

Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone (3CAG)  
Commune de Gimont

**Déclaration de projet**  
**MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**



**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Guillaume TERRASSON, commissaire enquêteur

Le 15 décembre 2024

## A. PRÉAMBULE

Le domaine du château Larroque est un vaste domaine privé, à environ 2 km à l'est de Gimont : le château, qui date du XIX<sup>e</sup> siècle, est un élément important du patrimoine architectural et paysager de la commune, même s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques.

Le projet du château Larroque à Gimont vise la réhabilitation du château, et la reprise de l'activité hôtellerie-restauration, avec un hôtel 4 étoiles et un restaurant gastronomique, générant un potentiel de création d'emplois, tout en conservant les éléments remarquables du site. Le nouveau propriétaire du Château LARROQUE a présenté son projet de réhabilitation à la commune de Gimont et à la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone (3CAG).

Trois arguments principaux ont été mis en avant pour justifier l'intérêt général du projet : le développement de l'activité touristique et économique, la création d'emplois, et l'enjeu patrimonial. En effet le projet du château Larroque permettra une offre complémentaire en hôtellerie-restauration pour le territoire de la 3CAG qui en manque, et contribuera ainsi à une dynamique touristique et économique, avec création d'emplois. Enfin le projet permettra de garantir la sauvegarde du château qui appartient au patrimoine gersois. La mairie de Gimont a proposé que ce projet soit désigné d'intérêt général, ce que la Communauté de Communes 3CAG a approuvé par délibération unanime en décembre 2023 (annexe 1 du rapport).

En conséquence de quoi, comme le PLU de Gimont ne permet pas la réalisation de l'ensemble du projet de réhabilitation, la Communauté de Communes, après une concertation préalable, a décidé d'accompagner le projet par la prescription d'une déclaration de projet (projet château Larroque), emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. La décision a été prise à l'unanimité des suffrages exprimés par le Conseil Communautaire (annexe 2 du rapport).

Le cadre juridique de cette enquête publique est donc celui d'une « opération faisant l'objet d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme », pour laquelle le Code de l'Urbanisme (article L153-54) prévoit que l'enquête publique doit porter sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en résulte.

Les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur portent donc sur ces deux aspects (l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du PLU), à la fois sur le plan procédural comme sur le fond.

La mise en compatibilité du PLU de la commune de Gimont comporte principalement la révision des différents éléments du dossier PLU (PADD, document graphique, règlement écrit) ; une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, annexe 7 du rapport) est également proposée pour encadrer les constructions aux besoins stricts du projet de réhabilitation. Conformément au Code de l'Urbanisme, cette révision du PLU a fait l'objet d'une étude environnementale (article R.151-3) et de la consultation des Personnes Publiques Associées (articles L.132.7 à L.132.11), préalablement au déroulement de l'enquête publique.

La désignation du Commissaire Enquêteur a été effectuée le 12/08/2024 par le tribunal Administratif de Pau (annexe 5 du rapport), sur la demande le 29/07/2024 du président de la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone (3CAG), et a été suivie par l'arrêté d'ouverture de l'Enquête Publique émis par la 3CAG en date du 10/10/2024 (annexe 6 du rapport).

L'enquête publique elle-même s'est déroulée du 31 octobre au 5 décembre 2024.

## B. CONCLUSIONS MOTIVÉES

### LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR,

#### Après avoir :

- **examiné** les dispositions de la déclaration de projet « château Larroque », valant mise en compatibilité du PLU de Gimont, les dispositions réglementaires qui régissent cette procédure, et les éléments décrivant l'opération soumise à enquête publique, contenus dans un dossier comprenant les pièces énumérées au paragraphe A.4 du rapport d'enquête,
- **constaté** la régularité des procédures de déclaration de projet et d'enquête publique associée, conformément au code de l'urbanisme et notamment l'article L 153-54, ainsi que la réalité de la consultation des Personnes Publiques Associées (articles L.132.7 à L.132.11).
- **constaté** qu'une concertation préalable a eu lieu, et permis au public d'être informé,
- **revu** les observations des Personnes Publiques Associées, ainsi que les réponses apportées par la collectivité,
- **revu et étudié** le projet, ses enjeux et incidences sur l'économie et l'environnement, et sa cohérence avec les documents d'urbanisme précédemment cités,
- **visité** les lieux,
- **constaté** que l'affichage de l'arrêté municipal a été fait dans les conditions réglementaires 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci,
- **constaté** que l'insertion dans la presse de l'avis d'enquête a bien eu lieu avant son ouverture, puis renouvelée, dans deux journaux locaux, la Dépêche du Midi et Le Journal du Gers,
- **constaté** que le registre et le dossier d'enquête sont restés à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture, à la mairie de Gimont et à la 3CAG à Gimont.
- **effectué** trois permanences en mairie de Gimont pour recevoir les observations du public,
- **procédé** à la clôture du registre d'enquête le jeudi 5 décembre 2024 à 17h15.

#### Présente les conclusions suivantes, en toute indépendance et impartialité :

- **Vu** le projet de réhabilitation du Château Larroque à Gimont en hôtel 4 étoiles, restaurant gastronomique, événementiel et espace mieux être (pièce 1 du dossier, pp.18-26),
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal de Gimont n°2023-12-110 du 06/12/2023 demandant la prescription de la déclaration de projet (pièce 0 du dossier, pp.3-5),
- **Vu** la délibération du Conseil Communautaire n°2023-12-133, du 07/12/2023, engageant une procédure de déclaration de projet et de concertation préalable (annexe 1 du rapport),
- **Vu** la délibération du Conseil Communautaire n°2024-06-087 du 27/06/2024, approuvant la prescription de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU (annexe 2 du rapport),
- **Vu** le compte-rendu de réunion de présentation aux PPA (annexe 3 du rapport),
- **Vu** les avis des PPA et les réponses de la collectivité (annexe 4 du rapport),
- **Vu** la décision n°E24000070/64 du Tribunal Administratif de Pau du 12/08/2024 désignant M. Guillaume Terrasson, en qualité de Commissaire Enquêteur (annexe 6 du rapport),
- **Vu** l'arrêté d'ouverture d'enquête publique n°2024-004 (annexe 5 du rapport),
- **Vu** les principes et le schéma d'aménagement de l'OAP (annexe 7 du rapport),
- **Vu** les deux registres d'enquête publique, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique, clos et signés,

- **Vu** les attestations de parution de l'avis d'enquête dans les journaux La Dépêche du Midi et Le Journal du Gers (annexe 8 du rapport),
- **Vu** le certificat d'affichage au public par la mairie de Gimont, et le procès-verbal d'affichage confirmant le maintien de celui-ci pendant l'enquête (annexe 8 du rapport)

Sur les procédures suivies :

- **Considérant** la régularité des procédures suivies, pour la déclaration de projet, la consultation des Personnes Publiques et le déroulement de l'enquête publique,
- **Considérant** la complétude et la qualité générale du dossier soumis à l'enquête publique,
- **Considérant** que le délai légal de 15 jours, entre les premières annonces de presse et le jour du début de l'enquête, n'a pas été précisément respecté (de 2 jours), mais que le préavis raccourci est largement compensé par la durée de l'enquête de 36 jours, ayant excédé le minimum légal de 30 jours.
- **Estime que la procédure s'est déroulée dans de bonnes conditions et qu'une prorogation de l'enquête n'est pas justifiée,**

Sur le fond, à propos du caractère d'intérêt général du projet :

- **Considérant** que le projet du château Larroque a été déclaré d'intérêt général par délibérations unanimes de la mairie de Gimont et de la Communauté de Communes 3CAG,
- **Considérant** que le caractère d'intérêt général du projet n'a pas été remis en cause par l'enquête publique, ni par aucune observation des Personnes Publiques Associées,
- **Considérant** que l'enjeu économique de développement touristique et évènementiel est pertinent pour le territoire de la 3CAG, qui ne comprend pas d'équipement de ce type,
- **Considérant** que l'opportunité de création d'emplois est réelle au regard de l'activité projetée, même si le chiffre de 60 emplois avancé par le propriétaire n'est pas garanti, et si des fluctuations saisonnières ne sont pas à exclure,
- **Considérant** que le projet est susceptible de garantir la sauvegarde du château, que menace l'absence d'activité et d'entretien, et qui nécessite une rénovation importante,

**Le commissaire enquêteur estime que la déclaration d'intérêt général du projet et son accompagnement par la collectivité sont justifiés par les enjeux économiques, sociaux et patrimoniaux, et par la difficulté à trouver un acquéreur privé pour un tel investissement.**

Sur le fond, à propos de la mise en compatibilité du PLU :

- **Considérant** la cohérence entre la description du projet et le dossier de révision du PLU proposé (PADD, document graphique, règlement écrit, OAP),
- **Considérant** que la procédure de l'OAP semble adaptée à l'objectif affirmé, d'encadrer les constructions aux besoins stricts du projet de réhabilitation du château Larroque,
- **Considérant** que le périmètre choisi pour l'OAP maintient la plus grande partie du parc en espace boisé préservé, sans constructions nouvelles, et que l'emprise sur les terres naturelles agricoles reste limitée et sans impact paysager direct sur le château,
- **Considérant** que les principes d'aménagement de l'OAP sont compatibles avec les objectifs de préservation du patrimoine et du paysage, même si certaines restrictions n'apparaissent que dans le schéma graphique de l'OAP et pas dans le règlement écrit.

- **Considérant** que la consommation d'espaces naturels est dûment enregistrée et assumée par la collectivité pour s'intégrer dans les objectifs du SCOT de Gascogne,
- **Considérant** que l'étude environnementale a été menée avec sérieux, et que les principales recommandations ont été acceptées par la collectivité,
- **Considérant** que les ajustements demandés au dossier par les Personnes Publiques restent mineurs, et ne sont pas de nature à remettre en cause la viabilité du projet présenté,
- **Constatant** que certaines observations, de l'étude environnementale et de la MRAe, sont applicables au seul projet (annexes 4 et 5 du rapport), notamment l'évitement de la mare et les précautions durant les phases du chantier.
- **Considérant** l'engagement du porteur de projet, ayant pris connaissance du procès-verbal d'enquête et de ces observations des personnes publiques, à prendre en compte celles qui relèvent du projet (annexe 10 du rapport).
- **Considérant** l'engagement de la collectivité à modifier le projet de mise en compatibilité du PLU, pour intégrer les observations des Personnes Publiques Associées résumées dans le procès-verbal d'enquête (annexe 10 du rapport).

**Le commissaire enquêteur estime que la révision proposée du PLU est adaptée aux besoins du projet, fixe un cadre réglementaire qui préserve les intérêts naturels et patrimoniaux du territoire, et établit des garde-fous contre une évolution divergente du projet.**

**Le commissaire enquêteur émet un**

## **AVIS FAVORABLE**

**sans réserves, et assorti de deux recommandations :**

- **Compléter** le règlement écrit et/ou l'OAP, en intégrant les observations concernant les restrictions de volumétrie et d'implantation de nouveaux bâtiments, et les exigences de verdissement et de perméabilité des sols, listées en annexe 4 du rapport.
- **Modifier** le document graphique concernant les contours des EBC et de la zone Ut pour intégrer les observations de la réunion du 10/09/2024 (annexe 3 du rapport) – *Nota : une première proposition a déjà été envisagée par la collectivité en annexe 4 du rapport.*

**Fait à Endoufielle, le 15 décembre 2024**

**Le commissaire enquêteur,**



**Guillaume TERRASSON**

Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone (3CAG)  
Commune de Gimont

**Déclaration de projet**  
**MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**



**RAPPORT D'ENQUÊTE**

Guillaume TERRASSON, commissaire enquêteur

Le 15 décembre 2024



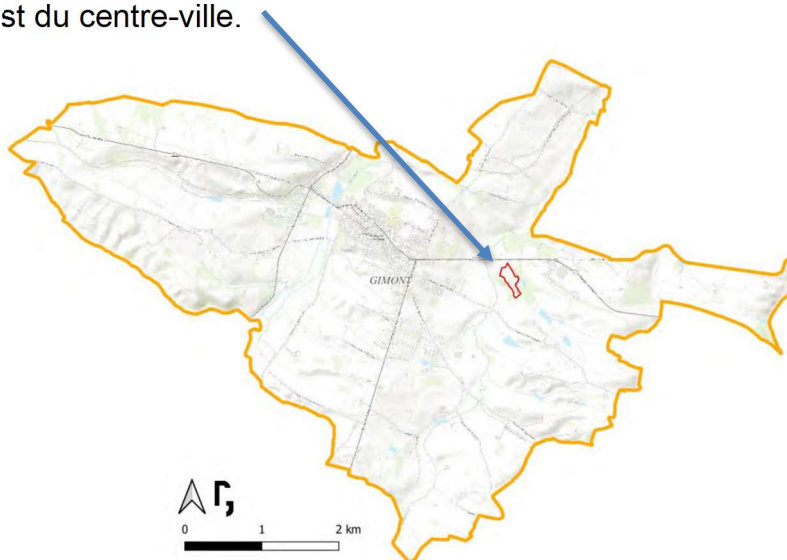
## I. Table des matières

A. GÉNÉRALITÉS .....	3
1. Préambule.....	3
2. Objet de l'enquête .....	3
3. Cadre juridique.....	5
4. Composition du dossier.....	6
5. Nature et caractéristiques du projet, plan ou programme .....	6
B. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	10
1. Désignation du commissaire enquêteur .....	10
2. Modalités de l'enquête .....	10
3. Concertation préalable et information du public .....	11
4. Incidents relevés au cours de l'enquête .....	12
5. Climat de l'enquête .....	12
6. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres.....	12
7. Notification du procès-verbal de synthèse .....	12
8. Relation comptable des observations .....	12
C. BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS .....	13
1. Bilan des observations des Personnes Publiques Associées (PPA).....	13
2. Analyse des observations enregistrées lors de l'Enquête Publique .....	15
D. PIÈCES JOINTES .....	16
1. Délibération du Conseil Communautaire (3CAG), 07/12/2023.....	17
2. Délibération du Conseil Communautaire (3CAG), 27/06/2024.....	21
3. Réunion avec les PPA, 10/09/2024 : Compte-rendu et liste d'émargement.....	24
4. Note de synthèse des observations des PPA et réponse de la collectivité .....	30
5. Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif .....	32
6. Arrêté d'ouverture d'enquête publique, 10/10/2024 .....	33
7. Description de l'OAP Château Larroque (extraits) .....	36
8. Attestations de publicité dans la presse et d'affichage.....	38
9. Procès-verbal d'enquête (extraits) .....	45
10. Réponses de la collectivité et du porteur de projet.....	47

## A. GÉNÉRALITÉS

### 1. Préambule

Le domaine du château Larroque est un vaste domaine privé, situé sur la commune de Gimont, à environ 2 km à l'est du centre-ville.



Plusieurs constructions sont existantes, notamment le château du XIX<sup>e</sup> siècle, d'une superficie de 2600 m<sup>2</sup>, ainsi que plusieurs annexes. Même s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques, le château lui-même est un élément important du patrimoine architectural et paysager de la commune.

Le nouveau propriétaire du château LARROQUE a présenté son projet de réhabilitation à la commune de Gimont et à la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone (abrégée 3CAG par la suite). Ce projet privé de réhabilitation du château Larroque, à Gimont, en hôtel 4 étoiles, restaurant gastronomique, évènementiel et espace mieux être, permettra la création d'emplois sur la commune.

La compétence urbanisme ayant été transférée à la 3CAG, c'est celle-ci (également nommée *la collectivité* par la suite) qui est responsable du Plan Local d'Urbanisme, en coopération étroite pour ce projet avec la mairie de Gimont.

Le projet Château Larroque a été présenté à la collectivité, qui l'a déclaré d'intérêt général. En conséquence de quoi, la collectivité a décidé d'accompagner l'opportunité que représente ce projet pour maintenir et valoriser ce lieu. Comme le PLU de Gimont ne permet pas la réalisation de l'ensemble du projet de réhabilitation, et qu'il s'agit de la réalisation d'un projet présentant un caractère d'intérêt général, il a été décidé de prescrire une déclaration de projet (projet château Larroque), emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gimont.

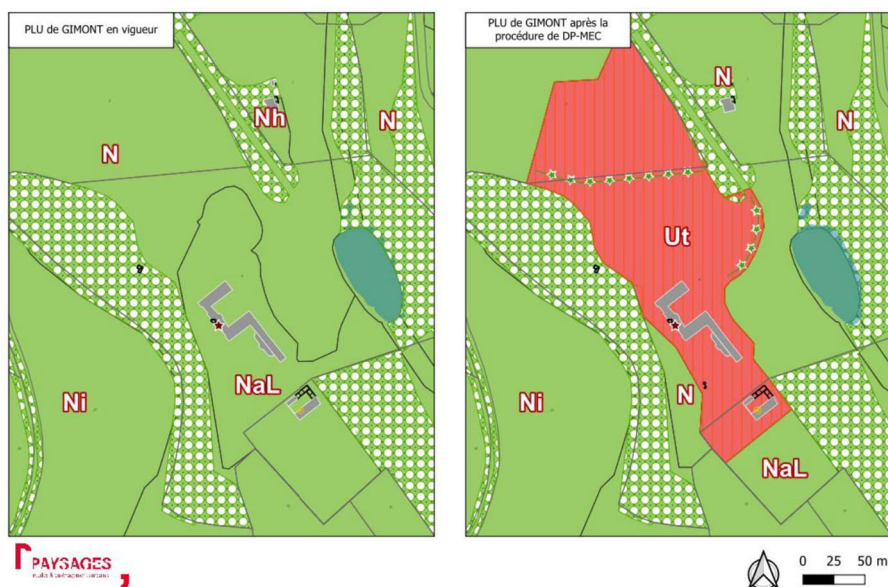
### 2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur cette Mise en Compatibilité du PLU de la commune de Gimont, résultant de la Déclaration de Projet « Château Larroque », déclaré d'intérêt général.

Le code de l'urbanisme (article L153-54) prévoit dans un tel cas que l'enquête publique concernant cette opération doit porter à la fois sur **l'intérêt général de l'opération** et sur la **mise en compatibilité du plan** qui en est la conséquence.



Le projet du Château Larroque à Gimont vise la réhabilitation du château, et la reprise de l'activité hôtellerie-restauration, avec un hôtel 4 étoiles et un restaurant gastronomique, générant un potentiel de création de 60 emplois, tout en conservant les éléments remarquables du site. L'évolution du PLU consiste principalement à créer dans la zone naturelle une zone spécifique (Zone Ut), autorisant dans cette zone les constructions et installations liées à une activité touristique.



L'évolution du PLU prévoit aussi une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Château Larroque), qui encadrera les grandes lignes du projet par des intentions et orientations qualitatives. Le secteur Ut et l'OAP associée couvrent 4,9 ha, dont une extension sur la Zone N actuelle de 2,12 ha.

L'évaluation de « l'intérêt général » se base sur des arguments sociaux, économiques et patrimoniaux, décrits dans les délibérations sur la déclaration de projet (annexes 1 et 2) :

- Le territoire de la 3CAG ne comprend pas d'équipement touristique et évènementiel de ce type, et ce projet va développer l'activité touristique et économique du territoire, et permettre la création d'emplois sur la commune de Gimont.
- Le projet va permettre de préserver et de valoriser un patrimoine architectural et paysager, déjà identifié au PLU de la commune de Gimont.

La Déclaration de Projet « château Larroque », valant mise en compatibilité du PLU, a été approuvée en décembre 2023 :

- Délibération du Conseil Municipal de Gimont, 06/12/2023 (pièce 0 du dossier, pp.3-5)
- Délibération du Conseil Communautaire de la 3CAG, 07/12/2023 (annexe 1) : « *le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents et des procurations, DECIDE de prescrire la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gimont* ».

Après une concertation préalable début 2024, dont le bilan a été présenté en juin 2024, le Conseil Communautaire a confirmé cette Déclaration de Projet et approuvé le lancement de la mise en compatibilité du PLU et de l'enquête publique préalable associée.

- Délibération du Conseil Communautaire de la 3CAG, 27/06/2024 (annexe 2) : « *le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents et des procurations AUTORISE ... à soumettre le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gimont à enquête publique avant son approbation* ».

### 3. Cadre juridique

L'enquête publique est une procédure réglementaire assurant l'information, la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Dans le cadre de l'enquête dont la durée est fixée par l'autorité organisatrice dans son arrêté d'ouverture, l'information du public est assurée au moyen du dossier d'enquête mis à disposition sur les lieux d'enquête et sur internet. Toute personne qui le souhaite peut participer à l'enquête en déposant une contribution sur les registres ouverts à cet effet. Elle peut aussi dialoguer avec le commissaire enquêteur au cours de ses permanences tenues généralement en mairie.

L'article L300-6 du Code de l'Urbanisme stipule que « *l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général : 1° D'une action ou d'une opération d'aménagement* ».

Le cadre juridique de cette enquête publique est celui « *d'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme* », cadre précisé par le Code de l'Urbanisme (article L153-54) qui prévoit alors que :

- *L'enquête publique concernant cette opération doit porter à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence*
- *Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan doivent faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public intercommunal compétent, et des personnes publiques associées (selon les articles L.132-7 à L.132-11).*

Le Plan Local d'Urbanisme est le document d'urbanisme de référence, qui prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements. La commune de Gimont s'est dotée en 2022 d'un PLU, dont la compétence a été transférée en 2023 à la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone (3CAG) :

- Le PLU de Gimont a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04/03/2022, et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du 15/12/2022 (1<sup>ère</sup> modification simplifiée).
- Le transfert de compétence du PLU à la 3CAG a été approuvé le 11/04/2023 par la délibération n°2022-04-013 du Conseil Communautaire. Ce transfert de compétence a été confirmé par le bureau de contrôle de légalité et de l'intercommunalité de la Préfecture du Gers (courrier en date du 24/07/2023), avec une date d'effet le 11 juillet 2023.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est le fondement du PLU et fournit le cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs qu'est établi le règlement du PLU qui détaille les conditions d'utilisation des sols et les principes de construction opposables aux tiers. Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond aux grands principes instaurés par la loi SRU (Solidarité et Développement Urbain), complétés par la loi dite de Grenelle no 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (parfois appelée loi ENE), puis par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 dite loi ALUR pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové, complétée par la loi n°2014-1170 du 13 Octobre 2014 (loi LAAAF ) d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dont certains points sont précisés par la loi n°2015-990 du 6 Août 2015, loi Macron pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (habitations possibles en zones Naturelles et Agricoles).

Le PLU est élaboré conformément aux orientations du PADD : il comporte notamment un règlement graphique et un règlement écrit, ainsi que des OAP (Orientation d'Aménagement et de

Programmation), qui permettent, en cohérence avec le PADD, de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et permettre le renouvellement urbain et le développement de la commune.

La mise en compatibilité du PLU de Gimont comprend donc la revue générale de l'ensemble de ces documents (PADD, règlements graphiques et écrits), dont les propositions de révision ont été établis et intégrés au dossier d'enquête. Une OAP spécifique est également créée pour ce projet, désignée comme « OAP Château Larroque ».

#### **4. Composition du dossier**

Le dossier présenté à l'enquête publique, établi par la collectivité avec le support du bureau d'études Paysages (Balma, 31130), est composé comme suit :

- Pièce 0 : Partie administrative :
  - o Délibérations
  - o Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
  - o Présentation de l'enquête publique,
- Pièce 1 : Note de présentation du projet et de la mise en compatibilité du PLU
  - o Présentation de la déclaration de projet et mise en comptabilité du PLU
  - o Evaluation environnementale
  - o Résumé non technique (RNT) de l'évaluation environnementale
- Pièce 2 : PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable),
- Pièce 3 : Extraits du Règlement Écrit,
- Pièce 4 : Extraits du Règlement Graphique,
- Pièce 5 : Présentation de l'OAP château Larroque.

Les Personnes Publiques consultées ont eu accès au préalable à l'ensemble du dossier, et pu formuler des remarques et émettre un avis écrit. Les observations formulées par les Personnes Publiques sont détaillées dans la partie C.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, ont été joints au dossier d'enquête publique, suite à la demande du commissaire enquêteur, quelques éléments complémentaires pour le chapitre sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

- Bilan de la participation des PPA : le projet du château Larroque a été l'objet d'une réunion de présentation, tenue le 10 septembre 2024. La liste d'émargement a été jointe au dossier d'enquête avec le compte-rendu de cette réunion (annexe 3). Les Personnes Publiques suivantes ont été consultées, avec la demande de formulation d'un avis écrit : CDPENAF, MRAe, Conseil Départemental, Architecte des Bâtiments de France, Syndicat des Eaux, Réseau de Transport d'Electricité, SNCF, Direction des Routes et Mobilités du Gers.
- Note de synthèse des observations des Personnes Publiques Associées (PPA) : une note de synthèse a été établie, qui indique pour les principales observations la proposition de réponse de la collectivité (annexe 4).

#### **5. Nature et caractéristiques du projet, plan ou programme**

La procédure de mise en compatibilité du PLU est portée par la collectivité pour permettre la réhabilitation du château Larroque, et accompagner l'opportunité qu'il représente pour maintenir et valoriser ce lieu, dans le cadre de la politique de développement du territoire.

Le projet du Château Larroque à Gimont vise la réhabilitation du château, précédemment hôtel et restaurant, en hôtel de 4 étoiles avec un restaurant gastronomique, et l'aménagement d'espaces liés au bien-être tout en conservant les éléments remarquables du site. Le projet offre la possibilité

de redonner vie à ce patrimoine aujourd'hui partiellement dégradé, et va également permettre la création d'emplois sur la commune de Gimont, estimée à 60 par le propriétaire.

Les différentes pièces du dossier ont été revues et sont succinctement présentées :

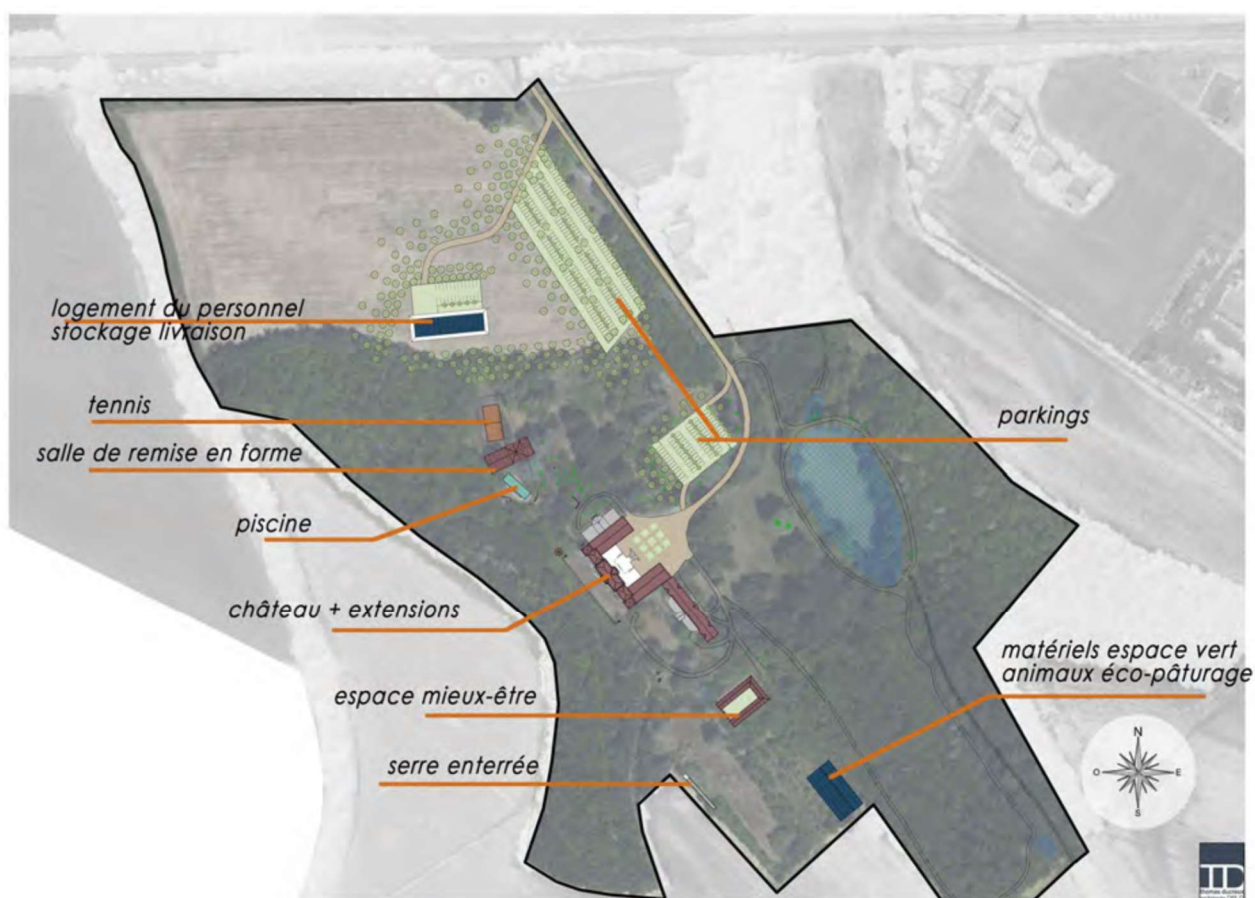
#### Pièce 1 : Note de présentation et évaluation environnementale

Une première partie explicite l'intérêt général du projet, dans le contexte particulier du territoire de la 3CAG, où l'offre hôtelière apparaît inadaptée et insuffisante pour viser une clientèle qui évolue, qu'elle soit locale, étrangère ou de « tourisme d'affaires », et qui recherche du confort et des prestations haut de gamme. Sur un plan quantitatif, la 3CAG représente 2% des lits marchands dans le Gers, avec une faible présence des hôtels et l'absence de résidence de tourisme.

Trois arguments principaux sont mis en avant pour justifier l'intérêt général du projet : le développement de l'activité touristique et économique, la création d'emplois, et l'enjeu patrimonial.

- Le projet du château Larroque permettra de développer une offre complémentaire en avec une augmentation générale de la qualité de l'offre hôtelière : proximité de la N124 (axe Auch-Toulouse), hôtellerie de charme multi-services (plus de 30 chambres, restauration, séminaires, espace mieux-être, piscine, loisirs...), et un cadre paysager.
- Le projet prévoit la création de 60 emplois et contribuera à une dynamique économique positive par la revalorisation du site.
- Le château Larroque a été achevé peu avant 1835, et l'absence d'activité et d'entretien depuis 2020 menace ce patrimoine qui nécessite une rénovation importante. Le projet permettra de garantir la sauvegarde de ce patrimoine gersois emblématique.

La figure suivante détaille la vision graphique du projet (fig.17, p.19)



Plusieurs constructions sont existantes, notamment le château du XIX<sup>e</sup> siècle d'une superficie de 2 600 m<sup>2</sup>, ainsi que plusieurs bâtiments annexes et équipements (bâtiment agricole, serre enterrée, tennis et piscine).

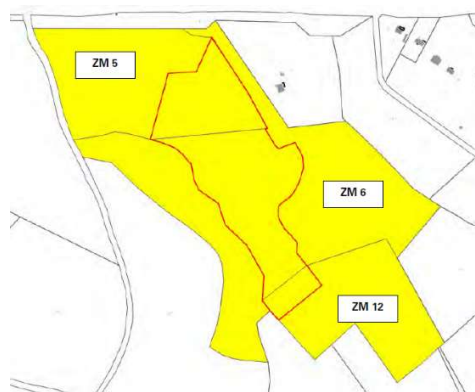


Le château Larroque est entouré d'un parc boisé.

Le parc du château est entouré de plusieurs parcelles agricoles à dominante de grandes cultures, et le projet impacte les fonciers suivants :

- la parcelle ZM 5 pour 16 340 m<sup>2</sup>,
- la parcelle ZM 6 pour 29 323 m<sup>2</sup>,
- la parcelle ZM 12 pour 3616 m<sup>2</sup>.

L'ensemble du projet atteint une emprise foncière totale de 49 240 m<sup>2</sup> (pièce 1, fig.21, p.23).



L'analyse du plan d'urbanisme actuel a permis d'identifier les évolutions nécessaires du dossier de PLU pour assurer leur compatibilité avec le projet, dont les grandes lignes sont explicitées par la suite : PADD, règlement écrit, document graphique, mise en place d'une OAP château Larroque.

Le projet a fait l'objet en mai 2024 d'une étude environnementale, conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, menée par me cabinet SIRE Conseil, de Blagnac (31700), et détaillée dans le dossier d'enquête (pièce 1, pp.40-102). N'est reprise ici que la planche de synthèse des recommandations environnementales de cette évaluation, prise en compte dans le projet.

SIRE Conseil - Evaluation Environnementale



Figure 59 : Carte des recommandations environnementales

## Pièce 2 : Evolution du PADD

Le PADD est simplement complété en mentionnant le projet du château Larroque, parmi les actions en faveur du développement touristique (pièce 2 du dossier),

## Pièce 3 : Règlement écrit du PLU

L'évolution du règlement écrit crée une zone Ut, spécifique au projet touristique de réhabilitation du château Larroque (pièce 3 du dossier). Cette zone Ut ne couvre que le périmètre du projet de réhabilitation du château Larroque, en ce sens elle n'autorise que les

constructions nouvelles liées à l'activité touristique du site et à l'extension ou l'adaptation possible des bâtiments existants.

Au regard des besoins du projet et pour préserver la qualité du site, la hauteur de référence maximale est celle du château Larroque : **« La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas la hauteur du Château de Larroque ».**

L'emprise au sol est limitée aux besoins du projet, en anticipant une évolution mineure du bâti, pour éviter les risques de dérive : **« La surface cumulée des constructions existantes et à créer est limitée à 4 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum sur l'ensemble de la zone ».** Les extensions, et les annexes tiendront compte de la qualité architecturale des bâtiments présents sur le site : **« Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et camaïeu de teinte...). Les rénovations, les constructions nouvelles devront ... s'harmoniser entre elles et avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère des sites ».**

#### Pièce 4 : Document graphique du PLU

Le classement des terrains concernés par la zone Ut est revu, avec le basculement de certains terrains en zone N.

Dans le cadre de l'étude environnementale du projet, il est apparu que les boisements et les arbres remarquables constituent des réservoirs et des continuités écologiques, et contribuent à la qualité paysagère. Plusieurs linéaires d'arbres remarquables sont donc intégrés comme des éléments paysagés à préserver pour des motifs écologiques.

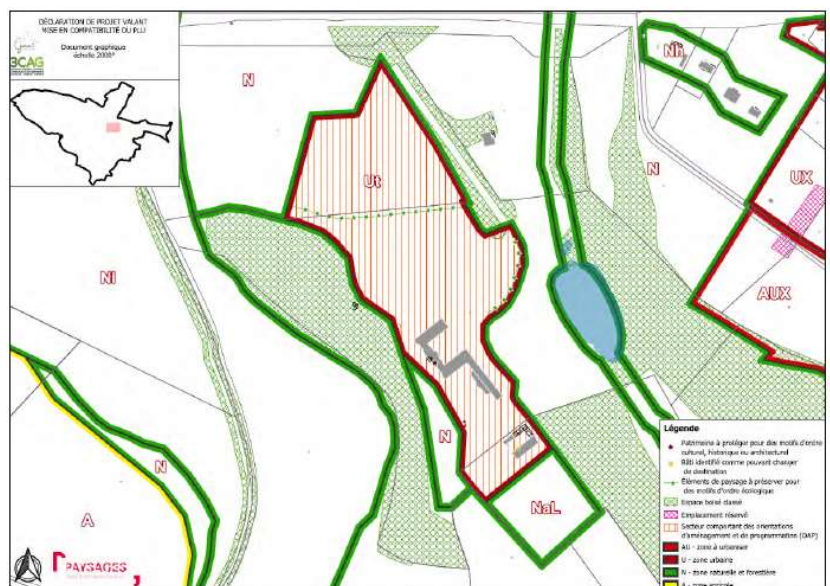


Figure 25 : Document graphique du PLU après la procédure de DP-MEC, réalisation : Paysages

#### Pièce 5 : OAP château Larroque

L'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) mise en place est d'encadrer les constructions aux besoins stricts du projet de réhabilitation du château Larroque, ce que reflète les principes et le schéma d'aménagement qui suivent, repris en annexe 7.


Principes d'aménagements de l'OPA château Larroque :

- La préservation de l'ensemble patrimonial du château, de son parc et de ses dépendances en requalifiant les éléments bâtis existants, en assurant l'intégration des nouveaux équipements en conservant l'intégrité du site, notamment par le choix de l'emplacement des constructions et aménagements nouveaux,
- La limitation l'imperméabilisation des sols, par l'usage de matériaux perméables pour les zones de stationnement, de circulation et de stockage,
- L'intégration paysagère des espaces de stationnement, notamment depuis la RD 924, par un accompagnement paysager qui pourra notamment se traduire par la plantation d'arbres de haut jet et d'arbustes d'essences locales,
- La sécurité routière par le maintien de l'accès existant sur la RD 924 et son aménagement le cas échéant.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie d'accès existante
-  Principaux accès (position indicative)
-  Bâtis existants à requalifier
-  Espaces plantés existants à maintenir et à conforter
-  Localisation des aménagements attendus, l'environnement existant sera à maintenir
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)



## B. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E24000070/64 en date du 12/08/2024 (annexe 5), Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau m'a désigné (M. Guillaume Terrasson) en qualité de Commissaire Enquêteur, avec M. Alexis Cahuzac comme commissaire enquêteur suppléant.

### 2. Modalités de l'enquête

La compétence urbanisme ayant été transférée à la 3CAG, c'est celle-ci qui est responsable des Plans Locaux d'Urbanisme, en coopération étroite pour ce projet avec la mairie de Gimont.

J'ai été reçu pour la prise de contact, la remise du dossier et la préparation de l'enquête par les responsables des services d'urbanisme de la 3CAG et de la mairie de Gimont ; j'ai également pu me rendre personnellement sur les lieux du château Larroque.

En tant que commissaire enquêteur, j'ai été pleinement impliqué dans la revue du dossier, la préparation de l'enquête, de sa publicité et de son calendrier. Le principal ajustement du dossier d'enquête a été la revue des avis des PPA, dont certains manquaient encore à la mi-octobre, et l'ajout d'une note de synthèse, reprenant les principales observations et la réponse de la collectivité.

Le calendrier d'enquête publique a été défini conjointement, de 36 jours consécutifs, avec la tenue de trois permanences en mairie de Gimont, dont l'une un mercredi, jour de marché. L'arrêté d'enquête publique a fait l'objet d'une relecture avant sa signature le 10/10/2024 (annexe 6).

Deux registres physiques d'enquête ont été mis en place, avec l'ensemble du dossier d'enquête, en plus du dossier et registre dématérialisé dont le lien a été diffusé sur les sites de la 3CAG et de Gimont (<https://www.registre-numerique.fr/mec-plu-Gimont>) :

- Un dossier et registre physique à la mairie de Gimont, également utilisé lors des permanences,
- Un second dossier et registre au siège de la Communauté de Communes, à Gimont.

### 3. Concertation préalable et information du public

#### a) Concertation préalable

Une concertation préalable sur le projet avait été menée début 2024 par la Communauté de Communes et la commune : son bilan a été présenté au Conseil Communautaire du 27 juin 2024 (annexe 2), et ne comportait qu'une observation « *confirmant l'intérêt du centre médico-éducatif Francessenia* ».

Le Conseil Communautaire de la 3CAG a pris acte de cette observation, a confirmé ne pas prévoir de modifier le dossier de déclaration de projet, et décidé de « tirer le bilan positif de cette concertation et de l'approuver ».

#### b) Information effective du public

##### Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage

L'article R.123-11 du Code de l'Environnement stipule que la publicité minimale réglementaire obligatoire consiste en la parution dans deux journaux locaux ou régionaux paraissant dans tout le département concerné. Dans le département du Gers, il n'y a plus qu'un seul quotidien diffusé sur l'ensemble du département, La Dépêche du Midi depuis que Sud-Ouest a cessé la distribution. Le second journal est Le Journal du Gers, habilité à publier les annonces judiciaires et légales.

La publicité légale de l'enquête a eu lieu dans deux journaux régionaux (les attestations numériques des premières parutions sont jointes en annexe 8) :

- La Dépêche du Midi, 32 en date du 17 octobre et du 8 novembre 2024
- Le Journal du Gers, en date du 18 octobre et du 8 novembre 2024

L'affichage réglementaire de l'enquête a été mis en place par la mairie de Gimont, avec un contrôle effectué le 16 octobre 2024 (joint en annexe 8) : une affiche à l'entrée du château Larroque, une affiche à la mairie de Gimont, et une affiche au siège de la 3CAG à Gimont. Le procès-verbal attestant du maintien de cet affichage durant toute l'enquête est également joint en annexe 8.

##### Autres actions d'information du public

A partir de la mi-octobre, l'annonce du déroulement de l'enquête a également été publiée sur le site internet de la mairie, et un avis diffusé sur l'application « Panneau Pocket » de la commune, comme le montrent les saisies d'écran ci-dessous.

La mairie Cadre de vie En ce moment Vie pratique Sports & Loisirs Je suis ...

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

Une enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU de Gimont se tiendra du 31 octobre 2024 au 5 décembre 2024.

Vous pourrez la consulter en cliquant ici : <https://www.registre-numerique.fr/mec-plu-Gimont>

Les documents sont également consultables à la mairie et à la 3CAG.

Le commissaire enquêteur sera présent en mairie :

- le jeudi 31/10/2024 de 9h à 12h
- le mercredi 20 novembre 2024 de 9h à 12h
- le jeudi 5 décembre 2024 de 14h à 17h

**CONSULTER L'ARRÊTÉ**

[arrete-EP-MEC-GIMONT.pdf](#)

**Gimont**  
32200  
Info modifiée le 15/10/2024

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Une enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU de Gimont se tiendra du 31 octobre 2024 au 5 décembre 2024.

En savoir + :

[https://gimont.fr/actualites/avis\\_denquete\\_publique/3074](https://gimont.fr/actualites/avis_denquete_publique/3074)

#### 4. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'est venu émailler le déroulement de l'enquête.

#### 5. Climat de l'enquête

L'ouverture des différents registres a eu lieu le 31 octobre à 9h00, et leur clôture a été effectuée le 5 décembre à 17h00.

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions matérielles : trois permanences ont été organisées (jeudi 31 octobre, mercredi 20 novembre, et jeudi 5 décembre 2024). Elles se sont tenues dans la salle du conseil de la mairie, dotée de grandes tables permettant d'étaler le dossier et les différents plans, et d'accueillir confortablement le public.

Le commissaire enquêteur remercie la mairie de Gimont pour son accueil.

#### 6. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres

A l'expiration du délai de l'enquête publique, Mme Albouy, responsable urbanisme de la 3CAG, a remis au commissaire enquêteur les registres déposés à la mairie de Gimont et au siège de la 3CAG à Gimont pendant 36 jours consécutifs, du 30 octobre au 5 décembre 2024. Après les avoir signés, et pris connaissance du bilan des consultations du registre dématérialisé, le commissaire enquêteur a déclaré close l'enquête publique le jeudi 5 décembre 2024 à 17h15.

#### 7. Notification du procès-verbal de synthèse

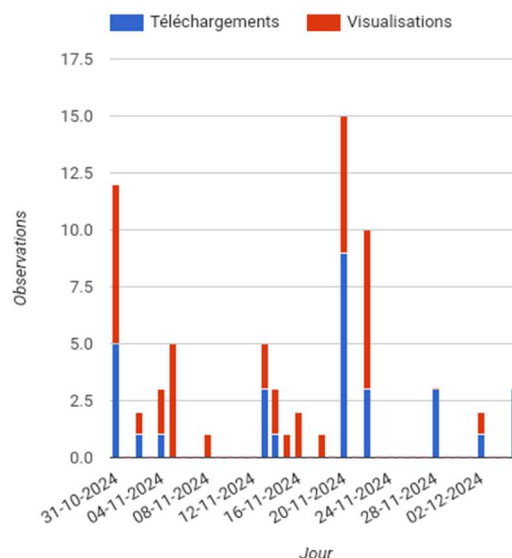
Le procès-verbal d'enquête a été exposé le 5 décembre à la 3CAG et à la mairie de Gimont (Mme Céline Albouy, service Urbanisme de la 3CAG, et Mme Eve Lamézas, service Urbanisme de Gimont). Du fait de l'absence d'observations du public, seules les pages de garde et de signature sont jointes (annexe 9) : ce procès-verbal était naturellement concentré sur le bilan des avis des Personnes Publiques Associées, disponibles au début de l'enquête, bilan repris dans ce rapport, avec les réponses proposées par la collectivité. Copie du PV signé a été adressé à la 3CAG et à la mairie le 6 décembre 2024, et transmis également au porteur de projet.

#### 8. Relation comptable des observations

Le registre dématérialisé a fait l'objet de 34 visites par 22 visiteurs, et de 38 documents consultés et 28 téléchargés. Les statistiques de consultation figurent ci-contre.

Les différents registres déposés, en mairie et au siège de la 3CAG, ainsi que le registre dématérialisé, n'ont enregistré aucune observation, et personne ne s'est présenté aux trois permanences.

Ce procès-verbal a fait l'objet de réponses du porteur de projet et de la collectivité, toutes deux jointes en annexe 10.





## C. BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 1. Bilan des observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le projet a fait l'objet d'une consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). Concernées, qui ont émis des avis écrits, annexés au dossier d'enquête (pièce 0, pp.13-51).

Les réponses qui suivent, sans observations, ne sont pas détaillées dans ce rapport : Chambre des Métiers (06/09/2024 : excusés), Syndicat des Eaux EBCS (02/09/2024 : compatibilité du projet avec les réseaux d'eaux potables et usées), Réseau de Transport d'Electricité (28/08/2024 : aucun ouvrage électrique Haute Tension B impacté), SNCF (04/09/2024 confirmé le 24/10/2024 : aucune remarque sur le projet).

Les observations principales des autres avis sont résumées ci-dessous : chaque observation est rappelée avec la proposition de réponse de la collectivité, formulée dans une note de synthèse annexée au dossier d'enquête (annexe 4).

Comme ce bilan résume à l'identique celui du procès-verbal d'enquête, seuls des extraits de ce procès-verbal sont joints en annexe 9, la page de garde et celle de signature.

Observations soumises lors de la réunion de présentation, le 10 septembre 2024 (annexe 3) :

***Dossier à modifier et compléter : nom de la RD924, éléments approuvés du SCOT, éléments du DOO du SCOT***

***Zonage à modifier : EBC du site à redélimiter, OAP à modifier (maison au nord en zone Nh), intégrer la zone NaL à la zone Ut, article A2 de la zone Ut à modifier***

Réponse de la collectivité : Le dossier sera mis à jour, le règlement écrit modifié et la déclaration de projet complétée des éléments du SCOT ; le règlement graphique pourrait être modifié comme suit :



Avis ABF (Architecte des Bâtiments de France), le 10 septembre 2024

***Volumétrie raisonnable des bâtiments à construire, ne dépassant pas la hauteur des arbres qui les cernent et les dissimulent.***

***Prévoir un pré-verdissement pour les lisières.***

***Revêtements de sol perméables.***

***Un arbre à large port pour deux places de stationnement.***

Réponse de la collectivité : L'ensemble de ces éléments seront pris en compte dans le règlement écrit de la zone du PLU.

Avis CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), le 7 octobre 2024

**« Suite à la présentation du projet, et après délibération, la commission émet à l'unanimité un avis FAVORABLE à ce projet. »**

Avis MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale), le 9 octobre 2024

*Le projet tel que présenté ne reprend pas toutes les mesures préconisées :*

- *certaines relèvent du niveau projet : précautions durant les phases chantier pour éviter toute pollution des milieux... Ces mesures ne peuvent pas être inscrites dans le règlement du PLU.*
- *d'autres sont du ressort du document d'urbanisme, mais ne sont pas reprises en totalité ; les deux zones humides identifiées par les inventaires terrain ne sont par exemple pas protégées. De plus, les mesures de préservation des éléments naturels figurent dans la seule OAP, qui n'a vocation à s'imposer au projet qu'en termes de « compatibilité ».*

**La MRAe recommande de clarifier les surfaces de projet et de consommation d'espace engendrées par le projet. Elle recommande d'intégrer les préconisations issues de la démarche d'évaluation environnementale pour démontrer la prise en compte des enjeux naturalistes identifiés.**

**La MRAe recommande d'analyser l'exposition des futurs aménagements au bruit, et de décliner des mesures d'évitement et réduction.**

Réponse de la collectivité :

- Le secteur Ut et l'OAP associée couvrent 4,92 ha. L'extension de la zone Ut sur la Zone N par rapport à l'emprise avant mise en compatibilité est de 2,12 ha. La surface consommée par ce projet sera décomptée dans l'enveloppe des surfaces ENAF attribuée à la commune de Gimont, polarité de niveau 2 au SCT. Ce projet a été pris en compte
- L'ensemble des préconisations traductibles dans le PLU ont été retenues (évitement des zones à enjeux identifiées, protection des arbres remarquables, des alignements d'arbres et des haies, ..., identification des espaces plantés à conforter et plantation de haies intégrés dans l'OAP).
- Les autres recommandations dépassent le cadre du PLU. A ce titre, elles n'ont pas pu être traduites dans ce dernier. Cependant, certaines d'entre elles, telles que l'évitement de la mare impliquant le déplacement de l'abri pour les animaux et le matériel ou la période de réalisation des travaux en dehors des périodes sensibles pour les espèces protégées transitant ou se reproduisant potentiellement à proximité immédiate du site, sont prises en compte par le porteur du projet dans le cadre de l'aménagement global.
- Exposition au bruit : une réponse détaillée figure dans la note de synthèse du dossier, détaillant les mesures d'évitement ou de réduction envisagées dans le cadre du projet (orientation et isolation des bâtiments, limitation de la vitesse). Toutefois, l'implantation d'un mur anti-bruit n'est pas jugée pertinente.

Avis Conseil Départemental et Direction des Routes et Mobilités, le 28/10/2024

**L'accès tel qu'il est configuré est compatible avec la destination du lieu ; il ne nécessite pas d'aménagement spécifique et peut être conservé en l'état.**

**Zonage : corriger la parcelle ZM003, classée par erreur dans l'espace boisé classé (EBC), afin que le domaine public départemental ne soit pas inclus dans le zonage EBC.**

Réponse de la collectivité : L'emprise EBC sera modifiée dans le règlement graphique.

L'ensemble de ce bilan a été intégré dans le procès-verbal d'enquête, remis à la collectivité, avec la demande que son mémoire de réponse confirme l'ensemble de ces propositions de réponse aux observations, ainsi que l'engagement de les intégrer dans le dossier de mise en compatibilité

du PLU. Le mémoire de réponse de la collectivité, co-signé par le président de la 3CAG et par le maire de Gimont, confirme cet engagement conjoint (annexe 10).

## **2. Analyse des observations enregistrées lors de l'Enquête Publique**

Les différents registres n'ont enregistré aucune observation, et personne ne s'est présenté aux trois permanences.

Analyse du commissaire enquêteur : le manque de participation du public n'est pas le fait d'un manque de publicité, ni d'un déficit de permanences, mais traduit certainement le manque d'opposition au projet, ou d'observations du public, soit du fait du caractère maîtrisé du projet, soit grâce à la concertation préalable.

**Fait à Endoufielle, le 15 décembre 2024**

**Le commissaire enquêteur,**



**Guillaume TERRASSON**



## **D. PIÈCES JOINTES**

**Délibération du Conseil Communautaire de le 3CAG, en date du 07/12/2023 (annexe 1)**

**Délibération du Conseil Communautaire de le 3CAG, en date du 27/06/2024 (annexe 2)**

**Réunion avec les PPA du 10/09/2024 : Compte-rendu et liste d'émargement (annexe 3)**

**Note de synthèse des observations des PPA et réponse de la collectivité (annexe 4)**

**Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif (annexe 5)**

**Arrêté d'ouverture d'enquête publique, en date du 10/10/2024 (annexe 6)**

**Description de l'OAP Château Larroque (annexe 7)**

**Attestations de publicité dans la presse et d'affichage (Annexe 8)**

**Procès-verbal d'enquête (extraits), le 5/12/2024 (Annexe 9)**

**Réponses de la collectivité et du porteur de projet (Annexe 10)**

## 1. Délibération du Conseil Communautaire (3CAG), 07/12/2023

Envoyé en préfecture le 20/12/2023  
Reçu en préfecture le 20/12/2023  
Publié le  
ID : 032-200042572-20231207-2023\_12\_133-DE

### DEPARTEMENT DU GERS

\*\*\*

### Communauté de Communes DES COTEAUX ARRATS GIMONE

\*\*\*

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

\*\*\*

### SEANCE DU 7/12/2023

Date convocation : 01/12/2023

Date de séance : 07/12/2023

Date d'affichage :

Numéro d'ordre : 2023-12-133

Nombre de conseillers			
Exercice	Présents	Ayant pris part à la délibération	Absents
58	49	53	5

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi 7 décembre 2023 à 18h30, le conseil communautaire légalement convoqué, s'est réuni en la commune de Villefranche d'Astarac en séance publique sous la présidence de Monsieur Gérard ARIES.

Etaient présents : Gérard ARIES, Florence TISSERAND, Alain PEREZ, Véronique VANCOILLIE, Michel ANGELE, Jacques FAURE, Jacqueline LOUSSIGNAN, Jacques SERIN, Antoine FAURE, Sergine AGEORGES, Daniel ZAÏNA, Brigitte SAINT MARTIN, Gérard ROEHRIG, Franck VILLENEUVE, Corinne CACICEDO, Jacques CHOUNET, Hélène ROZIS LE BRETON (de l'objet 2023-12-120 à l'objet 2023-12-145), Isabelle RAFEL, Jean-Claude DOUTRE, Arlette COLAVITTI, Marie-Thérèse HORGUEDEBAT, Jean-Pierre FILOUSE, Sylvie VARIN (de l'objet 2023-12-116 à 2023-12-145), Régis DARIES, Sébastien GHION, Marie-Sylvie ROUX, Pierre DANOS, Arnaud WADEL, Eric ANGELE, Pierre AIROLDI, Hervé LETERTRE, Jean-Luc BOAS, Michelle IDRAC, Jean-Michel VERNIS, Philippe GINESTE, Christophe VICEDO, Francis LAGUIDON, Christian POMIES, Guy de GALARD, Pascal JOLLY, Eric BALDUCCI, Alain CARRIERE, Stéphane FORNONI, Paul BURGAN, Eric TRUFFI, André LAFFONT, Séverine CARCHON, Fabrice POURCET, Bernard MONLIBOS.

*Le quorum est atteint*

#### Procurations :

Jean-Luc FOSSE a donné procuration à Florence TISSERAND.

Hélène LE BRETON a donné procuration à Franck VILLENEUVE, (de l'objet 2023-12-111 à l'objet 2023-12-119)

Pierre-Olivier PLANCHAND a donné procuration à Jacques CHOUNET.

Joël BERNADOT a donné procuration à Christian POMIES.

Jean-Christophe CAVASIN a donné procuration à Stéphanie FORNONI.

Absents excusés : Jean-Claude BADY, Alain de SCORRAILLE, Simon SIMIONATO (Vacances de siège), Bruno GABRIEL, Georges DE LORENZI

Assistaient à la séance : Nathalie MALHOMME, Chantal BARRANGER, Jérôme LOUBET

Secrétaire de séance : Sébastien GHION

Objet : Prescription de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de GIMONT : projet Château LARROQUE

Monsieur le Président informe à l'assemblée que le nouveau propriétaire du Château LARROQUE a présenté son projet de réhabilitation à la commune de Gimont et à la 3CAG.

Ce projet privé de réhabilitation du Château Larroque à Gimont en hôtel 4 étoiles, restaurant gastronomique, événementiel et espace mieux être, va permettre la création de 60 emplois sur la commune de Gimont.

Le territoire de la 3CAG ne comprend pas d'équipement touristique et événementiel de ce type, ce projet va accompagner et développer l'activité touristique et économique de l'ensemble du territoire de la 3CAG et au-delà.

Il va permettre de préserver et valoriser un patrimoine architectural et paysager identifiant au PLU de la commune de Gimont.

Il est rappelé les difficultés à trouver un acquéreur, et l'investissement financier nécessaire pour réhabiliter un tel ensemble immobilier 10 000 000 d'euros d'investissement.

Il s'agit pour la collectivité d'accompagner l'opportunité que représente ce projet de qualité pour maintenir et valoriser ce lieu.

Ce projet est d'intérêt général pour notre territoire.

A ce jour, le PLU de Gimont ne permet pas la réalisation de l'ensemble du projet de réhabilitation. Après échanges avec le porteur de projet et les services de l'Etat, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un PLU, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration de projet.

Dans ce cadre il est proposé de prescrire une déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de GIMONT : projet Château LARROQUE.

Afin de tenir le calendrier nous devons lancer la procédure le plus rapidement possible afin d'approuver cette mise en compatibilité en décembre 2024

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 153-54 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal de Gimont en date du 04/03/2020 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal de Gimont en date du 15/12/2022 approuvant la 1ere modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour erreur matérielle ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du 11/04/2023 prenant la compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal de Gimont du 06/12/2023 demandant la prescription de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gimont ;
- Vu le projet privé de réhabilitation du Château Larroque à Gimont en hôtel 4 étoiles, restaurant gastronomique, événementiel et espace mieux être,
- Considérant que le projet va permettre la création de 60 emplois sur la commune de Gimont,
- Considérant que le territoire de la 3CAG ne comprend pas d'équipement touristique et événementiel de ce type,



- Considérant que ce projet va accompagner et développer l'activité touristique et économique de l'ensemble du territoire de la 3CAG et au-delà,
- Considérant que ce projet va permettre de préserver et valoriser un patrimoine architectural et paysager identifié au PLU de la commune de Gimont,
- Considérant les difficultés à trouver un acquéreur, et l'investissement financier nécessaire pour réhabiliter un tel ensemble immobilier,
- Considérant l'opportunité d'un projet de qualité pour maintenir et valoriser ce lieu,
- Considérant que lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un PLU, ce projet peut faire l'objet, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet,
- Considérant que le conseil communautaire considère ce projet comme présentant un intérêt général ;
- Considérant qu'une partie du projet est située en zone N du PLU, et que le règlement écrit du PLU de la zone N ne permet pas la réalisation du projet pour partie,
- Considérant qu'une partie des équipements existants est située en zone N, et que d'autres secteurs en zone Nal ne sont pas nécessaires,
- Considérant que ce projet n'est pas réalisable en raison des dispositions actuelles du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gimont ;
- Considérant que la mise en compatibilité envisagée aura pour objet de :
  - o Permettre la réhabilitation du Château LARROQUE pour la réalisation d'un projet d'hôtel 4 étoiles, restauration gastronomique et espace mieux être, avec création de logements pour les employés,
  - o Modifier le règlement graphique du PLU en créant une zone spécifique à ce projet,
  - o Modifier le règlement écrit en créant un règlement spécifique à la zone de ce projet.

Monsieur le Président expose les propositions de modalités de concertation afin de permettre à la fois d'informer la population, les associations locales et toute personne concernée et de leur permettre de s'exprimer par :

- o La mise à disposition des documents d'élaboration au fur et à mesure de leur avancement sur un registre numérique dédié mis en place par la communauté de commune et par l'ouverture d'un registre numérique dédié :  
Adresse du registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-plu-gimont>  
Adresse email de dépôt des contributions : [mise-en-compatibilite-plu-gimont@mail.registre-numerique.fr](mailto:mise-en-compatibilite-plu-gimont@mail.registre-numerique.fr)
- o Ouverture d'un registre d'observations à disposition du public au siège de la Communauté de communes et de la commune de Gimont,
- o Organisation d'au moins 1 réunion publique,
- o Le public pourra s'exprimer et faire connaître ses observations tout au long de la concertation selon les modalités ci-dessous jusqu'à la fin de la phase d'études :
  - En les consignant dans un registre papier mis à disposition au siège de la communauté de communes et de la commune de Gimont

- Par écrit au Président à l'adresse suivante : Monsieur Gérard ARIES, Président de la Communauté de Communes de la 3CAG, 53 Boulevard du Nord, 32200 GIMONT.

Où cet exposé et après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et des procurations :

- **DECIDE** de prescrire la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gimont ;
- **DONNE** son accord au Président pour lancer les procédures relatives à cette déclaration de projet valant mise en compatibilité.
- **NOTIFIE** la présente délibération conformément à l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme
- **PRECISE** que conformément aux articles R153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté et dans la mairie de Gimont durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de la réception par le représentant de l'Etat.*

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an susdits  
Au registre sont les signatures  
Pour copie certifiée conforme

Le Président de la Communauté de Communes  
des Coteaux Arrats Gimont



## 2. Délibération du Conseil Communautaire (3CAG), 27/06/2024

### DEPARTEMENT DU GERS

\*\*\*

#### Communauté de Communes DES COTEAUX ARRATS GIMONE

\*\*\*

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

\*\*\*

#### SEANCE DU 27/06/2024

Date convocation : 21/06/2024

Date de séance : 27/06/2024

Date d'affichage :

Numéro d'ordre : 2024-06-007

Nombre de conseillers			
Exercice	Présents	Ayant pris part à la délibération	Absents
58	47	54	4

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi vingt-sept juin à 18h30, le conseil communautaire légalement convoqué, s'est réuni en la commune de Saint Elix d'Astarac en séance publique sous la présidence de Monsieur Gérard ARIES.

**Etaient présents :** Gérard ARIES, Jean-Luc FOSSE, Florence TISSERAND, Yann DUCOURNAU, Véronique VANCOILLIE, Jacques FAURÉ, Jacques SERIN, Alain de SCORRAILLE, Antoine FAURÉ, Daniel ZAÏNA, Brigitte SAINT MARTIN, Franck VILLENEUVE, Corinne CACICEDO, Jacques CHOUNET, Pierre-Olivier PLANCHAND, Isabelle RAFEL, Hélène ROZIS LE BRETON, Jean-Claude DOUTRE, Arlette COLAVITTI, André POLO, Marie-Thérèse HORGUEDEBAT, Jean-Pierre FILOUSE, Bruno GABRIEL, Régis DARIES, Georges DE LORENZI, Sébastien GHION, Marie-Sylvie ROUX, Pierre DANOS, Arnaud WADEL, Éric ANGELE, Pierre AIROLDI, Jean-Luc BOAS, Michelle IDRAC, Jean-Michel VERNIS, Philippe GINESTE, Christophe VICEDO, Francis LAGUIDON, Joël BERNADOT, Christian POMIES, Pascal JOLLY, Éric BALDUCCI, Alain CARRIERE, Jean-Christophe CAVASIN, Paul BURGAN, Éric TRUFFI, Séverine CARCHON, Fabrice POURCET, Bernard MONLIBOS.

*Le quorum est atteint.*

#### **Procurations :**

Stéphanie FORNONI procuration à Alain CARRIERE

Sylvie VARIN procuration à Jean Michel VERNIS

André LAFFONT procuration à Eric TRUFFI

Sergine AGEORGES procuration à Brigitte SAINT MARTIN

Guy de GALARD procuration à Pascal JOLLY

Jacqueline LOUSSIGNAN procuration à Arnaud WADEL

**Absents excusés :** Jean-Claude BADY, Michel ANGELE, Gérard ROEHRIG, Hervé LETERTRE

**Assistaient à la séance :** BARRANGER Chantal, BIGEARD Aurélie, Delphine BORCA, Claire VILLENEUVE

**Secrétaire de séance :** Bernard MONLIBOS

**Objet :** Bilan de la concertation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de GIMONT : projet Château LARROQUE

Monsieur le Président rappelle à l'assemblée que, par délibération du 7 décembre 2023, le Conseil Communautaire a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gimont et fixant les modalités de la concertation préalable du projet.



Il convient désormais d'effectuer un bilan de cette concertation, pour poursuivre la procédure.

- **Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 153-54 ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal de Gimont en date du 04/03/2020 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal de Gimont en date du 15/12/2022 approuvant la 1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour erreur matérielle ;
- **Vu** la délibération du Conseil Communautaire du 11/04/2023 prenant la compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal de Gimont du 06/12/2023 demandant la prescription de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gimont ;
- **Vu** le projet privé de réhabilitation du Château Larroque à Gimont en hôtel 4 étoiles, restaurant gastronomique, événementiel et espace mieux être,
- **Vu** la délibération du Conseil communautaire du 7 décembre 2023 engageant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gimont et fixant les modalités de la concertation préalable du projet ;
- **Vu** la délibération n° 2024-06-66 du Conseil Municipal de Gimont tirant le bilan de la concertation en date du 19 juin 2024 ;
- **Vu** les informations mise en ligne sur le site internet de la mairie de Gimont et de la Communauté de Communes,
- **Vu** la concertation publique qui s'est déroulée du 24 février au 14 juin 2024 inclus dans les conditions déterminées et qui a donné lieu à un bilan, tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **Vu** la réunion publique qui s'est déroulée le 06/06/2024 à 19h à la salle culturelle DU BARRY à Gimont,
- **Considérant** que la mise en compatibilité envisagée aura pour objet de :
  - Permettre la réhabilitation du Château LARROQUE pour la réalisation d'un projet d'hôtel 4 étoiles, restauration gastronomique et espace mieux être, avec création de logements pour les employés,
  - Modifier le règlement graphique du PLU en créant une zone spécifique à ce projet,
  - Modifier le règlement écrit en créant un règlement spécifique à la zone de ce projet.
- **Considérant** que l'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Gimont présente un caractère d'intérêt général ;
- **Considérant** que par délibération du 7 décembre 2024, le Conseil communautaire a fixé les modalités d'information du public pendant la concertation préalable comme suit :
  - La mise à disposition des documents d'élaboration au fur et à mesure de leur avancement sur un registre numérique dédié mis en place par la communauté de commune et par l'ouverture d'un registre numérique dédié :  
Adresse du registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-plu-gimont>  
Adresse email de dépôt des contributions : [mise-en-compatibilite-plu-gimont@mail.registre-numerique.fr](mailto:mise-en-compatibilite-plu-gimont@mail.registre-numerique.fr)

- Ouverture d'un registre d'observations à disposition du public au siège de la Communauté de communes et de la commune de Gimont,
- Organisation d'au moins 1 réunion publique,
- Le public pourra s'exprimer et faire connaître ses observations tout au long de la concertation selon les modalités ci-dessous jusqu'à la fin de la phase d'études :
  - En les consignant dans un registre papier mis à disposition au siège de la communauté de communes et de la commune de Gimont,
  - Par écrit au Président à l'adresse suivante : Monsieur Gérard ARIES, Président de la Communauté de Communes de la 3CAG, 53 Boulevard du Nord, 32200 GIMONT.
- **Considérant** que le bilan de cette concertation, tel qu'il annexé à la présente délibération, démontre que les modalités définies ont été respectées et que celles-ci ont permis une consultation du dossier ;
- **Considérant** qu'une seule observation a été formulée durant le délai de la concertation préalable confirmant l'intérêt du centre médico-éducatif Francessenia ;

Où est exposé et après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et des procurations (Votes Pour : 50 ; Votes Contre : 0 ; Abstentions : 4) :

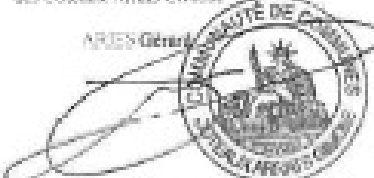
- **CONFIRME** que la concertation relative à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gimont s'est déroulée conformément aux modalités fixées par délibération du 7 Décembre 2024 ;
- **PREND ACTE** de l'observation émise dans le cadre de la concertation préalable, décide de répondre dans le cadre du bilan de la concertation préalable et ne pas prévoir de modifier le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gimont ;
- **DECIDE** de tirer le bilan positif de la concertation préalable tel qu'il est relaté en annexe et de l'approuver ;
- **AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à :
  - Transmettre le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gimont aux Personnes Publiques Associées, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, et aux personnes publiques qui en ont le cas échéant fait la demande, pour l'organisation d'une réunion d'examen conjoint ;
  - Soumettre le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gimont à enquête publique avant son approbation ;
  - Signer tous les actes et prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de la réception par le représentant de l'Etat.*

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an susdits.  
Auquel sont les signatures  
Pour copie certifiée conforme

Le Président de la Communauté de Communes  
des Coteaux d'Arrets-Gimont

ARIES Gérard



### 3. Réunion avec les PPA, 10/09/2024 : Compte-rendu et liste d'émargement

Lieu de réunion : **Salle du conseil municipal - Mairie de GIMONT**

Objet : **Procès-verbal d'examen conjoint de la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de GIMONT**

Date : **10 septembre 2024**

#### **Présents :**

- VILLENEUVE Franck, mairie de Gimont,
- AGEORGES Sergine, mairie d'Escornebœuf,
- CAZAUX Olivier, DDT du Gers,
- DUPOUY Philippe, Président du Conseil Départemental du Gers,
- FOSSE Jean-Luc, mairie d'Aubiet,
- ROUX Marie-Sylvie, mairie de Juilles,
- SANCHEZ Christine, SCOT de Gascogne,
- SOUMAH Monique, Chambre d'Agriculture du Gers,
- ALBOUY Céline, service urbanisme 3CAG,
- LAMEZAS Eve, service urbanisme mairie de Gimont,
- SERVAT Adeline, Urbaniste OPQU - Bureau d'études PAYSAGES.

#### **Excusés :**

- Chambre des Métiers,
- SCNF – TER Occitanie,
- Syndicat Eaux Barousse Comminges Save,
- DIRSO,
- STAP (ABF),
- RTE

### **Préambule :**

Conformément à l'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme** ne peut intervenir que si :

1° **L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan** qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet **d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. ».

Cette procédure est conduite par la communauté de communes Coteaux Arrats Gimone, compétente en matière d'élaboration et d'évolution de document d'urbanisme.

Le présent procès-verbal a été soumis pour validation aux personnes présentes en séance et compte en annexe les éléments présentés.

### **Compte-rendu :**

✓ La réunion a pour objet l'examen conjoint de la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Gimont pour le projet de réhabilitation du Château Larroque à Gimont .

✓ Le dossier a été transmis en amont de la réunion afin que les Personnes Publiques Associées puissent en prendre connaissance.

✓ C. ALBOUY introduit la séance, elle excuse M. le Président de la 3CAG.

✓ F. VILLENEUVE présente le projet du château Larroque :

- Il s'agit d'un site historique de la commune et d'un lieu emblématique pour le territoire , dont la dernière activité était déjà liée à la restauration et à l'hôtellerie de standing.

- L'établissement est fermé depuis plus de 10 ans, mais un investisseur souhaite faire revivre ce lieu,
- L'enjeu du projet est de pouvoir répondre à 3 objectifs : préserver le patrimoine local, développer l'offre d'hôtellerie du territoire en proposant une forme d'hébergement et de restauration inexistante, et créer des emplois locaux.
- Le projet prévoit notamment l'embauche de 30 à 40 salariés dont une partie sera logée sur place, et l'aménagement d'espaces de stationnement complémentaires, raisons pour lesquelles l'évolution du PLU est rendue nécessaire.

✓ A. SERVAT présente les éléments suivants (voir présentation jointe) :

- La méthodologie,
- Les échanges sur le projet,

✓ La parole est ensuite donnée aux participants.

➔ **FOSSE Jean-Luc, pour la mairie d'Aubiet :**

*Quel est l'impact du projet sur les bâtiments existants ?*

- Le projet vise à réhabiliter les bâtiments existants, quelques structures complémentaires seront aménagées (piscine, terrains de tennis, salle de remise en forme, logement du personnel et espace de stockage).

➔ **SANCHEZ Christine, pour le SCOT de Gascogne :**

*Comment ont été intégrés les enjeux environnementaux du site ?*

- La collectivité a souhaité se soumettre à évaluation environnementale dans le cadre de cette procédure,
- L'évaluation environnementale a permis d'identifier des enjeux sur le site qui ont conduit à repositionner les nouveaux bâtiments pour éviter des sites à enjeux environnementaux.
- L'évaluation environnementale est transmise aux participants suite à la réunion.

➔ **VILLENEUVE Franck, pour la mairie de Gimont :**

*Ce projet est important pour la sauvegarde de ce patrimoine qui est en train de se dégrader.*

➡ **SOUMAH Monique, pour la Chambre d'Agriculture :**

*Qui exploite les terres concernées ? Quel est l'impact sur le projet ? L'intérêt général doit être démontré pour justifier de la consommation d'espace agricole*

- La parcelle est exploitée par entrepreneur gimontois dont l'activité principale n'est pas l'agriculture et qui est favorable au projet,
- La procédure vient en réalité pallier à une insuffisance du PLU de 2020 qui identifiait l'enjeu patrimonial du site sans pour autant y dédier des outils adaptés,
- L'intérêt général est justifié par la carence en hébergement de qualité sur le secteur et l'enjeu de préservation du patrimoine, l'impact foncier (1.5ha) du projet reste limité au regard des enjeux patrimoniaux et économiques qu'il représente.

➡ **CAZAUX Olivier, pour la DDT 32 :**

*L'analyse du dossier appelle quelques remarques et pistes d'amélioration :*

- *Le nom de la RN 124 devra être actualisé en RD 924 :*
- Le dossier sera actualisé,
  - *Les éléments relatifs au SCOT approuvés devront être mis à jour :*
- Le dossier sera actualisé,
  - *Les espaces boisés classés inscrit dans le PLU sur le site ne semblent pas correspondre à une réalité de boisement ou sont décalés, ils pourraient contraindre l'aménagement de l'accès au site :*
- Les EBC du site seront redélimités pour correspondre à la réalité des boisements et permettre un aménagement d'accès sécurisé si nécessaire,
  - *Les « espaces plantés existants à maintenir et à planter » délimités sur l'OAP devraient être adaptés pour exclure le parvis du château, la terrasse Sud et les espaces aménagés comme celui de la piscine.*
- L'OAP sera modifiée,
  - *La maison au nord du site devra être rebasculée en zone Nh :*
- Le zonage sera modifié
  - *La zone Na1 devrait être supprimée sur le zonage et le règlement et intégrée à la zone Ut, de fait le changement de destination identifié sur le château devra être supprimé :*
- Le zonage et le règlement seront modifiés,
  - *L'article A2 de la zone Ut devra être précisé :*
- Le règlement sera modifié



➡ **DUPOUY Philippe, pour le Conseil Départemental du Gers :**

*L'espace boisé classé en entrée de site devra être validé par les services du CD32 car il pourrait obérer les continuités piétonnes projetées en bordure de RD 924*

→ Les services du CD 32 seront consultés sur ce sujet.

➡ **SANCHEZ Christine, pour le SCOT de Gascogne :**

*Pour renforcer le projet il est proposé d'ajouter des éléments du DOO du SCOT sur :*

- *La stratégie touristique et les atouts touristiques du territoire,*
- *Les équipements au service de la population,*
- *La démarche menée dans le cadre de l'évaluation environnementale,*
- *Le positionnement du projet au regard de l'ensemble du SCOT et d'apporter les éléments de justification permettant au projet de venir concrétiser la stratégie d'aménagement.*



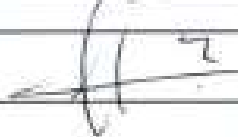




→ Le dossier sera complété sur ces volets.

✓ L'assistance n'ayant plus de question, Monsieur le Maire conclut la séance.

A BLAGNAC, le 25/09/2023

Adeline SERVAT

**LISTE D'EMARGEMENT**  
**Réunion examen conjoint**  
**MEC PLU GIMONT**  
**10/09/2024**

PPA	REPONSE	REPRESENTANT NOM PRENOM	SIGNATURE
Etat (Préfet du Gers)	Présent	M,CAZAUX Olivier	
Région Occitanie			
Conseil Départemental	Présent	M,DUPOUY Philippe	
Chambre des Métiers	EXCUSE	06-sept	
Chambre d'Agriculture	présent	Mme SOUMAH Monique	
Chambre de Commerce et d'Industrie			
Centre National de la Propriété Forestière			
SNCF - TER Occitanie	EXCUSE	Avis du 04/09	
PNR			
SCOT DE GASCOGNE	Présent	Mme SANCHEZ Christine	
MAIRIE AUBIET	FOSSE J. Inc		
MAIRIE DE GISCARD			
MAIRIE DE MAURENS Mairie de Juilles		René J. Inc. Sylve	
MAIRIE DE MONTIRON			
Mairie de Montmarcan-SAVES	Présent	Mme VIDAL	
GASCOGNE TOULOUSAINE			
Mairie d'Escresteoul	Présent	Mme AGEORGES	
EBCS AEP + AC+ ANC	EXCUSE	Avis du 02/09	
ENEDIS			
TEREGA			
SLA MALVEZIN			
DIRSO	EXCUSE	RAS	
ABF	EXCUSE	Avis du 10/09	
RTE	EXCUSE	Avis du 28/08	
BE PAYSAGES			
3CAG			
COMMUNE GIMONT			

#### 4. Note de synthèse des observations des PPA et réponse de la collectivité

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité du 28/10/2024 (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
RTE 28/08/2024	RAS	
EBCS (AEP/EU) 02/09/2024	RAS	
SNCF/TER 04/09/2024 Confirmé le 24/10/2024	RAS	
Département du Gers 28/10/2024 28/10/2024	- Modification EBC - RAS	1. Règlement graphique : modification de l'emprise de l'EBC
CDPENAF 07/10/2024	RAS	
Mission Régionale d'Autorité Environnementale 09/10/2024	1. Clarifier les surfaces de projet et consommation d'espace. 2. Prise en compte des enjeux naturalistes. 3. Analyser l'exposition au bruit.	1. La propriété s'étend sur une surface totale de 18,6 hectares. Le secteur Ut et l'OAAP associée couvrent 4,8 hectares. L'extension de la Ut sur la zone N par rapport à l'emprise du secteur Nal du PLU avant mise en compatibilité est de 2,12 ha. L'emprise au sol du bâti, sans inclure la serre, le terrain de tennis et la piscine, est de 4 700 m². La surface dédiée à la voirie est comprise entre 8 100 m² et 9 100 m² en fonction du projet. Les espaces verts occupent entre 164 600 m² et 165 600 m². Un total de 296 places de stationnement est prévu.  La surface qui sera consommée par le projet sera décomptée dans l'enveloppe des surfaces ENAF attribuée à la commune de Gimont, polarté de niveau 2 au SCOT. Ce projet a été pris en compte.  2. L'ensemble des préconisations traductibles dans le PLU ont été retenues. A savoir : - L'évitement des zones à enjeux identifiées (boisements denses, arbres remarquables, mares, zones humides, etc.) ; - La protection des arbres remarquables, des alignements d'arbres et des haies à créer en vertu de l'article L131-23 du Code de l'urbanisme, dans le but de préserver les habitats des espèces protégées et de maintenir les corridors écologiques ; - L'identification des espaces plantés à conforter et la plantation de haies intégrés dans l'OAAP. Les autres recommandations dépassent le cadre du PLU. A ce titre, elles n'ont pas pu être traduites dans ce dernier. Cependant, certaines d'entre elles, telles que l'évitement de la mare impliquant le déplacement de l'abri pour les animaux et le matériel ou la période de réalisation des travaux en dehors des périodes sensibles pour les espèces protégées transitant ou se reproduisant potentiellement à proximité immédiate du site, sont prises en compte par le porteur du projet dans le cadre de l'aménagement global. 3. Exposition au bruit <i>Etat initial</i> Les émissions sonores provenant des diverses sources potentielles n'ont pas été jugées particulièrement significatives par les chargés d'études sur le terrain. Il est possible d'estimer le niveau sonore engendré par la route départementale au nord et la route nationale au sud de la zone de projet à l'aide d'un calcul simplifié. Cette estimation est fournie à titre indicatif et

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité du 28/10/2024 (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
		<p>repose sur une approche « simplifiée » qui ne tient pas compte de tous les paramètres susceptibles d'influencer les résultats, tels que la topographie, les dimensions de la source, la directivité de la source etc.</p> <p>Le calcul s'appuie sur l'hypothèse que le niveau sonore diminue généralement d'environ 6 dB(A) pour chaque doublement de la distance à la source sonore (Kahloun, R., Abdou, F., &amp; Benmedjahed, M. (2019). <i>Évaluation de la propagation du bruit produit par une école et parc de Kibritin. Université Ahmed Drila - Adrar</i>). Il est important de rappeler qu'une exposition prolongée à des niveaux sonores supérieurs à 55 dB peut avoir des effets néfastes sur la santé (<a href="https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/bruit-nuisances-sonores-pollution-sonore">https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/bruit-nuisances-sonores-pollution-sonore</a>).</p> <p>Une route départementale émet un niveau sonore compris entre 50 et 70 dB. En prenant une estimation de 70 dB pour le volume sonore émis par la route, le parking le plus proche serait exposé à un niveau de 52 dB, ce qui reste en dessous du seuil pouvant avoir des conséquences néfastes sur la santé. En ce qui concerne le logement destiné au personnel, situé à environ 150 mètres de la route départementale, il subirait un niveau sonore d'environ 47 dB.</p> <p>Concernant la route nationale, le niveau sonore se situe entre 50 et 80 dB. Le bâtiment le plus proche, à savoir le hangar servant à abriter les animaux et le matériel, se trouve à environ 600 mètres de la route nationale, où il subirait un volume sonore d'environ 44 dB.</p> <p>Comme décrit précédemment, la topographie peut avoir une influence sur le volume sonore perçu. Point le plus haut du site à 189 mètres, point le plus bas au niveau de la route départementale se situe à environ 160 mètres. Les équipements étant situés plus en hauteur, l'intensité sonore perçue est susceptible d'être d'autant plus réduite.</p> <p>Comme mentionné précédemment, la topographie peut influencer le niveau sonore perçu. La zone de projet présente une topographie en pente du Sud-Est vers le Nord-Ouest. Le point le plus élevé du site atteint 189 mètres, tandis que la route départementale est située à environ 160 mètres. Étant donné que les équipements sont placés à une altitude plus élevée, l'intensité sonore perçue est donc susceptible d'être réduite. De plus, la propriété est très végétalisée, ce qui peut atténuer légèrement les nuisances sonores tout en offrant une barrière visuelle naturelle.</p> <p><i>Mesure d'évitement</i> Une des premières mesures d'évitement à adopter est la création de zones tampons. Cette mesure consiste à prévoir une distance de recul suffisante entre la route et les aménagements les plus exposés, soit les habitations, avec une zone tampon (espaces verts, stationnements, parcs) pour diminuer l'impact sonore. Le logement le plus proche d'une route est situé à environ 150 mètres de cette dernière, soit à une distance suffisante pour ne pas subir des impacts néfastes sur la santé.</p> <p>Une autre mesure d'évitement à appliquer est de placer des infrastructures les moins sensibles au bruit, par exemple ici les parkings, près de la route en laissant les habitations plus en retrait. Étant suffisamment éloignés, les habitations (château et logement du personnel) ne semblent pas être impactées de manière notable par le bruit.</p> <p><i>Mesure de réduction</i> Plusieurs mesures de réduction du bruit sont envisagées dans le cadre de ce projet. Tout d'abord, l'isolation des bâtiments par des vitrages acoustiques est prévue, ce qui permettra d'atténuer considérablement le bruit à l'intérieur des espaces de vie, tels que le château et le logement du personnel.</p> <p>Ensuite, une limitation de la vitesse des véhicules sera mise en place au sein de la propriété pour diminuer les nuisances sonores et réduire les risques d'accidents. Il est également souhaitable d'encourager une réduction de la vitesse sur la route départementale.</p> <p>De plus, l'orientation des bâtiments et des pièces sera examinée afin de minimiser l'exposition des façades principales (chambres, salons) au bruit. Il sera également important de considérer l'exposition au soleil et le contexte paysager pour assurer le confort des occupants.</p>

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la collectivité du 28/10/2024 (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
		Enfin, l'implantation d'un mur anti-bruit ou de merions n'apparaît pas pertinente dans ce cas, car cela pourrait nuire à la qualité paysagère du site et restreindre les déplacements de la faune. L'ensemble de ces éléments seront pris en compte dans le règlement écrit de la zone du PLU.
ABF 10/09/2024	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Volumétrie raisonnable des bâtiments à construire, ne dépassant pas la hauteur des arbres qui les cernent ou les dissimulent</li> <li>2. Prévoir un pré-verdissement pour les lisières</li> <li>3. Revêtements de sol perméables</li> <li>4. 1 arbre à large port pour 2 places de stationnement</li> </ol>	
Réunion examen conjoint 10/09/2024	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nom de la RD624</li> <li>2. Eléments du SCOT approuvé à mettre à jour</li> <li>3. EBC du site à redélimiter pour correspondre à la réalité des boisements et permettre un aménagement d'accès sécurisé si nécessaire, à valider par les services du département (SLA)</li> <li>4. OAP à modifier la maison au nord du site devra rebasculer en Nh</li> <li>5. Zonage à modifier : zone NaL à intégrer à la zone Ut et suppression du changement de destination sur le château.</li> <li>6. Article A2 de la zone Ut à préciser</li> <li>7. Dossier à compléter avec les éléments du DOO du SCOT (stratégie touristique, équipements de service, démarche d'évaluation environnementale)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le nom de la voie sera mis à jour dans l'ensemble des documents.</li> <li>2. Le dossier sera mis à jour.</li> <li>3. 4 et 5 Le règlement graphique pourrait être modifié comme suit :</li> </ol>  <ol style="list-style-type: none"> <li>4. L'OAP sera modifiée</li> <li>6. Le règlement écrit sera modifié</li> <li>7. La déclaration de projet sera complétée avec les éléments du DOO du SCOT</li> </ol>

## 5. Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif

### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

12/08/2024

N° E24000070 /64

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 12/08/2024

CODE : 1

Vu enregistrée le 29/07/2024, la lettre par laquelle Monsieur le président de la communauté de communes Coteaux Arrats Gimone demande la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gimont ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 2022 donnant délégation de signature à Madame Magali Sellès, Vice-Présidente ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

### DECIDE

**ARTICLE 1 :** Monsieur Guillaume TERRASSON est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2 :** Monsieur Alexis CAHUZAC est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4 :** La présente décision sera notifiée à Monsieur le président de la communauté de communes Coteaux Arrats Gimone, à Monsieur Guillaume TERRASSON et à Monsieur Alexis CAHUZAC.

Fait à Pau, le 12/08/2024

la vice-présidente,



Magali SELLÈS



## 6. Arrêté d'ouverture d'enquête publique, 10/10/2024

REPUBLIQUE FRANCAISE  
\*\*\*  
DEPARTEMENT du GERS  
\*\*\*  
Communauté de Communes des  
COTEAUX ARRATS GIMONE  
\*\*\*

Arrêté du PRESIDENT  
N° d'ordre : 2024-004

### **Arrêté d'ouverture de l'enquête publique portant sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gimont**

Le Président de la Communauté de Communes des Coteaux Arrats Gimont,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 5211-9 et L. 5211-10 ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 153-19 ;
- Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 ;
- Vu la délibération n° 2023-04-013 du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2023 actant le transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale » à la 3CAG ;
- Vu la délibération n° 2023-12-110 du conseil municipal de Gimont en date du 6 décembre 2023 demandant la prescription de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gimont à la Communauté de Communes ;
- Vu la délibération n° 2023-12-133 du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2023 engageant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Gimont et fixant les modalités de la concertation préalable du projet ;
- Vu la délibération n° 2024-06-066 du conseil municipal en date du 19 juin 2024 de la commune de Gimont tirant le bilan de la concertation ;
- Vu la délibération n° 2024-06-087 du Conseil Communautaire en date du 27 juin 2024 présentant le bilan de la concertation publique ;
- Vu la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 10 septembre 2024 ;
- Vu l'avis de la MRAE en date du 09/10/2024 ;
- Vu l'avis de la CDPENAF en date du 7/10/2024 ;
- Vu la décision n° E24000070/64 en date du 12/08/2024 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Pau ;
- Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

**ARRETE**

**Article 1 :** Une enquête publique est organisée pour une durée de 36 jours consécutifs, du jeudi 31 octobre 2024 à 9h au jeudi 5 décembre 2024 à 17h inclus, afin de recueillir les observations et propositions du public relatives au projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gimont.

**Article 2 :** Par décision n° E24000070/64 en date du 12/08/2024, Madame la Présidente du tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Guillaume TERRASSON, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Alexis CAHUZAC, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

**Article 3 :** Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier :

- à la mairie de Gimont (85 rue Nationale 32200 Gimont), aux heures habituelles d'ouverture, à savoir les lundis, mardis et jeudis de 8h00 à 12h30 – 13h30 à 17h00, les mercredis 8h00 à 12h00, les vendredis 8h00 à 12h30- 13h30 à 16h00 ;
- au siège de la Communauté de Communes des Coteaux Arrats Gimone -3CAG (53 Boulevard du Nord 32200 Gimont), du lundi au vendredi de 8h30 - 12h30 et de 13h30 - 17h ; le mercredi de 8h30 - 12h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le registre numérique dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/mec-plu-Gimont>

**Article 4 :** Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet à la mairie de Gimont et au siège de la 3CAG ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de la 3CAG, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur – mise en compatibilité du PLU de Gimont – Communauté de communes des Coteaux Arrats Gimone - 53 Boulevard du Nord 32200 Gimont » ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/mec-plu-Gimont>

**Article 5 :** Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie de Gimont, 85 rue Nationale, 32200 Gimont :

- le jeudi 31 octobre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 20 novembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 5 décembre 2024 de 14h00 à 17h00,

**Article 6 :** Conformément aux dispositions des articles R.122-21 du code de l'Urbanisme, le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gimont a fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale en date du 10 juillet 2024. L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.

**Article 7 :** A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, à Monsieur le Président de la Communauté de Communes, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes ainsi qu'à la Mairie de Gimont, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.

Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de la 3CAG à l'adresse suivante : <https://www.3cag.fr/urbanisme>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une

durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Article 8 :** Un avis au public sera publié par la Communauté de communes, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux habilités dans le département du Gers à savoir la Dépêche et le Petit Journal.

Cet avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux suivants :

- Au siège de la Communauté de Communes (53 Boulevard du Nord 32200 Gimont) ;
- Au niveau de la Mairie de Gimont (85 rue Nationale 32200 Gimont) ;
- Au niveau de l'accès du château Larroque;

Cet avis au public, sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de la Communauté de communes à l'adresse : <https://www.3cag.fr/urbanisme>.

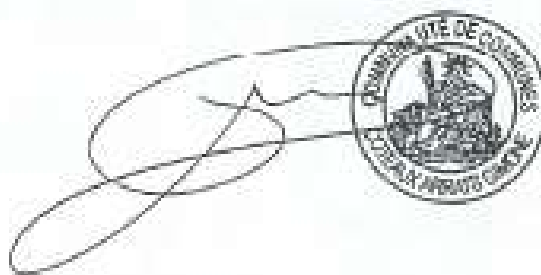
**Article 9 :** Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de la communauté de communes et de la Mairie de Gimont, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

**Article 10 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gimont, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil Communautaire de la Communauté de Communes pour approbation.

**Article 11 :** Monsieur le Président de la Communauté de Communes ainsi que Monsieur le Maire de Gimont, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Gimont, le 40/10/2024

Gérard ARIES  
Président de la Communauté de Communes  
Des Coteaux Arrats Gimont

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Gérard ARIES', written over a circular official seal. The seal contains a coat of arms and the text 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES' at the top and 'DES COTEAUX ARRATS GIMONT' at the bottom.

*Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois, adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.*

## 7. Description de l'OAP Château Larroque (extraits)



### LOCALISATION DE L'OAP



1<sup>ère</sup> DP-MEC du PLU de Gimont – 32 | Orientation d'Aménagement et de Programmation 4 / 7



### OAP CHATEAU LARROQUE

#### Etat des lieux :

- ↪ Parcelles situées sur le site emblématique du Château Larroque en retrait de l'entrée de ville Est de Gimont,
- ↪ L'OAP représente une superficie de 49 122 m<sup>2</sup>,
- ↪ La partie Nord est identifiée au Registre Parcellaire Agricole de 2022 comme exploitée (Orge d'hiver),
- ↪ Proximité de la Zone d'Activités Economique « Lafourcade »,
- ↪ Accès par la RD 924 en continuité de la RN 124, axe stratégique à 25 minutes d'Auch et 35 minutes de Toulouse.



Déclaration de projet avec mise en compatibilité n°1 du PLU de Gimont – 32 | Orientation d'Aménagement et de Programmation

5 / 7



### Enjeux urbains et paysagers et environnementaux :

- ⇒ Intégrer le projet d'aménagement du château Larroque aux enjeux de préservation et de requalification du site emblématique du château et de son parc en entrée de ville avec la proximité du profil sud de la RN 124.
- ⇒ L'intégration paysagère par des haies avec des haies situées en bordure de la RD 924 qui devront être conservées et complétées, de même qu'une haie multi strates aura fonction d'espace tampon entre secteur urbain et agricole.

### Objectifs :








- ⇒ Faciliter la réalisation d'un projet privé de réhabilitation du Château Larroque à Gimont en équipement touristique et événementiel (hôtel, restaurant gastronomique, événementiel et espace mieux être),
- ⇒ Permettre la création de 60 emplois sur la commune de Gimont,
- ⇒ Accompagner et développer l'activité touristique et économique de l'ensemble du territoire de la 3CAG et au-delà,
- ⇒ Préserver et valoriser un patrimoine architectural et paysager identifié dans le PLU de la commune de Gimont par des principes d'aménagements adaptés.

### Principes d'aménagement :

- ⇒ La préservation de l'ensemble patrimonial du château, de son parc et de ses dépendances en requalifiant les éléments bâtis existants, en assurant l'intégration des nouveaux équipements en conservant l'intégrité du site, notamment par le choix de l'emplacement des constructions et aménagements nouveaux,
- ⇒ La limitation l'imperméabilisation des sols, par l'usage de matériaux perméables pour les zones de stationnement, de circulation et de stockage,
- ⇒ L'intégration paysagère des espaces de stationnement, notamment depuis la RD 924, par un accompagnement paysager qui pourra notamment se traduire par la plantation d'arbres de haut jet et d'arbustes d'essences locales,
- ⇒ La sécurité routière par le maintien de l'accès existant sur la RD 924 et son aménagement le cas échéant.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie d'accès existante
-  Principaux accès (position indicative)
-  Bâtis existants à requalifier
-  Espaces plantés existants à maintenir et à conforter
-  Localisation des aménagements attendus, l'environnement existant sera à maintenir
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrates)





## 8. Attestations de publicité dans la presse et d'affichage



### JUSTIFICATIF DE PARUTION

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

Le 17/10/2024 à 00h10 dans La dépêche du Midi .fr - 32 (32)

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM469532, 193891

Dossier Client : 1er Avis-Déclaration de projet valant mise en compatibilité PLU Gimont



### AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Gimont

#### Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GIMONT

Le Président de la Communauté de Communes des Coteaux Arnats Gimone à l'honneur d'informer les habitants que, conformément à l'arrêté n° 2024-004 en date du 10 octobre 2024, une enquête publique est organisée pour une durée de 35 jours consécutifs, du jeudi 31 octobre 2024 à 9h au jeudi 5 décembre 2024 à 17h inclus, afin de recueillir les observations et propositions du public relatives au projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gimont.

Par décision n° E24000070/64 en date du 12/08/2024, Madame la Présidente du tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Guillaume TERRASSON, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Alexis CAHUZAC, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier :

- à la mairie de Gimont (85 rue Nationale 32200 Gimont), aux heures habituelles d'ouverture, à savoir les lundis, mardis et jeudis de 8h00 à 12h30 - 13h30 à 17h00, les mercredis 8h00 à 12h00, les vendredis 8h00 à 12h30-13h30 à 16h00 ;
- au siège de la Communauté de Communes des Coteaux Arnats Gimone -3C AG (53 Boulevard du Nord 32200 Gimont), du lundi au vendredi de 8h30 - 12h30 et de 13h30 - 17h ; le mercredi de 8h30 - 12h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le registre numérique dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/mco-plu-Gimont>.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

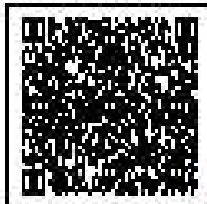
- sur les registres ouverts à cet effet à la mairie de Gimont et au siège de la 3CAG ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de la 3CAG, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur – mise en compatibilité du PLU de Gimont – Communauté de communes des Coteaux Arnats Gimone - 53 Boulevard du Nord 32200 Gimont » ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/mco-plu-Gimont>.

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie de Gimont, 85 rue Nationale, 32200 Gimont :

- le jeudi 31 octobre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 20 novembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 5 décembre 2024 de 14h00 à 17h00.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes ainsi qu'à la Mairie de Gimont, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Ils seront également consultables sur le site internet de la SCAG à l'adresse suivante : <https://www.scag.fr/urbanisme>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Consulter cette annonce sur le site de MidiLyon : <https://www.ladepeche.fr/>



Lien vers le certificat de participation

Document généré le 17 octobre 2024

Le Gérant Jean-Benoît BAYLET



## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM469353, N°193849 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **Le Petit Journal - 32**

Date de parution : 18/10/2024

Fait à Toulouse, le 11 Octobre 2024

Le Gérant



Jean-Benoit BAYLET

Consultation sur [www.legales-online.fr](http://www.legales-online.fr); [www.actulegales.fr](http://www.actulegales.fr); loi n°2012-387 art. 101 : « À compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».  
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



## AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Gimont

Déclaration de projet relatif mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GIMONT

Le Président de la Communauté de Communes des Coteaux Arbrats Gimone à l'honneur d'informer les habitants que, conformément à l'arrêté n° 2024-002 en date du 30 octobre 2024, une enquête publique est organisée pour une durée de 30 jours consécutifs, du jeudi 31 octobre 2024 à 9h au jeudi 5 décembre 2024 à 17h inclus, afin de recueillir les observations et propositions du public relatives au projet de déclaration de projet relatif mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gimont.

Par décision n° 202400070/24 en date du 12/08/2024, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Guillaume TERRASSON, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Alexis CARUSO, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermeture exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier :

- à la mairie de Gimont (85 rue Nationale 32000 Gimont), aux heures habituelles d'ouverture, à savoir les lundis, mardis et jeudis de 9h00 à 12h30 - 13h30 à 17h00, les mercredis 9h00 à 12h00, les vendredis 9h00 à 12h30 - 13h30 à 16h00 ;

- au siège de la Communauté de Communes des Coteaux Arbrats Gimone - 3CAG (53 Boulevard du Nord 32000 Gimont), du lundi au vendredi de 9h30 - 12h30 et de 13h30 - 17h ; le mercredi de 9h30 - 12h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le registre numérique dédié à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/mec-plu-Gimont>.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet à la mairie de Gimont et au siège de la 3CAG ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de la 3CAG, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur – mise en compatibilité du PLU de Gimont – Communauté de communes des Coteaux Arbrats Gimone - 53 Boulevard du Nord 32000 Gimont » ;

- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/mec-plu-Gimont>.

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie de Gimont, 85 rue Nationale, 32000 Gimont :

- le jeudi 31 octobre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 20 novembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 5 décembre 2024 de 9h00 à 17h00,

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes des Coteaux Arbrats Gimone, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Ils seront également consultables sur le site Internet de la 3CAG à l'adresse suivante : <https://www.3cag.fr/urbanisme>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

DÉPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE GIMONT

PROCÈS-VERBAL d’AFFICHAGE

Je SOUSSIGNÉ, Franck VILLENEUVE,

Maire de la commune de GIMONT,

certifie, qu’en application des dispositions de l’arrêté n°2024-004 du 10 octobre 2024 du président de la 3CAG,

prescrivant l’ouverture d’une enquête publique portant sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Gimont,

L’avis annonçant cette enquête publique, a été affiché

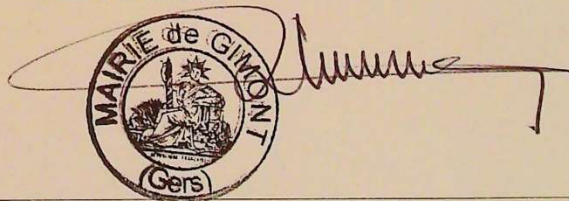
du 16/10/2024

au 05/12/2024

à la mairie de GIMONT

et aux autres endroits prévus par l’article 8 de l’arrêté susvisé.

FAIT, à Gimont  
Le 05/12/2024



**N.B. : Affichage quinze jours avant le début de l’enquête,**  
**soit au plus tard le 16 octobre 2024 et pendant toute sa durée.**  
**A l’issue de l’enquête, remettre le présent document complété et signé,**  
**au commissaire enquêteur**





NOTE  
D'INFORMATION

Gimont, le 16 octobre 2024

**OBJET :** Affichage enquête publique

En l'an deux mille vingt-quatre, le seize octobre à seize heures,

--- Je soussigné(e), Bénavidès Pierre -, ---

--- Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---

--- En résidence à la Police Municipale de Gimont ---

--- Dûment assermenté(e) et agréé(e) par M. le Procureur de la République et M. le Préfet ---

--- Vu les articles 21/2°, 21-2, 53 et 78-6 du Code de Procédure Pénale, ---

--- Vu les articles L511-1 et L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, ---

--- Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes ---

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la mise en comptabilité du PLU de Gimont, je constate la présence d'affichage effectué par la 3CAG depuis le 15/10/2024 comme suit :

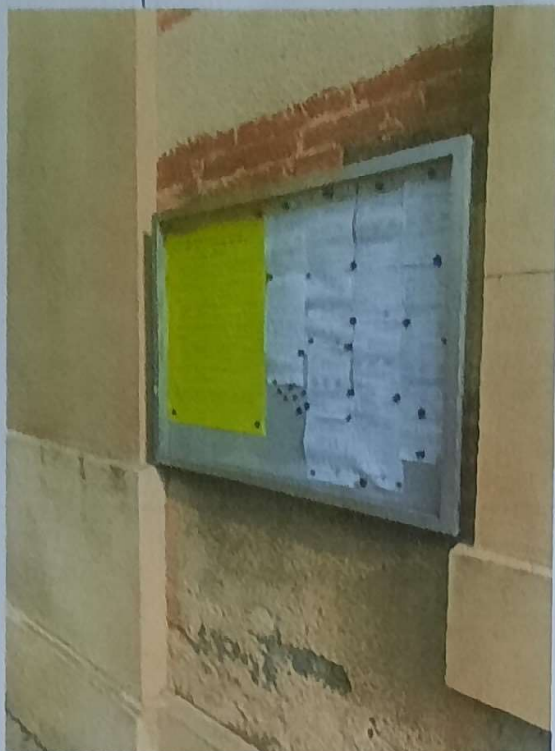
- 1 affiche à l'entrée du « Château Larroque », route de Toulouse
- 1 affiche à la Mairie de Gimont, panneau d'affichage extérieur
- 1 affiche au siège de la CAG, panneau d'affichage extérieur

Pour information.

Fait et clos, le 16/10/2024 à Gimont

L'APJA  
Pierre Bénavidès

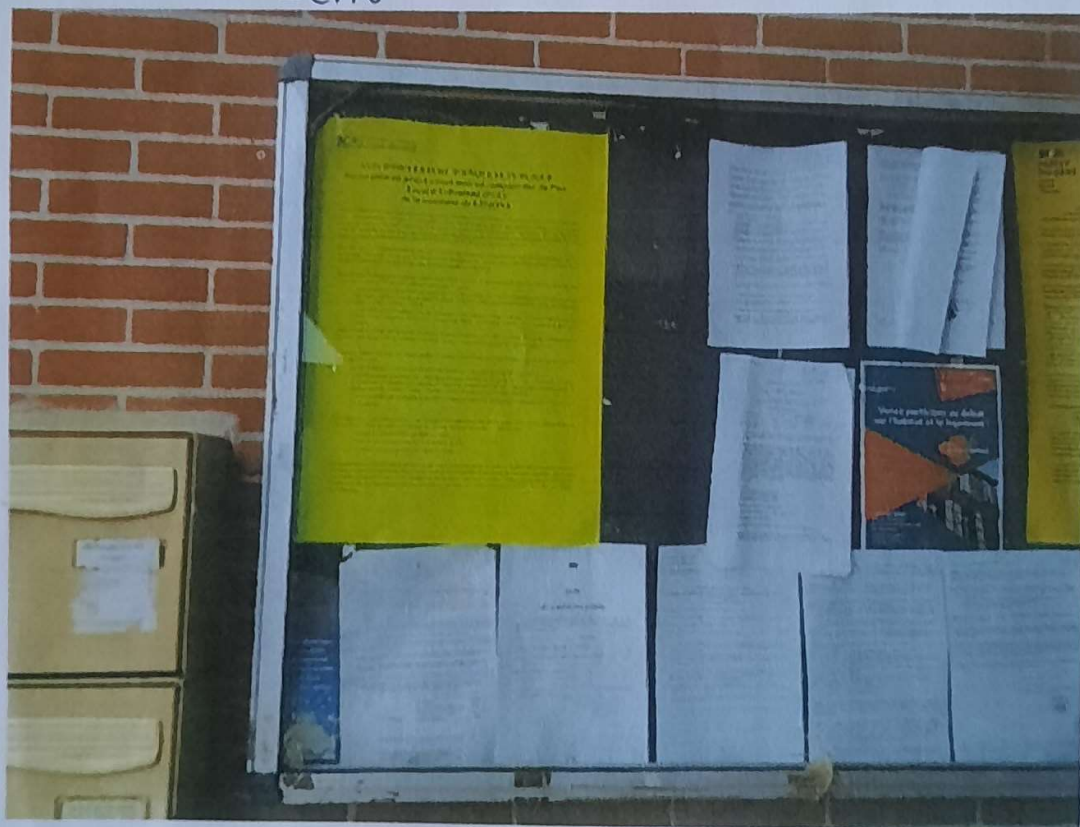
Plaque



Entrée Chateau de Larroque



3CAG





## 9. Procès-verbal d'enquête (extraits)

### ENQUÊTE PUBLIQUE

#### Déclaration de projet avec mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone (3CAG)  
Commune de Gimont

Jeudi 31 octobre 2024 – jeudi 5 décembre 2024



### PROCES-VERBAL D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur :

Guillaume TERRASSON

32 chemin de Bosque

32600 ENDOUFIELLE

06 71 63 46 93

### **Remise du procès-verbal**

Du fait de l'absence d'observation du public, ce PV de synthèse est essentiellement consacré à la revue des avis des Personnes Publiques Associées et à la proposition de réponse apportée, ou à compléter, par la collectivité.

Le procès-verbal d'enquête a été présenté le 5 décembre à Mme Céline Albouy, du service Urbanisme de la 3CAG, et à Mme Eve Lamézas, du service Urbanisme de la mairie de Gimont.

**Le 5 décembre 2024,**

**Pour la Communauté de Communes 3CAG**



**Céline ALBOUY**

**Le commissaire enquêteur**



**Guillaume TERRASSON**

## 10. Réponses de la collectivité et du porteur de projet

SAS LE LARROQUE

Route de Gimont

Lieu dit La Roque

32 200 GIMONT

Le 09/12/2024

3CAG

A l'attention du président

**Objet :** Suite MEC PLU – Projet Château de Larroque

Je soussigné, Mr Franck NGUYEN, Directeur Général de la Société SAS LE LARROQUE, vous confirme que suite aux observations du commissaire enquêteur dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Gimont, je m'engage, dans le cadre du projet, à prendre en compte et à intégrer les observations qui relèvent du projet

Vous en souhaitant bonne réception.

Franck NGUYEN

**SAS LE LARROQUE**

Route de Gimont

Lieu dit La Roque

32200 GIMONT

Siret : 98099838900012



Gimont, le 12/12/2024  
Monsieur le Président à

**Monsieur le Commissaire enquêteur**

Guillaume TERRASSON

32 chemin de Bosque

32600 ENDOUFIELLE

N/Réf : GA/CA/ 2024-036

Dossier suivi par : Céline ALBOUY – responsable pôle urbanisme – [urbanisme@3cag.fr](mailto:urbanisme@3cag.fr)

**OBJET : Mise en compatibilité du PLU de Gimont- réponse au procès-verbal de l'enquête publique**

Monsieur,

A l'issue de l'enquête publique concernant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gimont, vous nous avez remis le procès-verbal.

Pour mémoire en réponse aux observations mentionnées dans le procès-verbal, nous vous confirmons modifier le projet de mise en compatibilité du PLU. Nous intégrerons les propositions mentionnées dans le procès-verbal pour ce qui relève du document d'urbanisme comme détaillé dans la note de synthèse.

Pour ce qui relève de la prise en compte au stade du projet, nous vous transmettons, joint à la présente, l'engagement écrit du porteur de projet en date du 09/12/2024.

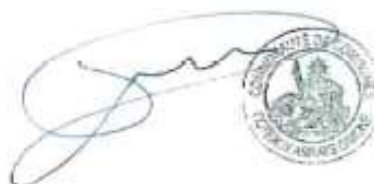
Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos respectueuses salutations.

Franck VILLENEUVE



Maire de Gimont

Gérard ARIES



Président de la Communauté de Communes  
des Coteaux Arrats Gimone