre PLU suite à l'approbation du SCOT de Gascogne en date 20/02/2023, prenant en compte les nouveaux objectifs de consommation foncière. A ce titre, le Syndicat Mixte du SOCT de Gascogne apportera une analyse plus fine, au regard de leur domaine de compétence et des données quantitatives adoptées.
- La modification des emplacements réservés ;
- Le changement de zonage du secteur devant accueillir votre projet de pôle santé, passant de 2AU à UE sur le secteur de la « Ramondère » ainsi que l'évolution du zonage sur le secteur « Cateloup » afin d'accueillir un projet de logements sociaux ;
- La modification de certaines règles sur les zones UE, UC, UL, A et N suite aux précédentes remarques formulées lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

De manière générale, je n'ai pas de remarques à formuler sur l'ensemble du règlement de PLU, dans cette nouvelle version.

Toutefois, concernant la création de l'emplacement réservé n°17 (page 42 de la notice explicative), celui-ci risque d'être compromis au regard de la demande de déclaration préalable pour l'installation d'une centrale photovoltaïque qui est en cours d'instruction. Si le projet de modification est arrêté, il serait encore possible de sursoir à statuer.

Nous avons eu l'occasion d'échanger avec Isabelle MORVAN et seul l'article R.111-27 du code de l'urbanisme permettrait d'éviter le projet, mais en offrant un risque de recours important.

Aussi, sous réserve de l'appréciation du Syndicat Mixte du SCOT de Gascogne, je me permets d'attirer votre attention sur la typologie et diversité des logements.

Au sein de vos OAP, il serait judicieux, au regard des objectifs fixés par le DOO du SCOT, d'envisager d'apporter des éléments précis sur la diversité des logements (T1 à T5) pouvant répondre aux besoins de nouveaux habitants à travers un parcours locatif et en taille de logement. Le Syndicat Mixte du SCOT pourrait vous accompagner dans cette matérialisation d'objectifs. Ces éléments sont, à travers l'instruction de projet de grande envergure (PA avec surface de plancher supérieure à 5000 m<sup>2</sup>), incontournables surtout lorsque l'avis du SCOT de Gascogne est obligatoire. Ces remarques seront alors formulées et seront potentiellement des points de blocage pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Cette remarque peut être valable aussi pour le projet de logements sociaux sur le quartier de Bassières de Bas où, selon cette analyse, il serait intéressant que le bailleur réfléchisse aussi à une diversité de logement, notamment ceux de petite taille.

Je reste à votre disposition pour tout échange utile.

Je vous en souhaite bonne réception.  
Bien cordialement

**Yannick HOUSSIERE**



Chef du Service Autorisations Droit des Sols  
Adjoint au Chef de service Pôle Aménagement du Territoire



**Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine**  
Tel. : 05.62.62.62.90