

République française
Département du Tarn
Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 12 décembre 2023

Nombre de membres			
Afférents	Présents	Pouvoirs	Qui ont pris part au vote
49	42	3	45

Le 12 décembre 2023, le Conseil de la Communauté des Communes régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au siège de la communauté, sous la présidence de Monsieur Sylvain FERNANDEZ, Président.

Date d'envoi de la convocation : 06/12/2023

Date d'affichage : 06/12/2023

Vote	Présents		
	Votants		Non-votants
Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0	AGUTS	CESCATO Francis	
	ALGANS -LASTENS	SABARTHES Roland	
	APPELLE	POUYANNE Christophe	MUSQUERE Bruno
	BERTRE	PINEL Bernard	DALISSON Michel
	CAMBON-Lès-LAVAU	VIRVES Pierre	
	CAMBOUNET SUR LE SOR	FERNANDEZ Sylvain, ROZÈS Éric	
	CUQ-TOULZA	PINEL Jean-Claude, HÉRAILH Pierre	
	DOURGNE	COUGNAUD Dominique, BOURDIN Danielle	
	ESCOUSSENS	CLÉMENT Christian, ADAMI Vanessa	
	LACROISILLE	IZARD Annie	
	LAGARDIOLLE	RIVALS Thérèse	
	LESCOUT	GAVALDA Serge	
	MASSAGUEL		
	MAURENS-SCOPONT	REILHES Claude	
	MOUZENS	BRUNO Christophe	
	PECHAUDIER		
	PUYLAURENS	HORMIERE Jean-Louis, LE ROY Dominique, CATALA Didier, PAGES Alexandra, ROUANET Géraldine	
	SAINT AFFRIQUE-Lès-MONTAGNES	GRAND Jean-Claude, PUJOL Jean-Dominique	
	SAINT AVIT	JEAY Guillaume	
	SAINT GERMAIN DES PRÈS	FRÈDE Raymond, ESCANDE Pierre	
	SAINT SERNIN-Lès-LAVAU	BIEZUS Patrice	
	SAÏX	ARMENGAUD Jacques, MARSAL Maryse, DEFOULOUNOUX Gilles, CASTAGNE Patricia, PERES Philippe, PAULIN Francis	
	SEMALENS	VEITH Annette, VIALA Patrick	
	SOUAL	ALIBERT Jean-Luc, MOREAU Janick, DELPAS Corinne	
	VERDALLE	HERLIN Philippe, SÉGUIER Marie-Rose	
	VIVIERS-Lès-MONTAGNES		

Membres représentés : ORCAN Michel (procuration à Mme. A. VEITH), GAYRAUD Cristelle (procuration à M. J-L. ALIBERT), VEUILLET Alain (procuration à M. S. FERNANDEZ)

Membres excusés : BALAROT Jean-Luc, RIVALS Alain, Pascale PRADES, BARBERI Françoise

Secrétaire de Séance : Jean-Claude GRAND

ACTE n° 2023_142B_211

URBANISME : Prescription de la révision allégée n° 2 du PLUi pour la réorganisation du secteur « Domaine de Combe-Ramond » à Maurens-Scopont et fixation des modalités de la concertation préalable

Le Président ayant exposé,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-11, L.153-34, L.103-2 et L.103-3 ;
- Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 3 décembre 2019, ayant fait l'objet d'une modification dite simplifiée approuvée par délibération le 14 décembre 2021 et d'une révision dite allégée approuvée par délibération le 28 juin 2022 ;
- Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le PLUi fait l'objet d'une révision dite « allégée » lorsque « *sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables : 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ; 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.* »
- Considérant que, dans ce cas, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'EPCI compétent et des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Considérant que le travail réalisé en collaboration avec les communes afin de recenser les besoins d'évolutions du document d'urbanisme en vigueur, a fait ressortir la nécessité d'adapter ce document à l'évolution du projet touristique existant sur la Commune de Maurens-Scopont ;
- Considérant que pour ce faire, et afin de prendre en compte les évolutions du projet sur le site « Domaine de Combe-Ramond » suite aux difficultés techniques rencontrées par le porteur de projet sans aucune remise en cause du PADD, la modification du zonage réglementaire applicable au secteur du « domaine de Combe Ramond » et par conséquent, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui y est liée, est nécessaire ; que s'agissant du seul objet de la procédure mise en œuvre, cela relève du champ d'application de la révision allégée du PLUi ;

Le Conseil Communautaire de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

- 1- **De prescrire** la révision allégée n° 2 du PLUi avec pour objectif la réorganisation du secteur « Domaine de Combe-Ramond » à Maurens-Scopont ;
- 2- **D'approuver** l'objectif ainsi développé selon l'exposé des motifs et le contenu détaillés ci-dessus ;

- 3- **De définir**, conformément aux dispositions des articles L.103-3 et L.103-4 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet à travers :
- la mise à disposition du public d'une notice de présentation au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans la mairie de la commune membre concernée par l'objet de la révision allégée (Maurens-Scopont) pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
 - la mise à disposition du public d'un registre de concertation papier au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans la mairie de la commune membre concernée par l'objet de la révision allégée (Maurens-Scopont) pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
 - la mise en ligne d'un article et d'informations sur l'état d'avancement du projet sur le site internet de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et sur ses réseaux sociaux ;
 - la possibilité de déposer toutes observations sur le projet de révision allégée par mail à l'adresse accueil.urbanisme@communautesoragout.fr en précisant en objet du mail « concertation préalable à la révision allégée n°2 du PLUi » ;
 - l'affichage au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout d'un panneau d'information sur la procédure de révision allégée n°2 ;
- 4- **De définir** comme suit, conformément aux articles L.153-8 et L.153-33 du Code de l'Urbanisme, les modalités de collaboration entre la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et les communes membres :
- échanges avec les Conseils Municipaux et en particulier, avec les représentants de la commune membre concernée par la procédure (Maurens-Scopont) par le biais de la Commission « Urbanisme-Développement Durable » de l'EPCI et des travaux qu'elle mène, tout au long de la phase d'études menant à l'arrêt du projet ;
 - concertation auprès des Communes via la concertation mise en œuvre avec la population ;
 - au besoin, collaboration entre les techniciens de l'EPCI et de la commune de Maurens-Scopont ;
- 5- **d'autoriser** son président ou son représentant à signer tous les documents et actes administratifs relatifs à cette procédure ;
- 6- **De solliciter** de l'État conformément à l'article L.132-15 du code de l'urbanisme qu'une dotation soit allouée à la collectivité pour compenser les dépenses nécessaires à la révision allégée du PLUi ;

- 7- **D'associer** les personnes publiques mentionnées aux articles L.123-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et de consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13.

Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques mentionnées aux articles L.123-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage au siège de l'établissement public de coopération intercommunale et dans la mairie de la commune membre concernée par l'objet de la révision alléguée (Maurens-Scopont) durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le Secrétaire,

Le Président,

Jean-Claude GRAND

Sylvain FERNANDEZ

République française
Département du Tarn
Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 03 DÉCEMBRE 2024

Nombre de membres			
Afférents	Présents	Pouvoirs	Qui ont pris part au vote
50	44	3	47

Le 3 décembre 2024, le Conseil de la Communauté des Communes régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au siège de la communauté, sous la présidence de Monsieur Sylvain FERNANDEZ, Président.

Date d'envoi de la convocation : 27/11/2024

Date d'affichage : 27/11/2024

Vote	Présents		
		Votants	Non-votants
Pour : 47 Contre : 0 Abstention : 0	AGUTS		
	ALGANS -LASTENS	PINEL Bernard	
	APPELLE	POUYANNE Christophe	MUSQUERE Bruno
	BERTRE	PINEL Bernard	DALISSON Michel
	CAMBON-Lès-LAVAU		
	CAMBOUNET SUR LE SOR	FERNANDEZ Sylvain, ROZÈS Éric	
	CUQ-TOULZA	PINEL Jean-Claude, HÉRAILH Pierre	
	DOURGNE	COUGNAUD Dominique, BOURDIN Danielle	
	ESCOUSSENS	ADAMI Vanessa	
	LACROISILLE	DURAND Olivier	
	LAGARDIOLLE	RIVALS Thérèse	
	LESCOUT	GAVALDA Serge, BALAROT Jean-Luc	
	MASSAGUEL	ORCAN Michel	
	MAURENS-SCOPONT	REILHES Claude	
	MOUZENS	BRUNO Christophe	
	PECHAUDIER	RIVALS Alain	
	PUYLAURENS	CATALA Didier, HORMIERE Jean-Louis, LE ROY Dominique, PAGES Alexandra, ROUANET Géraldine	
	SAINT AFFRIQUE-Lès-MONTAGNES	GRAND Jean-Claude, PUJOL Jean-Dominique	
	SAINT AVIT	JEAY Guillaume	
	SAINT GERMAIN DES PRÈS	ESCANDE Pierre, FRÈDE Raymond	
	SAINT SERNIN-Lès-LAVAU	BIEZUS Patrice	
	SAÏX	ARMENGAUD Jacques, CASTAGNE Patricia, DEFOULOUNOUX Gilles, PERES Philippe, PAULIN Francis	
	SEMALENS	VEITH Annette, VIALA Patrick, PLAZOLLES Éric	
	SOUAL	ALIBERT Jean-Luc, DELPAS Corinne, MOREAU Janick,	
	VERDALLE	HERLIN Philippe, SÉGUIER Marie-Rose,	
	VIVIERS-Lès-MONTAGNES	VEUILLET Alain, BARBERI Françoise	

Membres représentés : VIRVES Pierre (pouvoir à M. S. FERNANDEZ), MARSAL Maryse (pouvoir à M. J. ARMENGAUD), GAYRAUD Cristelle (pouvoir à M. J. MOREAU).

Membres excusés : CESCATO Francis, CLÉMENT Christian, PRADES Pascale.

Secrétaire de Séance : Alain VEUILLET

ACTE n°2024_130_211**Urbanisme : Bilan de la concertation – Révision Allégée n°2 et Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCSA**

Par délibérations n°2023_142B_211 et n°2023_141_211 du 12 décembre 2023, le Conseil Communautaire a prescrit la révision allégée n°2 et la première modification de droit commun du PLUi de la CCSA.

Après avoir déterminé les objectifs poursuivis par ces procédures, ces délibérations fixaient également les modalités de concertation auprès du public.

Le dossier de révision allégée n°2 étant prêt à être arrêté et le dossier de modification étant sur le point d'être finalisé, il convient au préalable de tirer le bilan de la concertation qui s'est tenue, sur ces deux projets d'évolution du PLUi, du 18 septembre au 31 octobre dernier.

Ce bilan est annexé à la présente délibération.

Il fait état de la bonne tenue et du bon déroulement de la phase de concertation, du respect de l'ensemble des modalités définies dans les délibérations susmentionnées et de la prise en compte des apports de la concertation dans les projets de révision allégée et de modification. La population a ainsi pu accéder aux informations relatives au projet et s'exprimer selon des moyens adaptés au regard de son importance et de ses caractéristiques.

D'un point de vue quantitatif, 34 (trente-quatre) observations ont été recueillies. Elles représentent 44 (quarante-quatre) demandes relatives aux projets d'évolution du PLUi en cours.

L'ensemble des observations recueillies dans le cadre de cette concertation concerne le projet de modification du PLUi. Aucune observation n'a été faite sur le projet de révision allégée qui ne concerne qu'un seul point précis sur la commune de Maurens-Scopont.

D'un point de vue qualitatif, la majorité des demandes sont en lien avec les objectifs poursuivis par la modification de droit commun. Cependant, 20 (vingt) demandes ne peuvent être suivies d'effets car elles n'entrent pas dans le champ d'application de ces procédures.

Le conseil communautaire,

- Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.153-34 et L.153-40
- Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 3 décembre 2019, modifié le 14 décembre 2021 et révisé le 28 juin 2022 ;
- Vu la délibération du conseil communautaire, n°2023_142B_211 en date du 23 décembre 2023, prescrivant la révision allégée n°2 du PLUi et fixant les modalités de la concertation préalable ;
- Vu la délibération du conseil communautaire, n°2023_141_211 en date du 23 décembre 2023 prescrivant la modification n°1 du PLUi et fixant les modalités de la concertation préalable ;
- Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **PREND** acte que la concertation relative aux projets de révision allégée n°2 et de la première modification de droit commun du PLUi de la CCSA s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L.103-3 et suivants du code de l'urbanisme et aux modalités définies dans les délibérations du 12 décembre 2023 ;
- **ARRÊTE** le bilan de cette concertation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **PRÉCISE** que le projet de révision allégée n°2 du PLUi sera arrêté avant de faire l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, et une fois finalisé, le projet de modification n°1 sera quant à lui notifié à ces mêmes personnes publiques, pour avis ;
- **INFORME** que la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout et dans les Mairies des communes membres concernées pendant un mois, conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme.

Le Secrétaire,

Le Président,

Alain VEUILLET

Sylvain FERNANDEZ



PROCEDURES D'ÉVOLUTION

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SOR ET AGOUT

Bilan de la concertation

SOMMAIRE

CADRE RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL.....	3
I. Cadre réglementaire général.....	4
LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLUI DE LA CC DU SOR ET DE L'AGOUT	6
II. La concertation dans le cadre du PLUi de la CC du Sor et de l'Agout	7
LES ACTIONS MENÉES.....	8
III. Les actions menées.....	9
III.1 - Les outils d'information du public	9
III.2 - La participation du public.....	17
a - Les registres de concertation	17
b - Synthèse des observations.....	17
c - Bilan de la concertation	17

Envoyé en préfecture le 06/12/2024

Reçu en préfecture le 06/12/2024

Publié le 06/12/2024

ID : 081-248100158-20241203-2024_130_211-DE



1

Cadre réglementaire général

I. CADRE RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et ce, jusqu'à son arrêt en Conseil Communautaire.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

[...] »

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

[...]

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

[...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.»

L'article L.153-8 du Code de l'urbanisme précise :

Le PLU est élaboré à l'initiative de l'EPCI compétent en matière de PLU, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'EPCI arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son Président, l'ensemble des maires des communes membres.

L'article L.153-11 du Code de l'urbanisme précise :

« L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. »

A l'arrêt du PLUi, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la Communauté de Communes.

Envoyé en préfecture le 06/12/2024

Reçu en préfecture le 06/12/2024

Publié le 06/12/2024

ID : 081-248100158-20241203-2024_130_211-DE



2

La concertation dans le cadre du PLUi de la CC du Sor et de l'Agout

II. LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLUI DE LA CC DU SOR ET DE L'AGOUT

Dans le cadre des procédures d'évolutions du PLUi de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (révision allégée n° 2 et modification n°1 menées conjointement), la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par les délibérations du Conseil Communautaire datées du 12 décembre 2023.

Les modalités de concertation avec la population prévues dans la délibération de prescription de la révision allégée n°2 du PLUi sont les suivantes :

- La mise à disposition du public d'une notice de présentation au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans la mairie de la commune membre concernée par l'objet de la révision allégée (Maurens-Scopont) pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- La mise à disposition du public d'un registre de concertation papier au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans la mairie de la commune membre concernée par l'objet de la révision allégée (Maurens-Scopont) pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au publics ;
- La mise en ligne d'un article et d'informations sur l'état d'avancement du projet sur le site internet de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et sur ses réseaux sociaux ;
- La mise possibilité de déposer toutes observations sur le projet de révision allégée par mail à l'adresse accueil.urbanisme@communautesoragout.fr en précisant en objet du mail « concertation préalable à la révision allégée n°2 du PLUi » ;
- L'affichage au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout d'un panneau d'information sur la procédure de révision allégée n°2.

Les modalités de concertation avec la population prévues dans la délibération de prescription de la modification n°1 du PLUi sont les suivantes :

- La mise à disposition du public d'une notice de présentation au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans les mairies des communes membres concernées par les objets de la modification n°1 pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- La mise à disposition du public d'un registre de concertation papier au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans les mairies des communes membres concernées par les objets de la modification n°1 pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- La mise en ligne d'un article et d'informations sur l'état d'avancement du projet sur le site internet de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et sur ses réseaux sociaux ;
- La possibilité de déposer toutes observations sur le projet de modification par mail à l'adresse accueil.urbanisme@communautesoragout.fr en précisant en objet du mail « concertation préalable à la modification n°1 du PLUi » ;
- L'affichage au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout d'un panneau d'information sur la procédure de modification n°1.

Envoyé en préfecture le 06/12/2024

Reçu en préfecture le 06/12/2024

Publié le 06/12/2024

ID : 081-248100158-20241203-2024_130_211-DE



3

Les actions menées

III. LES ACTIONS MENÉES

III.1 - Les outils d'information du public

■ Les publications sur le site Internet de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

Un article a été publié sur le site de la Communauté de Communes.

L'article se trouve dans les actualités de la rubrique « Urbanisme et aménagement » du site, où on retrouve :

- Une page propre à la concertation préalable aux procédures de modification et révision allégée du PLUi qui comporte :
 - L'information du lancement de la phase de concertation ;
 - La délibération de lancement de la procédure de révision allégée n°2 ;
 - La délibération de lancement de la procédure de modification n°1 ;
 - Une notice explicative commune aux deux procédures ;
 - Les coordonnées ainsi que les modalités de participation du public ;
 - Un point sur le déroulement et le calendrier des procédures d'évolution.



The screenshot shows the website of the Communauté de Communes Sor & Agout. The header includes the logo and a navigation menu with links to 'La Communauté de Communes', 'Urbanisme et Aménagement', 'Economie, numérique', 'Environnement', 'Petite Enfance', 'Enfance - Jeunesse', 'Culture', 'Base de Loisirs', and 'Tourisme'. The main content area features a large image of a map with a red overlay, and a dark blue banner with the text 'Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi'. Below this, there is a sidebar with a blue header 'Urbanisme et Aménagement • Évènement •' and a date '5 avril 2024'. The main text area contains the following information:

Accueil > Urbanisme et Aménagement > Urbanisme et Aménagement > Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi

Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi

Permanences du CAUE du Tarn

Des travaux de réparation d'envergure pour le pont de Viviers-les-Montagnes

Afin de recueillir les remarques et propositions sur la modification et la révision allégée du PLUi, la Communauté de Communes Sor & Agout (CCSA) lance une concertation préalable pendant la phase d'élaboration des dossiers.

A quel sujet ?

- Révision allégée n°2 du PLUi >> Consultez la [délibération sur la révision](#)
- Modification de droit commun n°1 du PLUi >> Consultez la [délibération sur la modification](#)

(>> Téléchargez la [notice explicative](#))

Comment participer ?

>> **Par courrier :** Communauté de Communes Sor & Agout - 550 Chemin des Héronnières - 81710 SAIX
Objet : concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi

>> **Par email :** accueil.urbanisme@communautesoragout.fr
Objet : concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi

>> **En Mairies ou à la CCSA :** en inscrivant vos observations sur les registres de concertation mis à disposition

CONCERTATION

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Communauté de Communes Sor & Agout

» **Pour quoi faire ?**
Recueillir les remarques et propositions sur la modification et la révision allégée du PLUi pendant la phase d'élaboration des dossiers

» **A quel sujet ?**
Révision allégée n°2 du PLUi
Un objet unique : l'adaptation du périmètre de la zone AUT (à vocation touristique) de Maurens-Scopont.
&
Modification de droit commun n°1 du PLUi
Différentes thématiques traitées, identifiées à partir des demandes d'évolutions formulées par les communes et les particuliers depuis 2021 et la dernière évolution du PLUi.

Comment participer ?

» **Par courrier :**
Communauté de Communes Sor & Agout
550 Chemin des Héronnières - 81710 SAÏX
Objet : "Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi"

» **Par email :**
accueil.urbanisme@communautesoragout.fr
Objet : "Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi"

» **En Mairies ou à la CCSA :**
En inscrivant vos observations sur les **registres de concertation** mis à disposition.

Déroulement ?



J'aime, je partage :



Note explicative

◆ La Concertation : qu'est-ce que c'est ?

C'est un outil qui permet d'associer le public à l'élaboration de certains projets ou documents de planification (tels que les Plans Locaux d'Urbanisme), en amont et tout au long de leur élaboration.

La concertation intervient donc pendant la phase d'études, avant la formalisation concrète du dossier de modification ou de révision du document qui est ainsi en cours de création.

Il ne peut pas encore être consulté dans le détail ; ce sera l'objet de l'Enquête Publique qui interviendra, ultérieurement, et permettra à chacun de consulter le dossier de modification arrêté (qu'est ce qui est modifié ou non, pour devenir quoi ?).

◆ A quoi ça sert ?

La concertation permet d'associer les habitants, les associations ou toutes autres personnes concernées par le projet afin qu'ils puissent, s'ils le souhaitent, participer aux travaux réalisés sur le document ou le projet.

Cela permet de **formuler des observations sur le document en vigueur et/ou des propositions d'évolutions** afin qu'elles puissent, éventuellement, être prises en compte dans les travaux menés.

A l'issue de la concertation, un bilan sera fait.

◆ A quel sujet cette concertation est-elle organisée ?

Ici, il s'agit de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Sor et Agout en vigueur.

Pour cela, 2 procédures ont été engagées :

- une révision allégée
- une modification de droit commun.

Vous trouverez ci-annexées les 2 délibérations qui ont été prises par le Conseil Communautaire et qui définissent les **objectifs poursuivis par la révision, d'une part, et par la modification de droit commun, d'autre part.**

Ces objectifs indiquent, dans les grandes lignes, les évolutions sur lesquelles porteront les 2 procédures engagées, les thématiques sur lesquelles il sera travaillé pour élaborer le dossier de modification.

L'annexe ci-après répertorie aussi toutes les thématiques dont l'évolution est prévue dans ces procédures.

Il est important de noter que chacune de ces procédures répond à un champ d'application bien précis, défini par la loi. Tous les changements ne peuvent pas être fait par le biais de ces procédures.

Et, en particulier, **aucune de ces procédures ne permet de rendre un terrain constructible.** Ce type de changement doit se faire par une révision générale du document.

Ainsi, on sait déjà que, dans le cadre de cette révision allégée et de cette modification de droit commun, il ne sera pas possible de passer un terrain en zone urbaine (zone U) ou en zone à urbaniser (zone AU) alors qu'il est, dans le PLUi actuel, en zone agricole (zone A) ou en zone naturelle (zone N).

Cela ne pourra être étudié que dans le cadre de la prochaine révision générale du PLUi (qui n'est pas encore engagée).

ANNEXE – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DE LA REVISION

Qu'est-il prévu de traiter dans la modification n° 1 ?

- ❖ Des suppressions ou réduction d'Emplacements Réservés (ER)

<u>ER concernés</u>	DOU9 DOURGNE	LES2 LESCOUT	SAA9 ST AFFRIQUE LES MONTAGNES
	SOU2 - SOU3 - SOU4 - SOU7 - SOU13 - SOU15 - SOU17 - SOU19 SOUAL		SAI4 SAIX
	Parcelles bâties affectées par l'ER pour la liaison autoroutière Castres-Toulouse, si possible		

- ❖ Des créations ou agrandissement d'Emplacements Réservés (ER)

<u>ER concernés</u>	1 à DUORGNE	4 à SOUAL	4 à PUYLAURENS
---------------------	-------------	-----------	----------------

- ❖ D'autres adaptations d'Emplacements Réservés (ER)

<u>ER concernés</u>	DOU11 DUORGNE	SOU20 SOUAL
---------------------	---------------	-------------

- ❖ Solliciter la possibilité d'identifier certains bâtiments, situés en zone A ou N, comme pouvant changer de destination
- ❖ Faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment en termes de phasage et ponctuellement dans leur programmation

<u>OAP concernées</u>	OAP Le Girou Eglise CUQ TOULZA	OAP La Peyrade CUQ TOULZA	OAP Plo d'En Grave DOURGNE
OAP de la Baquette LAGARDIOLLE	OAP Longuegineste SAIX	OAP Lorte-Caminau SAIX	OAP La Bouriette SEMALENS
OAP Soulet SOUAL	OAP Santou SOUAL	OAP L'Estep SOUAL	OAP Croix d'En Bru SOUAL
OAP Commejarié SOUAL	OAP Prat Martel PUYLAURENS	OAP Les Floureuses VIVIERS LES MONTAGNES	

- ❖ Des adaptations du règlement écrit et/ou graphique au sein de la zone U
- ❖ Solliciter l'ouverture d'une zone AUo, à Puylaurens

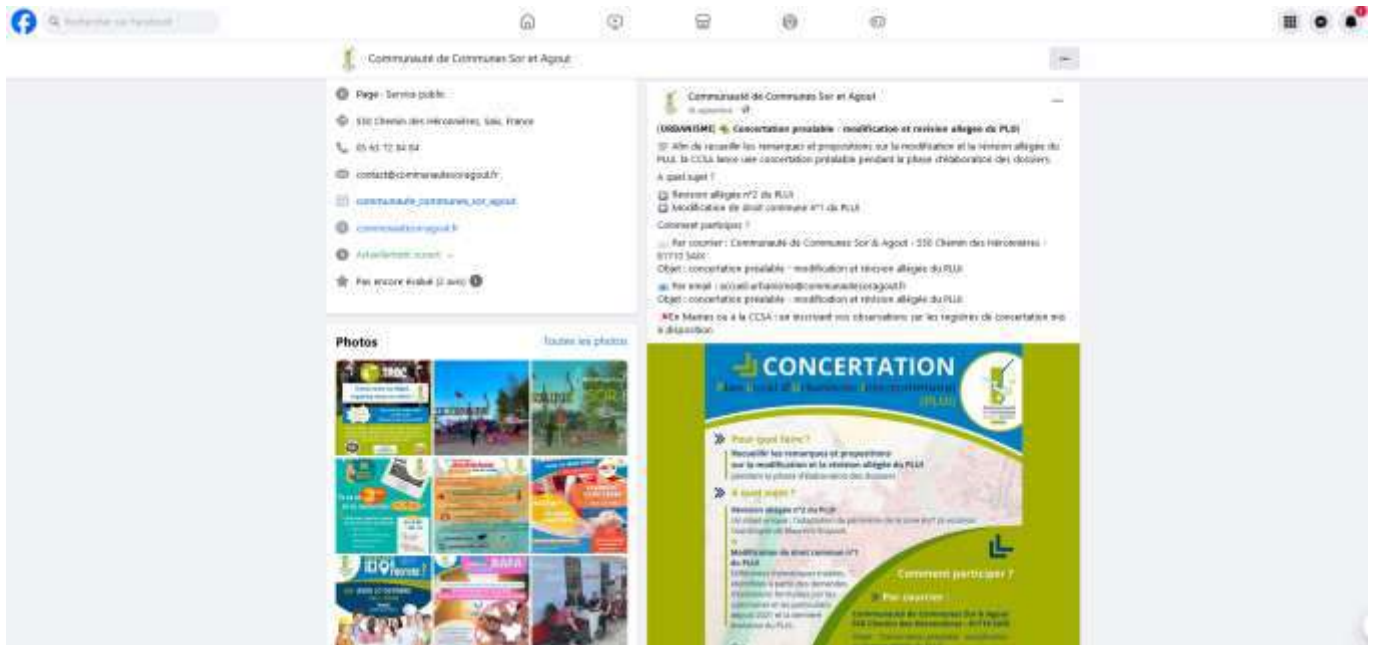
Qu'est-il prévu de traiter dans la révision allégée n° 2 ?

- ❖ L'adaptation de l'emprise de la zone à vocation touristique (zone AUT) situé à Maurens-Scopont.

À NOTER : Une révision allégée ne peut avoir qu'un seul objet. Il ne sera pas possible d'intégrer d'autres évolutions du PLUi au sein de cette procédure.

- Les publications sur les réseaux sociaux de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (Facebook et plateforme IntraMuros),

Publication sur la page Facebook de la CCSA le 18/09/2024.



Les mêmes informations ont également été publiées sur la plateforme IntraMuros.

La Communauté de Communes a transmis le lien aux communes pour leur permettre de communiquer également sur leurs propres supports, si elles le souhaitent.

■ Exposition

Une affiche mentionnant les modalités de participation et l'objet de la concertation ont été affichées au siège de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout ainsi que dans les mairies de ses communes membres.



CONCERTATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Communauté de Communes SOR & AGOUT

» Pour quoi faire ?

Recueillir les remarques et propositions sur la modification et la révision allégée du PLUi

» A quel sujet ?

Révision allégée n°2 du PLUi
Un objet unique : l'adaptation du périmètre de la zone AUT (à vocation touristique) de Maurens-Scopont.

&

Modification de droit commun n°1 du PLUi
Différentes thématiques traitées, identifiées à partir des demandes d'évolutions formulées par les communes et les particuliers depuis 2021 et la dernière évolution du PLUi.

Comment participer ?

» Par courrier :

Communauté de Communes Sor & Agout
550 Chemin des Héronnières - 81710 SAÏX
Objet : "Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi"

» Par email :

accueil.urbanisme@communautesoragout.fr
Objet : "Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi"

» En Mairies ou à la CCSA :

En inscrivant vos observations sur les **registres de concertation** mis à disposition.

Un panneau a été positionné dans l'espace d'accueil du siège de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout, présentant la notice explicative relative à la procédure de concertation en cours.

Les informations qui y figurent sont les suivantes :



► **La Concertation : qu'est-ce que c'est ?**

- » C'est un outil qui permet d'associer le public à l'élaboration de certains projets ou documents de planification (tels que les Plans Locaux d'Urbanisme), en amont et tout au long de leur élaboration.
- » La concertation intervient donc pendant la phase d'études, avant la formalisation concrète du dossier de modification ou de révision du document qui est ainsi en cours de création.
- » Il ne peut pas encore être consulté dans le détail ; ce sera l'objet de l'Enquête Publique qui interviendra, ultérieurement, et permettra à chacun de consulter le dossier de modification arrêté (qu'est ce qui est modifié ou non, pour devenir quoi ?).

► **A quoi ça sert ?**

- » La concertation permet d'associer les habitants, les associations ou toutes autres personnes concernées par le projet afin qu'ils puissent, s'ils le souhaitent, participer aux travaux réalisés sur le document ou le projet.
- » Cela permet de **formuler des observations sur le document en vigueur et/ou des propositions d'évolutions** afin qu'elles puissent, éventuellement, être prises en compte dans les travaux menés.
- » A l'issue de la concertation, un bilan sera fait.

► **A quel sujet cette concertation est-elle organisée ?**

- » Ici, il s'agit de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Sor et Agout en vigueur. Pour cela, 2 procédures ont été engagées :
 - une révision allégée
 - une modification de droit commun
 (cf. Délibérations annexées aux registres de consultation).
- » Les **objectifs poursuivis par la révision, d'une part, et par la modification de droit commun, d'autre part** indiquent, dans les grandes lignes, les évolutions sur lesquelles porteront les 2 procédures engagées, les thématiques sur lesquelles il sera travaillé pour élaborer le dossier de modification.
- » L'affiche ci-contre répertorie aussi toutes les thématiques dont l'évolution est prévue dans ces procédures.

Objectifs de la Modification et de la Révision Allégée



► Qu'est-il prévu de traiter dans la modification n° 1 ?

❖ Des suppressions ou réduction d'Emplacements Réservés (ER)

ER concernés	DOU9 DUORGNE	LES2 LE5COUT	SAA9 ST AFFRIQUE LES MONTAGNES
	SOU2 - SOU3 - SOU4 - SOU7 - SOU13 - SOU15 - SOU17 - SOU19 SOUAL		SAI4 SAIX
	Parcelles bâties affectées par l'ER pour la liaison autoroutière Castres-Toulouse, si possible		

❖ Des créations ou agrandissement d'Emplacements Réservés (ER)

ER concernés	1 à DUORGNE	4 à SOUAL	4 à PUYLAURENS
--------------	-------------	-----------	----------------

❖ D'autres adaptations d'Emplacements Réservés (ER)

ER concernés	DOU11 DUORGNE	SOU20 SOUAL
--------------	---------------	-------------

❖ Solliciter la possibilité d'identifier certains bâtiments, situés en zone A ou N, comme pouvant changer de destination

❖ Faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment en termes de phasage et ponctuellement dans leur programmation

OAP concernées	OAP Le Girou Eglise CUQ TOULZA	OAP La Peyrade CUQ TOULZA	OAP Plo d'En Grave DOURGNE
OAP de la Baquette LAGARDIOLLE	OAP Longuegineste SAIX	OAP Lorte-Caminau SAIX	OAP La Bouriette SEMALENS
OAP Soulet SOUAL	OAP Santou SOUAL	OAP L'Estep SOUAL	OAP Croix d'En Bru SOUAL
OAP Commejarié SOUAL	OAP Prat Martel PUYLAURENS	OAP Les Floureuses VIVIER LES MONTAGNES	

❖ Des adaptations du règlement écrit et/ou graphique au sein de la zone U

❖ Solliciter l'ouverture d'une zone AUo, à Puylaurens

► Qu'est-il prévu de traiter dans la révision allégée n° 2 ?

❖ L'adaptation de l'emprise du STECAL à vocation touristique (zone AUT) situé à Maurens-Scopont.

A NOTER : Une révision allégée ne peut avoir qu'un seul objet. Il ne sera pas possible d'intégrer d'autres évolutions du PLUi au sein de cette procédure.



III.2 - La participation du public

a - Les registres de concertation

Plusieurs registres de concertation ont été ouverts.

Pour la procédure de révision allégée :

- Un registre de concertation permettant de faire des observations écrites a été ouvert en Mairie de Maurens-Scopont et au siège de la CCSA. Il était accompagné d'une notice explicative.

Pour la procédure de modification :

- 1 registre de concertation permettant de faire des observations écrites a été ouvert dans chaque Mairie et au siège de la CCSA ; il était accompagné d'une notice explicative.

b - Synthèse des observations

La phase de concertation a débuté le 18 septembre 2024 et s'est clôturée le 31 octobre 2024. Dans le cadre de cette concertation :

Pour la procédure de révision allégée :

- Aucune observation n'a été faite dans le cadre de la concertation relative à la procédure de révision allégée.

Pour la procédure de modification :

- **34 observations** ont été faites dans le cadre de la concertation relative à la modification du PLUi représentant **44 demandes d'évolutions du PLUi**. Parmi elles, un certain nombre ne peuvent être prises en compte :
 - 8 concernant des demandes d'évolutions du PLUi qui ne peuvent se traiter que par une révision générale du PLUi ;
 - 3 sont sans lien avec les dispositions que peut prévoir un PLUi ou sa modification ;
 - 2 portaient sur les modalités selon lesquelles on pouvait participer à la concertation ;
 - 5 concernent des évolutions dont le traitement est déjà prévu dans le dossier de modification actuel ;
 - 1 demande correspond à ce qui est déjà prévu dans le PLUi ;
 - 1 observation formule des demandes non réalisables.
- **22 nouvelles demandes** qui pourraient être traitées par la modification du PLUi :
 - 6 demandes portant sur des emplacements réservés (2 emplacements réservés à créer, 2 à supprimer, 2 à adapter) ;
 - 6 demandes portant sur des bâtiments à identifier pour pouvoir changer de destination ;
 - 7 demandes d'adaptations du règlement écrit et/ou graphique
 - 3 demandes relatives à des modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **2 autres types de demandes** : délimitation d'abords de Monuments Historiques et ouverture d'une zone AU0.

c - Bilan de la concertation

Conformément aux articles L153-8, L153-11, L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation prescrites dans les délibérations de lancement des procédures de révision allégée n°2 et de modification n°1 ont été respectées.

La concertation a été menée du 18/09/2024 au 31/10/2024.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire et ont garanti la transparence des procédures d'évolution du PLUi.

Aucune observation n'a été émise dans le cadre de la procédure de révision allégée.

Concernant la modification, les différentes observations émises au sein des registres de concertation concernent principalement des nouvelles demandes à intégrer à la procédure.

Un certain nombre de demandes ont été écartées car ne pouvant pas se tenir dans le cadre de la présente procédure de modification. En ce qui concerne, les demandes qui pourraient être intégrées à la procédure de modification, une commission s'est tenue afin d'arbitrer de l'intégration des différentes demandes ou non. La majorité des 24 nouvelles demandes faites seront intégrées

Pour la grande majorité des objets et étant donné leur similitude avec les objets traités dans la procédure de modification n°1 du PLUi actuellement menée, il est fait le choix d'intégrer les nouvelles demandes qui ont été émises dans le cadre de la concertation sous réserve, pour certaines d'entre elles, des précisions qui pourront être obtenues quant à la nature de l'évolution sollicitée.

Ainsi, il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation et d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt des projets d'évolution du PLUi.

Envoyé en préfecture le 06/12/2024

Reçu en préfecture le 06/12/2024

Publié le 06/12/2024

ID : 081-248100158-20241203-2024_130_211-DE





République française
Département du Tarn
Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 03 DÉCEMBRE 2024

Nombre de membres			
Afférents	Présents	Pouvoirs	Qui ont pris part au vote
50	44	3	47

Le 3 décembre 2024, le Conseil de la Communauté des Communes régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au siège de la communauté, sous la présidence de Monsieur Sylvain FERNANDEZ, Président.

Date d'envoi de la convocation : 27/11/2024

Date d'affichage : 27/11/2024

Vote	Présents	
	Votants	Non-votants
Pour : 47 Contre : 0 Abstention : 0	AGUTS	
	ALGANS -LASTENS	PINEL Bernard
	APPELLE	POUYANNE Christophe
	BERTRE	PINEL Bernard
	CAMBON-Lès-LAVAU	
	CAMBOUNET SUR LE SOR	FERNANDEZ Sylvain, ROZÈS Éric
	CUQ-TOULZA	PINEL Jean-Claude, HÉRAILH Pierre
	DOURGNE	COUGNAUD Dominique, BOURDIN Danielle
	ESCOUSSENS	ADAMI Vanessa
	LACROISILLE	DURAND Olivier
	LAGARDIOLLE	RIVALS Thérèse
	LESCOUT	GAVALDA Serge, BALAROT Jean-Luc
	MASSAGUEL	ORCAN Michel
	MAURENS-SCOPONT	REILHES Claude
	MOUZENS	BRUNO Christophe
	PECHAUDIER	RIVALS Alain
	PUYLAURENS	CATALA Didier, HORMIERE Jean-Louis, LE ROY Dominique, PAGES Alexandra, ROUANET Géraldine
	SAINT AFFRIQUE-Lès-MONTAGNES	GRAND Jean-Claude, PUJOL Jean-Dominique
	SAINT AVIT	JEAY Guillaume
	SAINT GERMAIN DES PRÈS	ESCANDE Pierre, FRÈDE Raymond
	SAINT SERNIN-Lès-LAVAU	BIEZUS Patrice
	SAÏX	ARMENGAUD Jacques, CASTAGNE Patricia, DEFOULOUNOUX Gilles, PERES Philippe, PAULIN Francis
	SEMALENS	VEITH Annette, VIALA Patrick, PLAZOLLES Éric
	SOUAL	ALIBERT Jean-Luc, DELPAS Corinne, MOREAU Janick,
	VERDALLE	HERLIN Philippe, SÉGUIER Marie-Rose,
	VIVIERS-Lès-MONTAGNES	VEUILLET Alain, BARBERI Françoise

Membres représentés : VIRVES Pierre (pouvoir à M. S. FERNANDEZ), MARSAL Maryse (pouvoir à M. J. ARMENGAUD), GAYRAUD Cristelle (pouvoir à M. J. MOREAU).

Membres excusés : CESCATO Francis, CLÉMENT Christian, PRADES Pascale.

Secrétaire de Séance : Alain VEUILLET

ACTE n°2024_131_211

Urbanisme : Arrêt de la Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCSA

Le 12 décembre 2023, le Conseil Communautaire a prescrit, par délibération n°2023_142B_211, la révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Cette procédure a pour objectif d'adapter le PLUi en vigueur à l'évolution du projet touristique existant sur la commune de Maurens-Scopont, en modifiant le zonage réglementaire applicable au secteur du « domaine de Combe Ramond » et par conséquent, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui y est liée.

Une fois cet objectif présenté, cette même délibération a défini les modalités de concertation du public. La concertation s'est déroulée du 18 septembre 2024 au 31 octobre 2024. Il en a été tiré le bilan lors de la présente séance ; aucune observation n'a été recueillie sur le projet de révision allégée.

Le projet de révision allégée peut donc désormais être soumis à l'arrêt. Il présente le contexte et l'objet de la procédure, ainsi que les évolutions qui sont à réaliser au sein des pièces composant le PLUi en vigueur, à savoir :

- la modification du plan de zonage réglementaire de la CCSA et de la commune de Maurens-Scopont,
- la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation dite « OAP Domaine de Combe Ramond ».

Il conclut en actant le respect des principes et normes applicables au projet et en jugeant les incidences potentielles résiduelles induites par le projet « négatives, de niveau nul à très faible ».

L'évaluation environnementale de la procédure de révision allégée n°2 du PLUi et son résumé non-technique sont également joints au dossier.

Le conseil communautaire,

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-33, L.153-34 et R.153-12 ;
- Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 3 décembre 2019, modifié le 14 décembre 2021 et révisé le 28 juin 2022 ;
- Vu la délibération n°2023_142B_211 en date du 23 décembre 2023 prescrivant la révision allégée n°2 du PLUi et fixant les modalités de la concertation préalable ;
- Vu la délibération n°2024_130_211, en date du 03 décembre 2024 ayant tiré le bilan de la concertation du public ;
- Vu le projet de révision allégée n°2 du PLUi ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **ARRÊTE** le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout tel qu'il est annexé à la présente délibération, conformément à l'article L.153-14 du Code de l'urbanisme ;
- **PRÉCISE** que le projet de révision allégée n°2 du PLUi fera l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Le Secrétaire,

Le Président,

Alain VEUILLET

Sylvain FERNANDEZ



REVISION ALLEGEE N°2

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR ET AGOUT

Réunion d'examen conjoint du 17 juin 2025
Procès-verbal

I.1 - Participants

a - Présents

Les personnes publiques associées suivantes sont représentées :

- DDT du Tarn – Pascal Andrey

La Communauté de Communes de Sor et Agout (CCSA) est représentée par :

- Jean-Louis HORMIERE – Vice-président en charge de l'urbanisme et du développement durables à la CCSA
- Patrick GAUVRIT – Directeur Général des Services de la CCSA
- Nancy ARNAUD – responsable Urbanisme (ADS – Planification) de la CCSA
- Sylvain CHAPU – Directeur d'études CITADIA

Cf. feuille d'émargement en annexe du PV

b - Excusés

Les personnes publiques associées suivantes sont excusées :

- La Région Occitanie,
- Le SCoT du Pays Lauragais,
- Le SCoT Autan Cocagne,
- le PNR du Haut Languedoc.

Le SCoT Autan Cocagne s'est prononcé sur la demande de dérogation au principe de constructibilité limité en émettant un avis favorable, par décision du 11 juin 2025 de son Bureau Syndical. Aucune autre observation n'a été faite par le SCoT sur le dossier.

Le PNR du Haut-Languedoc a rappelé par écrit que la commune de Maurens-Scopont n'était pas située dans le périmètre du PNR (cf. courrier en annexe).

Les autres personnes publiques associées ne sont pas excusées et n'ont transmis aucune observation sur le dossier de révision allégée n°2.

I.2 - Ordre du jour

Examen conjoint relatif à la révision allégée n°2 du PLUi de Sor & Agout, avant mise à enquête publique.

Le dossier a été transmis préalablement à l'Etat, aux Personnes Publiques Associées et aux communes concernées.

I.3 - Procès-verbal

■ Introduction

Madame ARNAUD et Monsieur CHAPU introduisent la réunion en présentant le contexte, et les procédures en cours, indiquant que les Personnes Publiques Associées ont été consultées par écrit, ainsi que la MRAe. A ce jour, l'avis de cette dernière sur la révision allégée n°2 n'a pas encore été reçu par la CCSA.

Le projet de révision allégée n°2 a fait l'objet d'un passage en CDPENAF en date du 12 juin 2025 (au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, une visite sur le site du Domaine de Koukano a été organisée le 2 juin dernier avec l'architecte conseil (AC) et le paysagiste conseil (PC) de la DDT et en présence de M. ANDREY (en charge de la planification, à la DDT). Il s'agissait pour l'AC et le PC de pouvoir conseiller la DDT dans les recommandations à faire dans le cadre de la demande de dérogation préfectorale et d'avis de l'Etat sur le dossier de révision allégée.

■ Echanges

Monsieur CHAPU présente via un diaporama les éléments saillants de la Révision allégée qui consiste à redéfinir le périmètre de la zone AUT sur le site du Domaine de Koukano, lieu-dit Combe de Ramond.

Monsieur ANDREY expose les observations de la DDT sur 3 points principaux :

1. Le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Monsieur ANDREY salue la tenue de la visite de terrain du 2 juin dernier qui a permis aux services de l'Etat de disposer d'une visibilité concrète sur le site, le projet porté par le Domaine de Koukano et les ajustements éventuels à proposer dans le cadre de la révision allégée n°2.

A l'issue de cette visite, le paysagiste conseil et l'architecte conseil de la DDT proposent de préciser certains principes de l'OAP, en s'appuyant sur leurs propositions ainsi que le projet porté par le Domaine de Koukano, pour encadrer davantage l'aménagement du site via l'OAP. Il s'agirait notamment de :

- Faire figurer les courbes de niveaux sur le schéma,
- Intégrer les voies en s'appuyant sur ces courbes de niveau dans la partie Ouest du site nouvellement ouvert à l'urbanisation tout en répondant à la nécessité de réaliser un bouclage des voiries. La limite de zone AUT pourrait ainsi être ajustée sur cette partie de la zone AUT.
- Organiser la partie Nord-Ouest nouvellement ouverte en « fer à cheval » en s'appuyant sur le relief pour valoriser le « cirque » qu'il organise. Ainsi, la pointe Nord Est, ouverte à l'urbanisation, pourrait être déclassée de la zone AUT proposée dans les ajustements de la révision allégée
- Préciser les principes d'intégration des emplacements touristiques (principe d'implantation en quinconce pour prendre en compte les visibilitées).
- Préserver et proposer des principes de végétalisation (haies et alignement d'arbres)
- Au Sud-Est, il conviendrait de prendre en compte l'ensemble des chalets existants dans le périmètre de la zone AUT.

2. La sobriété foncière

Monsieur ANDREY rappelle les enjeux en matière de sobriété foncière et de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale en cours de réalisation. Il appelle à la vigilance au regard du fait que le SCoT en cours s'appuie sur les chiffres du Portail de l'Artificialisation (fichiers fonciers) comme base de référence.

Madame ARNAUD et Monsieur CHAPU expliquent que l'analyse proposée dans le cadre de la justification de la révision allégée :

- Ne vise pas à mener une analyse de la consommation d'espaces sur une période passée donnée
- Mais vise uniquement à exposer l'occupation des sols effective actuellement en présence sur le domaine de Koukano afin de démontrer quelle pourrait être la consommation d'ENAF potentielle planifiée via le périmètre de la zone AUT.

Pour ce faire, Monsieur CHAPU rappelle que les données et analyses proposées se basent sur l'utilisation de l'OCS-GE nouvelle génération (<https://geoservices.ign.fr/ocsge>) et de l'artificialisation (<https://geoservices.ign.fr/artificialisation-ocs-ge>) publiées en ligne par l'IGN pour le département du Tarn concernant les millésimes 2020 et 2022. Pour définir l'occupation de l'espace en termes d'espaces naturels agricoles et forestiers et d'espaces urbanisés, l'analyse s'appuie sur la méthodologie développée conjointement par la DDT31 et l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse Aire Métropolitaine (AUAT) : <https://www.aua-toulouse.org/trajectoire-zan-du-cadre-legal-aux-outils-pour-agir-et-changer-de-modele-damenagement/>, cf [fiche 2](#). Cette méthodologie a par ailleurs été relayée par le Préfet de Haute-Garonne et de Région auprès de l'ensemble des DDT de la Région Occitanie. Cette méthodologie permet en particulier d'identifier les ENAF et espaces urbanisés en croisant couvertures et usages identifiés dans l'OCS-GE. Il en ressort que l'intégralité de la zone AUT définie dans le cadre de la révision allégée n°2 est considéré comme un espace urbanisé. La procédure de révision allégée n'engendrera ainsi aucune consommation d'espaces NAF potentielle. La procédure réduit même l'impact en matière de consommation d'ENAF potentielle car dans le zonage AUT du PLUi en vigueur 634 m² sont considérés comme des ENAF.

3. Les justifications au titre de la dérogation au titre de l'article L142-5 du CU.

- L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des ENAF ou à la remise en bon état des continuités écologiques

Monsieur ANDREY souligne que le projet tend à valoriser les espaces naturels environnants.

- L'ouverture à l'urbanisation ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace

Cf. point 2

- L'ouverture à l'urbanisation ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements

Monsieur ANDREY met en avant le caractère saisonnier des déplacements (en particulier en période estivale), compatibles avec la vocation de la zone.

- L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Monsieur ANDREY explique que le secteur se situe entre Verfeil et Puylaurens et renforce la vocation touristique du secteur, compatible avec ses caractéristiques et rôles à jouer.

■ Conclusion

En conclusion, Monsieur GAUVRIT rappelle la volonté de la CCSA, et du porteur de projet, de s'inscrire dans une démarche constructive pour aboutir sur des choix faisant consensus. Un équilibre est recherché pour que les surfaces ouvertes à l'urbanisation d'un côté, soient restituées aux zones agricoles et naturelles a minima sur des superficies équivalentes. Enfin, il souligne la volonté politique de valoriser cette résidence hôtelière qui constitue un point d'appui majeur pour la dynamique touristique du territoire intercommunal, mais plus globalement du Sud du Tarn. C'est pourquoi, au regard de l'intérêt communautaire qu'il revêt, les élus ont souhaité donner la priorité à ce projet.

En l'absence d'autres observations, la réunion est clôturée à 17h00.

I.4 - Annexes

- ✓ Feuille d'émargement



REVISION ALLEGEE N°2 Examen conjoint

FEUILLE DE PRESENCE – Réunion du 17 Juin 2025

Prénom - NOM	Commune / Organisme	Signature
Jean-Louis HORMIERE	VP CCSA - Prsdt Commission Urbanisme	
Sylvain CHAPU	BE CITADIA	
Nancy ARNAUD	CCSA - Resp. Urbanisme	
Patrick GAUVRIT	CCSA - DGS	
Claude REILHES	Maire Maurens Scopont	
Pascal ANDREY	DDT - Planification	
Amélie Madeleine GUERS	PNR Haut Languedoc	excusé
Pauline ROY	SCoT Pays Lauragais	excusé
Virginie PADILLA-DEFFAUX	SCoT du Vaurais	
Carole DELGA / son représentant	Région	excusé
	Département	
	CCI	
	Chambre des Métiers	
	Chambre d'Agriculture	
Bruno BLAISE	SCoT Autan Cocagne	excusé
	CRPF	
	INOQ	

- ✓ Décision du SCoT Autan-Cocagne et courrier du PNR du Haut-Languedoc

Bureau du Syndicat mixte du SCoT d'Autan Cocagne



Bureau syndical du SCoT d'Autan et de Cocagne
du mercredi 11 juin 2025
Espace Ressources - Le Causse Espace d'Entreprises – Castres
Extrait du registre des délibérations

Décision n° 2025/01

Avis sur la révision allégée n°2 du PLUi de la CC Sor et Agout portant sur la requalification d'une zone de loisirs à Maurens-Scopont

L'an deux mille vingt-cinq, le onze juin à 18 heures, sous la Présidence de Monsieur Alain VAUTE, Président, le Bureau syndical du Syndicat mixte du SCoT d'Autan et de Cocagne s'est réuni à l'Espace ressources – le Causse Espace d'Entreprises, à Castres

Participants

Afférents au Bureau : 13 titulaires et 13 suppléants
Présents : 9
Procurations : 2 (non effectives en raison de la présence des suppléants)
Votants : 9
Date de convocation : 05 juin 2025

Présents

Titulaires	Suppléants
Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet	
M. Pascal BUGIS	
Mme Nathalie de VILLENEUVE	
	Mme Nathalie de SAN NICOLAS
	M. Bernard HOULES
	M. Laurent MONNIER
M. Alain VAUTE	
Communauté de communes Sor et Agout	
M. Jean-Luc ALIBERT	
	M. Jean-Luc BALAROT
Communauté de communes Thoré Montagne Noire	
M. Daniel PEIGNE	
Délégués titulaires ayant donné pouvoir	
M. Olivier FABRE a donné pouvoir à M. Laurent MONNIER	
M. Alain VEUILLET a donné pouvoir à M. Jean-Luc BALAROT	

Accusé de réception en préfecture
081-200003184-20250611-DEC-SUR_2025-01-DE
Date de télétransmission : 13/06/2025
Date de réception préfecture : 13/06/2025

Décision n°2025/01 - 11 juin 2025

DECISION DU BUREAU n° 2025/01

Séance du 11 juin 2025 à 18h à Castres

Avis sur la révision allégée n°2 du PLUi de la CC Sor et Agout portant sur la requalification d'une zone de loisirs à Maurens-Scopont

« Dérogation à la constructibilité limitée »

Le Président ayant exposé,

La communauté de communes Sor Agout a engagé une procédure d'évolution de son PLUi visant à permettre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés sur la commune de Maurens-Scopont.

Cette évolution fait l'objet de mesures de compensation précisées dans le dossier correspondant :

- **Révision allégée n°2**, notifiée le 3 avril 2025, portant sur la requalification d'une zone de loisirs à Maurens-Scopont.

En l'absence de SCoT, l'article L.142-5 du code de l'urbanisme prévoit que ces ouvertures à l'urbanisation sont subordonnées à un accord dérogatoire du préfet, accord conditionné à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ainsi que l'avis de l'établissement public en charge de l'élaboration du SCoT, conformément à l'article L.142-16 du même code.

Il est rappelé que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Ce dossier sera examiné lors de la séance de la CDPENAF prévue le 12 juin 2025.

A l'issue de la présentation et de l'examen du dossier lors de la séance du 11 juin 2025 à 18h, la commission urbanisme du SCoT acte que la révision allégée prévoit une ouverture à l'urbanisation avec un équilibre global dans les évolutions de zonage, assuré par le reclassement de zones AUT en zone N.

À ce titre, elle émet un avis favorable à ce projet.

Accusé de réception en préfecture 081-200003184-20250611-DEC-BUR_2025-01-DE Date de télétransmission : 13/06/2025 Date de réception préfecture : 13/06/2025
--

Décision n°2025/01 - 11 juin 2025 | 1 / 2

Vu le courrier du préfet en date 13 avril 2022 signifiant la caducité du SCoT ;

Vu la délibération 2022-06 en date du 14 décembre 2022 d'engagement de la procédure d'élaboration du SCoT d'Autan Cocagne ;

Vu la demande d'avis du Préfet par mail du 14 mai 2025 de la Direction Départementale des Territoires sur le dossier de demande de dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation,

Vu la délibération du n°2020-08 du 24 septembre 2020 prise par le Comité syndical déléguant au Bureau la compétence pour donner les avis sur les documents d'urbanisme ;

Considérant que la procédure de **Révision allégée n°2 du PLUi de la CC Sor et Agout** visant à permettre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés sur la commune de Maurens-Scopont. a été présentée en commission urbanisme du SCoT le 11 juin 2025 et que celle-ci a émis un avis favorable ;

Le Bureau syndical du Syndicat mixte du SCoT d'Autan et de Cocagne,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix,

- émet un avis favorable au dossier de demande de dérogation à l'article L142-5 du code de l'urbanisme (règle dite de « l'urbanisation limitée ») sur la commune de Maurens-Scopont.

Fait à Castres, le 11 juin 2025

secrétaire de séance



Le Président,



Alain VAUTE

Accusé de réception en préfecture
081-200003184-20250611-DEC-BUR_2025-01-DE
Date de télétransmission : 13/06/2025
Date de réception préfecture : 13/06/2025

Décision n°2025/01 - 11 juin 2025 | 2 / 2

Reçu le :

16 JUIN 2025

C.C.S.A

Saint-Pons de Thomières, le 5 juin 2025

Monsieur Sylvain FERNANDEZ
Président de la communauté de communes
du Sor et de l'Agout
550 chemin des Héronnières
81710 SAIX

N./Ref. : 25.109.PGE/AMG

Dossier suivi par Amélie-Madeleine GUERS, Chargée de mission Urbanisme, Habitat, Architecture et Paysage

Objet : Avis du Pnr HL sur le projet de révision allégée du PLUi

Monsieur le Président,

Vous avez adressé le projet de révision allégée du PLUi pour avis au Parc naturel régional du Haut-Languedoc, je vous en remercie.

Le projet de révision allégée du PLUi porte sur la modification du zonage et l'augmentation de la zone AU de 0.13 ha sur la commune de Maurens-Scopont qui n'est pas située dans le périmètre du Parc naturel régional du Haut-Languedoc.

Dans la mesure où le projet ne porte pas sur le périmètre du Parc naturel régional du Haut-Languedoc, je vous informe que le Parc **ne s'oppose pas** au projet de révision allégée du PLUi Sor et Agout.

Amélie-Madeleine GUERS, chargée de mission urbanisme, habitat, architecture et paysage se tient à votre disposition pour tout complément.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées et les meilleures.

La Présidente



Christine BERNOT,

Maire du Bez

Conseillère Régionale Occitanie / Pyrénées-Méditerranée

COPIE : DDT81



53 PARCS
NATURELS
RÉGIONAUX
EN FRANCE

Parc naturel régional du Haut-Languedoc • 1 Place du Foirail - BP.9 - 34220 Saint-Pons-de-Thomières • Tél. : 04.67.97.38.22
Fax : 04.67.97.38.18 • accueil@parc-haut-languedoc.fr • www.parc-haut-languedoc.fr

Alpes, Ardennes, Armoises, Aubois, Avennois, Baïlles des Vosges, Bâconnies provinciales, Boudes de la Seine Normande, Brene, Briens, Camargue, Ceps et Marais d'Oppe, Causses du Quercy, Charentaise, Corne, Foix d'Orient, Gâtinais français, Gâtine du Nord-Ouest, Grands Causses, Guaise, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Luvatois-Fort, Lône Anjou-Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Millevaches en Limousin, Montagne de Reims, Monts d'Ardeche, Morvan, Nantonnais en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise-Pays de France, Perche, Pélégard Limousin, Plais, Prélaps d'Azur, Pyrénées Ariégoises, Pyrénées Catalanes, Quercy, Sio-Baume, Scarpe-Escaut, Vercon, Verdon, Vaux Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIRE PUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Information sur l'absence d'observation dans le délai sur 2ème révision allégée du PLUi de la Communauté de communes Sor et Agout (81)

N°saisine : 2025-014633

N°MRAe : 2025AO68

Toulouse, le 04 juillet 2025

Par courrier daté du 31 mars 2025 reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 03 avril 2025, la Communauté de Communes Sor et Agoût a sollicité l'avis de la MRAe sur le projet 2ème révision allégée du PLUi de la Communauté de communes Sor et Agout (81) au titre des articles R 104-21 et suivants du Code d'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 03 juillet 2025 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe.



REVISION ALLEGEE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR ET AGOUT

Demande de dérogation au titre de l'article
L.142-5 du Code de l'Urbanisme sur la
commune de Maurens-Scopont

SOMMAIRE

PREAMBULE..... 3

DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME 5

 I.1 - Contexte des objectifs poursuivis.....6

 I.2 - Modifications apportées au zonage..... 8

 I.3 - Demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code l'urbanisme 10

a - L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.....10

b - L'ouverture à l'urbanisation ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.....14

c - L'ouverture à l'urbanisation ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements..... 21

d - L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services 21



Préambule

Le territoire de la Communauté de Communes de Sor et Agout n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). Par conséquent, au regard de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme, le territoire est soumis au principe de l'urbanisation limitée.

Selon l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme, cela signifie que le territoire doit demander une dérogation au préfet pour rendre constructible un secteur qui ne le serait pas actuellement. Plus précisément, il s'agit d'ajustement du zonage AUT à Maurens-Scopont dont le périmètre est retravaillé. Une partie de la zone est reclassée en zone N et une partie de zones A et N est reclassée en zone AUT.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le présent document apporte l'ensemble des justifications et éléments d'explication nécessaires pour déroger au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.



2

Demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme

Il est à noter que ces terres n'ont pas été exploitées en cultures depuis presque 20 ans et l'installation de la précédente propriétaire, Madame VIGNAU, car classées en catégorie T03, terres pauvres. Elles sont en friche depuis plus de 10 ans, et l'activité agricole (élevage de brebis) a été définitivement arrêtée en 2017, date du départ à la retraite de Madame VIGNAU.

(Source : Permis d'aménager modificatif : Boris Lugaan Architecture)

I.2 - Modifications apportées au zonage

Les contraintes évoquées précédemment nécessitent une réorganisation des différents secteurs du domaine et donc des modifications de zonage :

- Intégration de 2,01 ha dans le zonage à urbaniser (AUT) au nord du périmètre de l'OAP « Domaine de Combe-Ramond » répartie entre les parcelles ZD 21, 24, 26 et 27 (① dans la cartographie ci-dessous). Ce secteur était initialement en zone A.
- Intégration de 1,69 ha dans le zonage à urbaniser (AUT) au sud du périmètre d'OAP « Domaine de Combe-Ramond » située dans la parcelle ZD24 (② dans la cartographie ci-dessous). Ce secteur était initialement en zone N.
- Restitution de 3,63 ha correspondant aux secteurs identifiés dans le cadre de l'OAP « Domaine de Combe-Ramond » pour lesquels les configurations techniques et topographiques rendent impossibles la réalisation d'aménagement. Ce secteur correspond essentiellement à la parcelle ZD 24 (d) (③ dans la cartographie ci-dessous). Ce secteur bascule ainsi du zonage à urbaniser (AUT) en zone naturelle (N).

Au total, ces changements entre zones à urbaniser et agricoles/naturelles entraînent une augmentation des zones à urbaniser au détriment des zones naturelles d'environ 0,07 ha. La zone AUT détient désormais une superficie d'environ 10,42 ha contre 10,36 ha initialement. La prescription surfacique correspondant aux périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation a été également mis à jour afin de correspondre au nouveau périmètre de l'OAP.



▲ Localisation des secteurs à modifier)

(Citadía, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage actuel**
 (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
 (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

I.3 - Demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code l'urbanisme

Au titre de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme, dans les communes où un SCoT n'est pas applicable (cas de Maurens-Scopont) les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.

Au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Au regard de ces dispositions, la zone AUT sur le domaine de Koukano, dont le périmètre est retravaillé dans la procédure de révision allégée n°2 entre dans ce cadre.

Toutefois, il convient de préciser que la zone AUT était d'ores-et-déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLUi en vigueur. L'ouverture à l'urbanisation est uniquement lié à des ajustements opérés sur le périmètre de la zone AUT (voir précédemment).

a - L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

Au regard des choix opérés par la collectivité, l'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et à la remise en bon état des continuités écologiques. Les ajustements opérés entraînent au contraire une meilleure protection des espaces naturels, agricoles et forestiers qu'avant la procédure de révision allégée.

Le site objet de la procédure de révision allégée présente des sensibilités environnementales, identifiées dans l'état initial de l'environnement :

- Sensibilités paysagères : site inclus dans un contexte agricole environnant, entouré d'une trame boisée, et rebord de coteau ;
- Sensibilités liées aux milieux naturels et à la biodiversité : site encadré par des cours d'eau identifiés comme corridors écologiques au titre de la TVB du PLUi, site occupé par des boisements ;



- Sensibilités liées à la ressource en eau : site en pente ; problématique de gestion des eaux de ruissellement ;
- Sensibilités liées à l'exposition aux risques : point d'attention à avoir sur le risque d'inondation, et sur la sensibilité du site au risque feu de forêt.

Le PLUi prend des mesures permettant de limiter les incidences environnementales induites par le projet de révision allégée sur les thématiques citées ci-dessus :

- Règles de qualité architecturales et paysagères ;
- Gestion du branchement au réseau d'eau potable et d'assainissement ;
- Obligation de planter les espaces non-bâtis.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation identifie des éléments de végétation à préserver, ce qui contribue à la qualité paysagère du site, mais également au maintien d'une biodiversité ordinaire à son droit.

Les incidences potentielles résiduelles induites par cet objet de la révision sont jugées négatives, de niveau nul à très faible.

REORGANISATION DU SECTEUR « DOMAINE DE COMBE-RAMOND »	
SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES IDENTIFIEES	
• L'intégration paysagère des futurs bâtiments du site en lien avec les motifs paysagers qui l'environnent. • La préservation de la trame végétale présente au droit du site.	

- La gestion des réseaux (eau potable et assainissement) au droit du site et l'augmentation ponctuelle des besoins d'alimentation en eau potable du fait de l'augmentation de la capacité d'accueil du site.
- La gestion des eaux de ruissellement (localisé en rebord de coteau et encadré par des cours d'eau identifiés comme corridors écologiques au titre de la TVB du PLUi).
- L'attention à la sensibilité du site au risque feux de forêt.
- L'attention au risque inondation identifié par la CIZI (Cartographie des Zones Inondables), du fait de la présence immédiate du ruisseau de Geignes sur le contrefort Est du site.

INCIDENCES POTENTIELLES INDUITES PAR L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE

INCIDENCES POSITIVES :

La restitution des 3,63 ha de zone AUT en zone N sur la partie sud du site entraîne des incidences positives sur :

- La biodiversité et la bonne gestion des eaux pluviales : limitation de l'aménagement de la zone et préservation de sa naturalité ;
- L'exposition de la population et des biens à un potentiel risque d'inondation : éloignement des aménagements par rapport à la source du risque d'inondation ;
- La préservation de la qualité paysagère : meilleure intégration du site dans la trame bâtie et préservation de la qualité paysagère des abords du lac ;
- La préservation de la qualité des vues paysagères depuis le milieu aquatique attenant

L'implantation d'arbres de haute tige (deux pour chacun des 89 emplacements, soit un total de 200 arbres) sur les 3,7 ha transférés de la zone N en zone AUT porté par le projet, et conformément au règlement du PLUi qui stipule que les espaces non bâtis (ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage) doivent être engazonnés ou plantés, aura un effet positif sur la réduction de l'empreinte carbone du site (une partie de émissions générées par la construction et l'exploitation du site se voit ainsi en partie compensée), sur la préservation de la biodiversité en créant des habitats naturels supplémentaires pour la faune et la flore locales, sur la qualité de l'air, sur la stabilité des sols, ainsi que sur l'harmonie paysagère de ce site qui s'inscrit dans un cadre naturel remarquable.

Le reste du secteur restant en zone AUT correspond au cœur de site déjà exploité : il n'y aura pas de changement d'incidence dans cette emprise.

INCIDENCES NEGATIVES : --

Le reclassement de zone N et A en zone AUT ouvrant la possibilité de construire les 89 bâtiments va induire :

- une modification potentielle de la gestion des eaux pluviales, sur des sites actuellement non aménagés ;
- Une hausse ponctuelle des besoins en eau potable et en assainissement ;
- L'augmentation très limitée du nombre de personnes exposées au risque d'inondation, notamment sur le site localisé le long du ruisseau de la Guille ;
- Une modification des perceptions paysagères du site, notamment depuis la RD35.

Les incidences potentielles induites par la procédure de révision allégée n°2 sur l'environnement sont jugées de niveau très faible à faible.

MESURES ERC PRISES PAR LE PLUI-H

EVITEMENT :

REDUCTION :

Le PLUi-H impose des règles de qualité architecturale et paysagère qui visent à favoriser l'intégration des nouveaux bâtiments et installations : architecture traditionnelle ou contemporaine, façades enduites en harmonie avec le bâti riverain (pour les façades : teintes pastel privilégiées, teintes criardes et tons vifs interdits ; pour les toitures : tuile de surface courbe et de teinte claire, pente maximale de 35% ; pour les clôtures : murs de clôture en appareillage de pierres). Le PLUi-H comporte également des principes patrimoniaux et paysagers (espaces végétalisés sur les zones libres de construction, végétalisation des voies de desserte, haies bocagères marquant la limite avec les parcelles agricoles, préservation des espaces boisés).

Le règlement impose une hauteur maximale des constructions à 10m, avec une implantation des constructions permettant l'efficacité énergétique (orientation sud privilégiée).

Le PLUi-H impose que les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement, ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, soient engazonnés ou plantés, ce qui est porteur d'incidences positives sur le régime des eaux du fait d'une réduction de l'imperméabilisation des sols. De plus, l'OAP prévue sur le nouveau secteur AUT identifie des éléments arborés à préserver, ce qui facilite l'intégration paysagère du site, ainsi que la préservation de la biodiversité ordinaire à son droit.

Le règlement impose que les continuités écologiques soient préservées sur le principe des « pas japonais » dans les espaces de nature du site, avec un souci spécifique quant à l'interconnexion et la perméabilité des entités écologiques.

Des noues et des espaces ouverts servent à collecter et infiltrer les eaux pluviales

Le PLUi-H oblige le raccordement de toute installation nouvelle au réseau d'eau potable existant, ainsi que le raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci existe. Cette mesure permettra de limiter les risques de pollution diffuse sur la ressource.

Concernant l'écoulement des eaux pluviales, les nouveaux aménagements doivent permettre leur écoulement dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales lorsque celui-ci existe.

Enfin, en réponse à la sensibilité du site au risque incendie, le règlement impose que la défense incendie soit assurée pour les constructions futures.

COMPENSATION :

INCIDENCES RESIDUELLES POTENTIELLES

Le PLUi-H prend des mesures permettant de faciliter l'intégration paysagère de nouvelles constructions, de limiter les incidences sur la biodiversité au droit du site et sur la ressource en eau.

⇒ **Les incidences potentielles résiduelles induites par cet objet de la révision sont jugées de niveau nul à très faible.**

Pour plus d'informations, se référer au rapport d'évaluation environnementale.

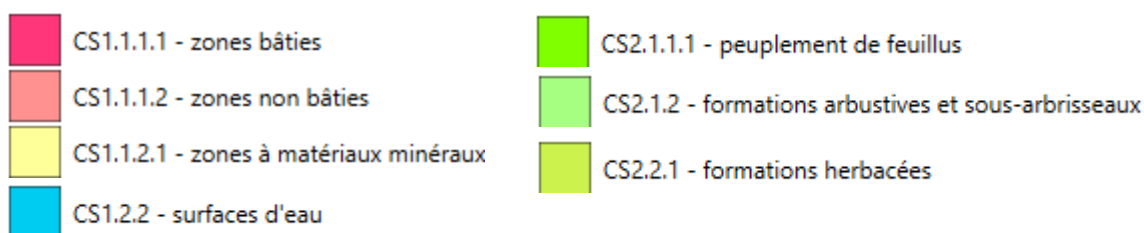
b - L'ouverture à l'urbanisation ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace

Les données et analyses qui suivent se basent sur l'utilisation de l'OCS-GE nouvelle génération (<https://geoservices.ign.fr/ocsge>) et de l'artificialisation (<https://geoservices.ign.fr/artificialisation-ocs-ge>) publiées en ligne par l'IGN pour le département du Tarn concernant les millésimes 2020 et 2022.

■ Analyse de l'occupation des sols sur le domaine du Koukano en 2020 et 2022

L'emprise du domaine de Koukano s'élève à 21,63 ha.

En 2020 et 2022, l'occupation des sols du domaine en termes de couverture du sol est la suivante :



▲ Couverture du sol en 2020
(source : OCS-GE, IGN)



▲ Couverture du sol en 2022
(source : OCS-GE, IGN)

	2020	2022	Différence
Zones bâties	0,45	0,43	-0,02
Zones non bâties	0,51	0,51	0,00
Zones à matériaux minéraux	0,47	0,60	0,13
Peuplements de feuillus	6,23	6,21	-0,02
Formations herbacées	13,97	13,88	-0,09
Total	21,63	21,63	0,00

En 2020 et 2022, l'occupation des sols du domaine en termes d'usages du sol est la suivante :

US1.1 - Agriculture
US1.2 - Sylviculture

US3 - Production tertiaire
US4.1.1 - Réseaux routiers

US6.3 - sans usage



▲ **Usages du sol en 2020**
(source : OCS-GE, IGN)



▲ **Usages du sol en 2022**
(source : OCS-GE, IGN)

	2020	2022	Différence
Agriculture	0,00	0,00	0,00
Sylviculture	0,06	0,06	0,00
Production tertiaire	21,38	21,38	0,00
Réseaux routiers	0,06	0,06	0,00
Sans usage	0,13	0,13	0,00
Total	21,63	21,63	0,00

En termes de couverture et d'usages des sols, les évolutions sont minimales entre 2020 et 2022 sur l'emprise du domaine.

- Couverture : 93 % de la superficie du domaine est liée à de la couverture avec végétation (dont 64 % liée à des formations herbacées et 29 % liée à des peuplements de feuillus) et 7 % de la superficie du domaine est liée à de la couverture sans végétation (zones bâties et non bâties, matériaux minéraux ...)
- Usages : la quasi-totalité de la superficie du domaine est liée à de la production tertiaire en lien avec la vocation touristique du secteur.

■ Analyse des sols artificialisés et non artificialisés en 2020 et 2022

En 2020 et 2022, l'occupation des sols du domaine en termes de surfaces artificialisées et non artificialisées (au sens de la nomenclature des sols définie par décret) est la suivante sur le domaine de Koukano.



▲ **Surfaces artificialisées et non artificialisées en 2020**
(source : OCS-GE, IGN)



▲ **Surfaces artificialisées et non artificialisées en 2022**
(source : OCS-GE, IGN)

	2020	2022	Différence
Surfaces artificialisées en ha	15,88	15,90	0,02
Surfaces non artificialisées en ha	5,75	5,73	-0,02
Total	21,63	21,63	0,00

A l'échelle du domaine de Koukano, entre 2020 et 2022, les surfaces artificialisées ont augmentées de seulement 213 m² au détriment des surfaces non artificialisées. En 2022, 73,5 % de la surface du domaine est considérée comme artificialisée au regard de la nomenclature des sols fixée par décret. Les surfaces non artificialisées concernent principalement des peuplement de feuillus sur l'emprise du domaine.

Voici l'évolution des surfaces artificialisées et non artificialisées au sein de la zone AUT dans le PLUi en vigueur et dans la procédure de révisions allégée.



▲ **Surfaces artificialisées et non artificialisées en 2022 dans la zone AUT du PLUi en vigueur**
(source : OCS-GE, IGN)



▲ **Surfaces artificialisées et non artificialisées en 2022 dans la zone AUT de la révision allégée n°2**
(source : OCS-GE, IGN)

	AUT PLUi en vigueur	AUT RA2	Différence
Surfaces artificialisées en 2022 en ha	8,79	9,15	0,36
Surfaces non artificialisées en 2022 en ha	1,57	1,28	-0,29
Total	10,36	10,42	0,07

Par rapport au PLUi en vigueur, le zonage AUT proposé dans le cadre de la révision allégée n°2 réduit les surfaces non artificialisées impactées par ce classement de près de 3 000 m². Dans le même temps, les surfaces artificialisées reclassées en zone AUT augmentent de près de 3 600 m².

Le projet de révision allégée atténue ainsi l'impact potentiellement porté aux surfaces non artificialisées.

■ **Analyse des espaces naturels agricoles et forestiers et des espaces urbanisés en 2020 et 2022**

Pour rappel, la consommation d'espaces est « entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Cette définition repose donc sur une distinction entre les « espaces urbanisés » et les « ENAF ».

Pour définir l'occupation de l'espace en termes d'espaces naturels agricoles et forestiers et d'espaces urbanisés, l'analyse qui suit s'appuie sur la méthodologie développée conjointement par la DDT31 et l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse Aire Métropolitaine (AUAT) : <https://www.aua-toulouse.org/trajectoire-zan-du-cadre-legal-aux-outils-pour-agir-et-changer-de-modele-damenagement/>. Cette méthodologie a par ailleurs été relayée par le Préfet de Haute-Garonne et de Région auprès de l'ensemble des DDT de la Région Occitanie. Cette méthodologie permet en particulier d'identifier les ENAF et espaces urbanisés en croisant couvertures et usages identifiés dans l'OCS-GE.

En 2020 et 2022, l'occupation des sols du domaine en termes d'espaces NAF et d'espaces urbanisés est la suivante sur le domaine de Koukano.



▲ **Espaces NAF et espaces urbanisés en 2020**
(source : Citadia, d'après OCS-GE & méthodologie DDT31-AUAT)



▲ **Espaces NAF et espaces urbanisés en 2022**
(source : Citadia, d'après OCS-GE & méthodologie DDT31-AUAT)

	2020	2022	Différence
Espaces naturels, agricoles et forestiers	0,20	0,20	0,00
Espaces urbanisés	21,43	21,43	0,00
Total	21,63	21,63	0,00

En croisant couverture et usage selon la méthodologie décrite plus haut, il s'avère qu'en 2020 et 2022, la quasi-totalité de l'emprise du domaine est d'ores-et-déjà considérée comme un espace urbanisé. Seuls environ 0,2 ha sur les 21,63 ha du domaine sont des ENAF. Par ailleurs, aucune évolution n'est observée entre 2020 et 2022. Sur cette période, **aucun espace naturel agricole et forestier n'a été consommé sur le périmètre du domaine.**

La zone construite (qui fait partie intégrante des données livrées par l'IGN dans le cadre de l'OCS-GE) confirme cette analyse.



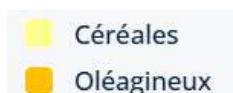
▲ **Zone construite en 2020**
(source : OCS-GE, IGN)



▲ **Zone construite en 2022**
(source : OCS-GE, IGN)

En complément, il convient de noter qu'aucun espace du domaine n'est identifié au Registre Parcellaire Graphique qui s'appuie sur les parcelles déclarées à la PAC.

Cela confirme l'absence d'usage agricole sur le périmètre du domaine déjà mentionné dans la notice de présentation de la révision allégée : « Il est à noter que ces terres n'ont pas été exploitées en cultures depuis presque 20 ans et l'installation de la précédente propriétaire, Madame VIGNAU, car classées en catégorie T03, terres pauvres. Elles sont en friche depuis plus de 10 ans, et l'activité agricole (élevage de brebis) a été définitivement arrêtée en 2017, date du départ à la retraite de Madame VIGNAU. »



▲ **Registre parcellaire graphique en 2023**
(source : RPC)

Voici l'évolution des espaces naturels agricoles et forestiers et des espaces urbanisés au sein de la zone AUT dans le PLUi en vigueur et dans la procédure de révisions allégée.



▲ **Espaces NAF et espaces urbanisés en 2022 dans la zone AUT du PLUi en vigueur**
(source : Citadia, d'après OCS-GE & méthodologie DDT31-AUAT)



▲ **Espaces NAF et espaces urbanisés en 2022 dans la zone AUT de la révision allégée n°2**
(source : Citadia, d'après OCS-GE & méthodologie DDT31-AUAT)

	AUT PLUi en vigueur	AUT RA2	Différence
ENAF	0,06	0,00	-0,06
Espaces urbanisé	10,29	10,42	0,13
Total	10,36	10,42	0,07

L'intégralité de la zone AUT définie dans le cadre de la révision allégée n°2 est considérée comme un espace urbanisé selon la méthodologie décrite plus haut. La procédure de révision allégée n'engendrera ainsi aucune consommation d'espaces NAF potentielle. La procédure réduit même l'impact en matière de consommation d'ENAF potentielle car dans le zonage AUT du PLUi en vigueur 634 m² sont considérés comme des ENAF. L'ouverture à l'urbanisation ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace

c - L'ouverture à l'urbanisation ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements

Au regard de la vocation touristique actuelle du site, l'ouverture à l'urbanisation n'entraînera que peu de flux de déplacements supplémentaires. L'ajustement apporté est une réorganisation spatiale. Néanmoins, l'envergure du projet reste la même qu'initialement. Par ailleurs, l'impact sur les flux de déplacements sera occasionnel et non quotidien. **L'ouverture à l'urbanisation ne génère donc pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.**

d - L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

L'ouverture à l'urbanisation permet un développement de l'activité Tourisme/nature pour valoriser ce secteur en bordure du lac de Geignes. Ce classement s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD du PLUi. Cela permet de conforter un maillage touristique sur l'ensemble de la CCSA et en particulier la vocation touristique de la partie Ouest de Sor Agout et de Maurens-Scopont. Cela s'articule en complémentarité avec les fonctions résidentielles (renforcement du village) et économiques par ailleurs affirmées dans les choix du PLUi en vigueur concernant la commune de Maurens-Scopont. Le projet permettra ainsi de développer localement l'emploi.

Ainsi l'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com

Saix, le 31 mars 2025,

Préfecture du Tarn
Place de la Préfecture
81013 ALBI Cedex 09

Dossier suivi par : Nancy ARNAUD nancy.arnaud@communautesoragout.fr

Objet : Ouverture à l'urbanisation – Révision Allégée n°2 du PLUi

Monsieur le Préfet,

Par délibération du 03 décembre 2024, la Communauté de Communes Sor et Agout (CCSA) a arrêté le projet de révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Par la présente et en application des dispositions de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, je sollicite l'obtention d'une dérogation permettant à la CCSA de redéfinir le périmètre de la zone AUT, à Maurens-Scopont, et donc d'ouvrir des espaces jusqu'alors situés en zone A.

En effet, notre territoire n'est, à ce jour, pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale¹ (SCoT). La CCSA est donc soumise au principe d'urbanisation limitée (art. L.142-4 du Code de l'urbanisme).

La redéfinition du périmètre de cette zone AUT au sein du plan de zonage réglementaire du PLUi en vigueur est l'objet unique de cette procédure.

L'ensemble du dossier de révision allégée a été transmis à vos services via la plateforme France Transfert. Il est également consultable via le lien suivant : grosfi.ch/HT4t29rHeXQ

Mes services restant à disposition pour tout élément complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Communauté de Communes Sor et Agout
550 chemin des héronnières
81710 SAIX

Sylvain FERNANDEZ.

¹ Le SCoT Autant Cocagne est en cours d'élaboration ; le Comité Syndical du SCoT a arrêté le projet de SCoT le 13 février dernier.



REVISION ALLEGEE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR ET AGOUT

Notice de réponse au courriel de la DDT en
date du 17 avril 2025

SOMMAIRE

I. L'atteinte des objectifs de sobriété foncière	3
I.1 - Evolution du zonage AUT entre PLUi en vigueur et révision allégée n°2	3
I.2 - Analyse des incidences des ajustements opérés en matière d'artificialisation des sols et de consommation d'espaces	4
a - Analyse de l'occupation des sols sur le domaine du Koukano en 2020 et 2022.....	4
b - Analyse des sols artificialisés et non artificialisés en 2020 et 2022	6
c - Analyse des espaces naturels agricoles et forestiers et des espaces urbanisés en 2020 et 2022.....	8
d - Compatibilité avec le SCoT Autan Cocagne arrêté	11
II. Contenu de l'OAP et explication du projet.....	12
II.1 - Nature du projet et justification des besoins	12
II.2 - Contenu de l'OAP et aspects réglementaires.....	12

I. L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE

I.1 - Evolution du zonage AUT entre PLUi en vigueur et révision allégée n°2

Dans les observations formulées par la DDT, il semblerait qu'il y ait une confusion entre traduction règlementaire et occupation du sol effective lorsqu'il est évoqué que le « *calcul de la compensation comporte une erreur due à une prise en compte d'espaces déjà bâties dans la zone de retrait. La réduction de 3ha (au lieu de 3,6 ha) est inférieure aux 3,6 ha supplémentaires souhaités en AUT au regard de l'emprise bâtie existante.* »

Les données présentées en page 8 de la notice présentent une analyse comparative au regard des évolutions en termes de zonage règlementaire et non d'occupation du sol effective. Ainsi, les informations présentées sont correctes. Par la procédure de révision allégée :

- 3,63 ha de zones AUT dans le PLUi en vigueur ont été reclassés en zone N ;
- 1,69 ha de zones A dans le PLUi en vigueur ont été reclassés en zone AUT ;
- 2,01 ha de zones N dans le PLUi en vigueur ont été reclassés en zone AUT.

Ainsi, alors que 3,63 ha de zones AUT ont été reclassés en zone N, 3,7 ha de zones A et N ont été reclassés en AUT. En termes d'équilibre, les surfaces de la zone AUT augmentent de seulement 0,07 ha par la procédure de révision allégée au détriment des zones A et N. Un équilibre global est donc globalement assuré par les évolutions de zonage proposées.



Concernant une analyse comparative en termes d'occupation des sols effective en lien avec les notions de consommation d'espace et d'artificialisation des sols engendrées par le projet de révision allégée, voir point suivant.

I.2 - Analyse des incidences des ajustements opérés en matière d'artificialisation des sols et de consommation d'espaces

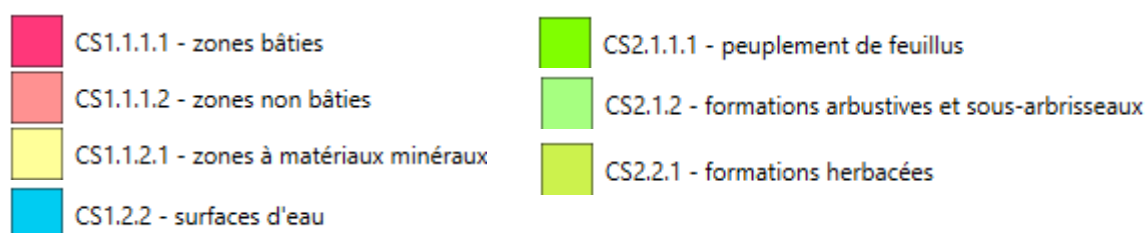
Les données et analyses qui suivent se basent sur l'utilisation de l'OCS-GE nouvelle génération (<https://geoservices.ign.fr/ocsge>) et de l'artificialisation (<https://geoservices.ign.fr/artificialisation-ocs-ge>) publiées en ligne par l'IGN pour le département du Tarn concernant les millésimes 2020 et 2022.

Les prises de vue aériennes utilisées pour bâtir l'OCS-GE datent d'août 2020 et août 2022. Un décalage d'à peine 4 mois existe donc entre août 2020 et le 1^{er} janvier 2021 (date de référence de la Loi Climat & Résilience, date de référence des fichiers fonciers également), en sachant également que classiquement peu de constructions sont mises en chantier sur les derniers mois de l'année. Ainsi, le millésime 2020 de l'OCS-GE peut être mobilisé comme point de départ de la période 2021-2031 en lien avec les jalons de la loi Climat & Résilience en s'appuyant sur les éléments méthodologiques développés en suivant concernant l'artificialisation des sols mais également la consommation d'ENAF (voir explications en suivant).

a - Analyse de l'occupation des sols sur le domaine du Koukano en 2020 et 2022

L'emprise du domaine de Koukano s'élève à 21,63 ha.

En 2020 et 2022, l'occupation des sols du domaine en termes de couverture du sol est la suivante :



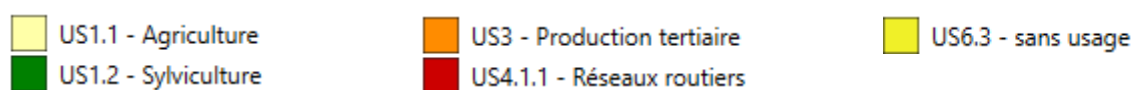
▲ Couverture du sol en 2020
(source : OCS-GE, IGN)



▲ Couverture du sol en 2022
(source : OCS-GE, IGN)

	2020	2022	Différence
Zones bâties	0,45	0,43	-0,02
Zones non bâties	0,51	0,51	0,00
Zones à matériaux minéraux	0,47	0,60	0,13
Peuplements de feuillus	6,23	6,21	-0,02
Formations herbacées	13,97	13,88	-0,09
Total	21,63	21,63	0,00

En 2020 et 2022, l'occupation des sols du domaine en termes d'usages du sol est la suivante :



▲ **Usages du sol en 2020**
(source : OCS-GE, IGN)



▲ **Usages du sol en 2022**
(source : OCS-GE, IGN)

	2020	2022	Différence
Agriculture	0,00	0,00	0,00
Sylviculture	0,06	0,06	0,00
Production tertiaire	21,38	21,38	0,00
Réseaux routiers	0,06	0,06	0,00
Sans usage	0,13	0,13	0,00
Total	21,63	21,63	0,00

En termes de couverture et d'usages des sols, les évolutions sont minimales entre 2020 et 2022 sur l'emprise du domaine.

- Couverture : 93 % de la superficie du domaine est lié à de la couverture avec végétation (dont 64 % liée à des formations herbacées et 29 % liée à des peuplements de feuillus) et 7 % de la superficie du domaine est lié à de la couverture sans végétation (zones bâties et non bâties, matériaux minéraux ...)
- Usages : la quasi-totalité de la superficie du domaine est lié à de la production tertiaire en lien avec la vocation touristique du secteur. **Il n'y a aucun usage agricole sur le site du domaine.**

b - Analyse des sols artificialisés et non artificialisés en 2020 et 2022

En 2020 et 2022, l'occupation des sols du domaine en termes de surfaces artificialisées et non artificialisées (au sens de la nomenclature des sols définie par décret) est la suivante sur le domaine de Koukano.



▲ **Surfaces artificialisées et non artificialisées en 2020**
(source : OCS-GE, IGN)



▲ **Surfaces artificialisées et non artificialisées en 2022**
(source : OCS-GE, IGN)

	2020	2022	Différence
Surfaces artificialisées en ha	15,88	15,90	0,02
Surfaces non artificialisées en ha	5,75	5,73	-0,02
Total	21,63	21,63	0,00

A l'échelle du domaine de Koukano, entre 2020 et 2022, les surfaces artificialisées ont augmentées de seulement 213 m² au détriment des surfaces non artificialisées. En 2022, 73,5 % de la surface du domaine est considérée comme artificialisée au regard de la nomenclature des sols fixée par décret. Les surfaces non artificialisés concernent principalement des peuplement de feuillus sur l'emprise du domaine.

Voici l'évolution des surfaces artificialisées et non artificialisées au sein de la zone AUT dans le PLUi en vigueur et dans la procédure de révisions allégée.



▲ *Surfaces artificialisées et non artificialisées en 2022 dans la zone AUT du PLUi en vigueur*
(source : OCS-GE, IGN)



▲ *Surfaces artificialisées et non artificialisées en 2022 dans la zone AUT de la révision allégée n°2*
(source : OCS-GE, IGN)

	AUT PLUi en vigueur	AUT RA2	Différence
Surfaces artificialisées en 2022 en ha	8,79	9,15	0,36
Surfaces non artificialisées en 2022 en ha	1,57	1,28	-0,29
Total	10,36	10,42	0,07

Par rapport au PLUi en vigueur, le zonage AUT proposé dans le cadre de la révision allégée n°2 réduit les surfaces non artificialisées impactées par ce classement de près de 3 000 m². Dans le même temps, les surfaces artificialisées reclassées en zone AUT augmentent de près de 3 600 m².

Le projet de révision allégée atténue ainsi l'impact potentiellement porté aux surfaces non artificialisées.

c - Analyse des espaces naturels agricoles et forestiers et des espaces urbanisés en 2020 et 2022

Pour rappel, la consommation d'espaces est « entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Cette définition repose donc sur une distinction entre les « espaces urbanisés » et les « ENAF ».

Pour définir l'occupation de l'espace en termes d'espaces naturels agricoles et forestiers et d'espaces urbanisés, l'analyse qui suit s'appuie sur la méthodologie développée conjointement par la DDT31 et l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse Aire Métropolitaine (AUAT) : <https://www.aua-toulouse.org/trajectoire-zan-du-cadre-legal-aux-outils-pour-agir-et-changer-de-modele-damenagement/>, cf [fiche 2](#) . Cette méthodologie a par ailleurs été relayée par le Préfet de Haute-Garonne et de Région auprès de l'ensemble des DDT de la Région Occitanie. Cette méthodologie permet en particulier d'identifier les ENAF et espaces urbanisés en croisant couvertures et usages identifiés dans l'OCS-GE.

En 2020 et 2022, l'occupation des sols du domaine en termes d'espaces NAF et d'espaces urbanisés est la suivante sur le domaine de Koukano :



▲ **Espaces NAF et espaces urbanisés en 2020**
(source : Citadia, d'après OCS-GE & méthodologie DDT31-AUAT)



▲ **Espaces NAF et espaces urbanisés en 2022**
(source : Citadia, d'après OCS-GE & méthodologie DDT31-AUAT)

	2020	2022	Différence
Espaces naturels, agricoles et forestiers	0,20	0,20	0,00
Espaces urbanisés	21,43	21,43	0,00
Total	21,63	21,63	0,00

En croisant couverture et usage selon la méthodologie décrite plus haut, il s'avère qu'en 2020 et 2022, la quasi-totalité de l'emprise du domaine est d'ores-et-déjà considérée comme un espace urbanisé. Seuls environ 0,2 ha sur les 21,63 ha du domaine sont des ENAF. Par ailleurs, aucune évolution n'est observée entre 2020 et 2022. Sur cette période, **aucun espace naturel agricole et forestier n'a été consommé sur le périmètre du domaine.**

La zone construite (qui fait partie intégrante des données livrées par l'IGN dans le cadre de l'OCS-GE) confirme cette analyse :



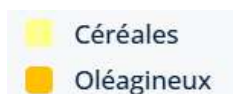
▲ **Zone construite en 2020**
(source : OCS-GE, IGN)



▲ **Zone construite en 2022**
(source : OCS-GE, IGN)

En complément, il convient de noter qu'aucun espace du domaine n'est identifié au Registre Parcellaire Graphique qui s'appuie sur les parcelles déclarées à la PAC.

Cela confirme l'absence d'usage agricole sur le périmètre du domaine déjà mentionné dans la notice de présentation de la révision allégée : « Il est à noter que ces terres n'ont pas été exploitées en cultures depuis presque 20 ans et l'installation de la précédente propriétaire, Madame VIGNAU, car classées en catégorie T03, terres pauvres. Elles sont en friche depuis plus de 10 ans, et l'activité agricole (élevage de brebis) a été définitivement arrêtée en 2017, date du départ à la retraite de Madame VIGNAU. »



▲ **Registre parcellaire graphique en 2023**
(source : RPG)

Voici l'évolution des espaces naturels agricoles et forestiers et des espaces urbanisés au sein de la zone AUT dans le PLUi en vigueur et dans la procédure de révisions allégée.



▲ **Espaces NAF et espaces urbanisés en 2022 dans la zone AUT du PLUi en vigueur**
(source : Citadia, d'après OCS-GE & méthodologie DDT31-AUAT)



▲ **Espaces NAF et espaces urbanisés en 2022 dans la zone AUT de la révision allégée n°2**
(source : Citadia, d'après OCS-GE & méthodologie DDT31-AUAT)

	AUT PLUi en vigueur	AUT RA2	Différence
ENAF	0,06	0,00	-0,06
Espaces urbanisé	10,29	10,42	0,13
Total	10,36	10,42	0,07

L'intégralité de la zone AUT définie dans le cadre de la révision allégée n°2 est considéré comme un espace urbanisé selon la méthodologie décrite plus haut. **La procédure de révision allégée n'engendrera ainsi aucune consommation d'espaces NAF potentielle. La procédure réduit même l'impact en matière de consommation d'ENAF potentielle car dans le zonage AUT du PLUi en vigueur 634 m² sont considérés comme des ENAF.**

En 2022, l'ensemble de la zone AUT étant un espace urbanisé en termes d'occupation des sols effectives, il est d'ores-et-déjà « consommé » (comme en 2020 d'ailleurs). Il ne peut donc être considéré comme l'écrit la DDT que « à l'extrême les 3 ha disponibles dans la zone AUT pourraient être consommés si le dossier de l'encadre pas ».

d - Compatibilité avec le SCoT Autan Cocagne arrêté

La DDT mentionne que « les dernières données fournies au dossier de SCoT AC arrêté (notamment p 9 du diagnostic sur la consommation) font ressortir ("normalement") une absence de droits à consommer à l'horizon 2021-2031 au regard de la conso passée estimée à 56 ha (entre 2021 et 2024 inclus) pour une enveloppe de 54 ha octroyée par le SCoT pour SA pour la période 2021-2031. Par conséquent (sauf loi trace modifiant ces éléments) la consommation générée dès aujourd'hui viendrait à s'imputer sur les droits à consommer sur la 2ème décennie 2031-2041. »

Au regard des éléments démontrés plus haut, le projet de révision allégée n°2 n'entraîne aucune consommation d'ENAF potentielle. Il restitue même 634 m² d'ENAF. Par conséquent, l'enveloppe octroyée par le SCoT pour la période 2021-2031 (54 hectares) n'est nullement impactée par le projet concerné par la révision allégée n°2.

Par ailleurs, la consommation passée évaluée à 56 ha sur la CCSA entre 2021 et 2024 inclus ne reflète pas une analyse de la consommation d'espaces effective. Il s'agit d'une extrapolation sur 4 ans des données publiées sur le Portail de l'artificialisation pour 2021 et 2022 : 28,4 ha ont été consommés entre le 01/01/2021 et le 01/01/2023 sur la CCSA. Il ne s'agit donc pas d'une analyse de la consommation d'espaces répondant à la définition posée par la loi Climat & Résilience (« création ou extension effective d'espaces urbanisés »). Cela ne reflète donc aucunement le caractère effectif d'une consommation d'ENAF issue d'une réalité observée sur le territoire.

II. CONTENU DE L'OAP ET EXPLICATION DU PROJET

II.1 - Nature du projet et justification des besoins

Le projet est décrit en pages 4 ; 5 et 6 de la notice de présentation.

Pour rappel, la présente zone touristique n'entre pas dans le cadre de l'article L151-7 du Code de l'urbanisme sur le contenu d'une OAP liée à une Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale en zone de Montagne. Le dossier n'a donc pas à définir la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement du site.

II.2 - Contenu de l'OAP et aspects réglementaires

L'OAP s'appuie sur celle qui était d'ores-et-déjà en vigueur en venant y apporter des ajustements en cohérence avec les ajustements de périmètre mis en œuvre. Ainsi, par rapport au PLUi en vigueur, seul le schéma d'aménagement est ajusté.

Pour rappel, l'OAP est dite « réglementaire » comme l'ensemble des OAP du PLUi en vigueur. Ainsi, seules les dispositions de l'OAP encadrent l'ouverture à l'urbanisation de la zone. L'OAP du secteur comprend ainsi les éléments suivants qui sont identiques au PLUi en vigueur :

- Eléments de programmation (mixité fonctionnelle, échéancier d'ouverture à l'urbanisation, ...)
- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions, principes de qualité architecturale, principes patrimoniaux et paysagers)
- Qualité environnementale et prévention des risques (continuité écologiques, gestion des eaux pluviales, gestion des risques et nuisances, adaptation au changement climatique)
- Organisation des déplacements (desserte des terrains par les voies, besoins en matière de stationnement, ...)
- Réseaux (eau potable, assainissement, électricité et télécommunications, défense incendie)

L'OAP n'a pas vocation à inclure des simulations 3D du projet ou de son insertion dans le site qui relèvent des attendus au moment des dépôts d'autorisation d'urbanisme. Dans une OAP qui est une pièce opposable, ces éléments pourraient être particulièrement bloquant.

Concernant la justification du respect des capacités en eau potable et assainissement, l'ensemble des informations sont détaillées dans le rapport d'évaluation environnementale.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com

Service connaissance des territoires et urbanisme

Bureau planification

Affaire suivie par : Pascal Andrey

Tél : 05 63 71 53 02

Mél : pascal.andrey@tarn.gouv.fr

Albi, le **15 JUL. 2025**

Monsieur le président,

La communauté de communes du Sor et de l'Agout a prescrit, le 12 décembre 2023, une seconde révision allégée de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Celle-ci porte sur l'ajustement de la zone AUT touristique et loisir du secteur "Combe Ramond" sur la commune de Maurens-Scopont, consistant à reclasser une partie de la zone AUT en zone N et une partie des zones A et N en zone AUT sans augmentation de l'enveloppe constructible.



Localisation des secteurs ajustés - extrait du dossier de demande de dérogation

Le territoire communal n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable.

En l'absence de SCoT, l'article L.142-4 du code de l'urbanisme pose le principe d'urbanisation limitée et interdit l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles, agricoles et forestières à l'occasion de l'évolution d'un document d'urbanisme. Ce changement de zonage est directement concerné par cette interdiction.

Toutefois, en application de l'article L.142-5 du même code, il est possible de déroger au principe d'urbanisation limitée, après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public de coopération intercommunale porteur du SCoT.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Pour cela, vous m'avez transmis le 31 mars 2025 un dossier de demande de dérogation. L'analyse de celui-ci, réalisée par mes services au regard des critères de l'article R 142-2 du Code de l'Urbanisme, fait apparaître en synthèse les éléments suivants :

Critères L 142-5 du CU	Observations	Incidences nuisances/impact
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou préservation et remise en bon état des continuités écologiques	<u>Protection ENAF</u> : le terrain ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole ni d'un recensement RPG au titre de la PAC. Les prairies constituent le prolongement naturel du centre de vacances. La CDPENAF a donné un avis favorable en date du 12 juin 2025. <u>Prise en compte des espaces naturels</u> : le projet tend à valoriser les espaces naturels et à préserver les continuités écologiques tout autour du lac de Gemmes. <u>Contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)</u> : Au regard des enjeux paysagers en présence, il conviendrait d'intégrer dans la mesure du possible les recommandations du paysagiste conseil de la DDT formulées le 26 mai 2025 ainsi que les éléments principaux d'orientation figurant dans le plan d'aménagement de la zone de la page 6 du dossier de demande dérogation.	Incidences limitées au regard de la vocation de la zone.
Consommation excessive de l'espace	<u>Pas d'augmentation de la consommation d'espace</u> : Le projet prévoit une permutation de zones AUT et N/A sans augmentation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. Le projet à vocation touristique (chalet, mobil-home) préserve globalement la nature des sols (état prairie) et limite sensiblement l'imperméabilisation des sols. <u>Compensation foncière</u> : Au regard des objectifs de sobriété foncière attendus dans le projet de SCoT, il conviendrait d'adopter dans la mesure du possible une maîtrise des espaces constructibles au sein de la zone AUT.	Incidence limitée par des mesures de compensation (permutation de zones)

Impact excessif sur les flux de déplacements	<u>Limitation des flux</u> : Les incidences liées aux flux de déplacement demeurent saisonnières et mesurées. La zone de développement est compatible avec les objectifs du SCoT Autan Cocagne.	Impact faible et compatible avec la vocation de la zone	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Ce projet situé entre Verfeil (et périphérie toulousaine) et Puylaurens (sud-ouest tarnais) renforce la vocation économique touristique du territoire (principal village de vacances de la région) .	Impact compatible avec la vocation de la zone	

De plus, l'établissement porteur de SCoT et la CDPENAF, en séance respectivement du 11 juin 2025, et du 12 juin 2025, ont chacun rendu un **avis favorable** sur l'ajustement de la zone AUT sur la commune de Maurens-Scopont du PLUi de la communauté des communes du Sor et de l'Agout.

Par conséquent, au regard des éléments d'analyse exposés ci-dessus, je vous informe que **j'accorde la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée** pour l'ajustement de la zone touristique et de loisir AUT du secteur "Combe Ramond" sur la commune de Maurens-Scopont, consistant à reclasser une partie de la zone AUT en zone N et une partie des zones A et N en zone AUT sans augmentation de l'enveloppe constructible.

La présente dérogation est assortie de la recommandation suivante :

- l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi devra être complétée au regard des enjeux paysagers en présence. Ces compléments pourront utilement s'appuyer sur les recommandations formulées par le paysagiste conseil de la DDT suite à sa visite du 26 mai 2025.

Cette décision, conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, devra être jointe au dossier soumis à l'enquête publique.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de notification, devant le tribunal administratif de Toulouse, par courrier ou par l'application télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet,


Laurent BUCHAILLAT

Monsieur Sylvain Fernandez
Président de la communauté de communes du Sor et de l'Agout
550 chemin des Héronnières
81 710 SAÏX

Albi, le 11 juillet 2025

Service économie agricole et forestière

**Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)**

- Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L151-13 pour les projets de plan local d'urbanisme et la dérogation à l'article L142-5 en l'absence de SCOT applicable ;
- Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- Vu le décret n°2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 28 juin 2023 ;
- Vu le décret du Président de la République du 01 octobre 2024 portant nomination de Monsieur Laurent BUCHAILLAT, en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu l'arrêté préfectoral du préfet du Tarn du 21 octobre 2024 portant délégation de signature à Monsieur Maxime CUENOT, directeur départemental des territoires, ainsi que l'arrêté de subdélégation du 10 avril 2025 à son adjoint monsieur François LECCIA, et aux chefs de service ;
- Vu la demande de consultation, présentée le 04 mai 2025 relative à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre des projets concernant la révision allégée et la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal **Sor et Agout** ;
- Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 12 juin 2025.

Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur l'évolution du PLUi Sor et Agout

Concernant les objectifs de modération foncière

Considérant que le projet de modification n°1 consiste à mener une réflexion globale de l'aménagement souhaité sur la commune de Puylaurens afin d'ouvrir à l'urbanisation un secteur non équipé, actuellement identifié en développement différé, alors que des secteurs ouverts sont encore libres ;

Considérant que cette demande d'ouverture de la zone à urbaniser de Carrière Cave de 3,76 ha s'accompagne en contre-partie de la fermeture d'une majeure partie de la zone AU de Dretgenq (3,84 ha) et de la zone AU de la Bourdette (2,74 ha), ne modifiant pas les objectifs de consommation d'espace à l'échelle du PLUi ;

Considérant que le choix de la collectivité de privilégier le développement d'un secteur en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, en venant conforter la densification aux abords de la zone habitée et de service est apparue très cohérente dans l'aménagement du village ;

Considérant que le choix des secteurs déclassés pour un aménagement différé est également très judicieux, les deux secteurs présentant des contraintes de réciprocité avec une activité agricole active, ou excentré du village dans un secteur d'habitat diffus ;

Concernant les mesures de préservations des espaces agricoles, naturels et forestiers

Considérant que l'ouverture du secteur s'accompagne de la création de 3 nouvelles Orientations d'Aménagement Programmées (OAP), qui permettent de cadrer et réglementer d'aménagement et la

consommation de l'espace pour le nouveau quartier de Carrière Cave et pour le secteur de Dretgenq au contact du village, ce qui contribue à préserver l'espace agricole actuellement exploité et productif (pâturage d'un élevage de bovins sur les parcelles autour des bâtiments d'élevage au lieu-dit Dretgenq et de fauche de fourrage au lieu-dit La Bourdette) ;

Considérant que l'OAP de Carrière Cave présente une densité de 24 à 32 logements / ha, avec une mixité de type de logements individuels, individuels groupés et collectifs, qui participe aux objectifs de modération de la consommation foncière et d'aménagement raisonné ;

Considérant que l'évolution de l'OAP de Dretgenq spécifie l'aménagement et la densité des deux secteurs restant ouverts à l'urbanisation avec deux OAP détaillées ;

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn, réunis en date du 12 juin 2025 sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, la commission émet un avis **favorable** concernant l'économie générale du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal **Sor et Agout** ;

Avis portant sur l'évolution d'un Secteur de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) sur la commune de Maurens-Scopont

Considérant que le projet d'évolution du STECAL consiste à modifier la délimitation du secteur dédié à l'aménagement et au développement d'une activité d'accueil touristique ;

Considérant que le caractère exceptionnel du secteur délimité a été démontré et clairement exposé par l' élu en charge du dossier et se justifie au regard de son caractère singulier ;

Considérant que l'emprise du secteur est strictement délimitée aux emprises respectives des nouvelles installations, et davantage regroupée autour de l'actuelle zone aménagée du camping et donnant plus de cohérence à l'aménagement du secteur ;

Considérant que les impacts sur l'espace agricole sont limités, dans la mesure où ces anciens pâturages, de faible valeur fourragère, ne sont plus exploités depuis plus de 10 ans, et que les aménagements ne conduisent pas à une imperméabilisation des sols ;

Considérant par ailleurs que la nouvelle délimitation qui prélève 3,7 ha de la zone agricole et naturelle, s'accompagne en contrepartie de la restitution de 3,63 ha à la zone naturelle, ce qui contribue à mieux préserver la trame verte et à assurer une meilleure fonctionnalité du corridor écologique ;

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn, réunis en date du 12 juin 2025 sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, la commission émet conformément aux dispositions prévues par l'article L151-13 du Code de l'urbanisme un avis **favorable** sur le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal **Sor et Agout**, liée à l'évolution du périmètre du STECAL du domaine de Koukano.

Avis portant sur les demandes de dérogation à la règle d'urbanisation limitée

Considérant les éléments présentés en commission concernant les 2 secteurs soumis à la dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT, et expliquant les écarts au regard du précédent PLUi ;

Considérant que la nouvelle délimitation du STECAL constitue essentiellement une réorganisation du secteur, dont l'impact semble plus limité que ne l'était le précédent secteur plus étalé et mitant davantage l'espace agri-naturel ;

Considérant que cette nouvelle emprise n'est pas de nature à aggraver l'atteinte portée aux espaces naturels, agricoles et forestiers et ne conduit pas à une consommation supplémentaire d'espace ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur Carrière Cave ne conduit pas à une consommation supplémentaire d'espace et que le projet a démontré que le développement de ce secteur en extension intègre les dispositions limitant la consommation d'espace en préservant par ailleurs les espaces agricoles cultivés ;

Considérant que le développement de ce secteur aux abords de la zone urbanisée du village contribue à une meilleure répartition de l'habitat, en cohérence avec l'opération de revitalisation territoriale, et participe à préserver les espaces agricoles en densifiant davantage l'aménagement initialement prévu pour les deux secteurs fermés en contre-partie.

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn, réunis en date du 12 juin 2025 sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, la commission émet un avis **favorable** au titre de la dérogation à l'article L142-5 sur les projets concernant la révision allégée et la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal **Sor et Agout**, en l'absence de SCOT applicable.

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur adjoint de la direction
départementale des territoires

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Leccia', written over a horizontal line.

François LECCIA

Enquête publique unique portant sur la modification n°1 et la révision allégée n°2 et sur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, département du Tarn.

8 juillet 2025 – 14 août 2025



Partie A : rapport du commissaire enquêteur et ses annexes

Partie B : Conclusion et avis motivé sur la modification n°1

Partie C : Conclusion et avis motivé sur la révision allégée n°2

Références :

Décision E25000082/31 du 27/05/2025 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté 2025-02-212 du président de la communauté de communes Sor et Agout, du 16/06/2025

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

Partie A

Rapport d'enquête du commissaire enquêteur

Enquête publique unique portant sur la modification n°1 et la révision allégée n°2 et sur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, département du Tarn.

8 juillet 2025 – 14 août 2025

Références :

Décision E25000082/31 du 27/05/2025 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté 2025-02-212 du président de la communauté de communes Sor et Agout, du 16/06/2025

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

Table des matières

1	Généralités	4
1.1	Préambule.....	4
1.2	Objet de l'enquête.....	4
1.2.1	Contexte géographique et démographique.	4
1.2.2	Modification n°1 du PLUi	5
1.2.1	Concertation préalable au projet de modification n°1	6
1.2.2	Révision allégée n°2.....	6
1.2.3	Concertation préalable au projet de révision allégée n°2.....	7
1.3	Présentation des modifications demandées par commune	7
1.3.1	Aguts.....	7
1.3.2	Algans Lastens	7
1.3.3	Bertre.....	7
1.3.4	Cambon-Lès-Lavaur	7
1.3.5	Cambounet-sur-le-Sor	7
1.3.6	Cuq-Toulza.....	7
1.3.7	Dourgne	8
1.3.8	Escoussens.....	8
1.3.9	Lagardiolle	9
1.3.10	Lescout	9
1.3.11	Maurens-Scopont	9
1.3.12	Péchaudier	9
1.3.13	Puylaurens	9
1.3.14	Saint-Germain-des-Prés.....	11
1.3.15	Saïx	11
1.3.16	Sémalens	12
1.3.17	Soual	12
1.3.18	Verdalle.....	13
1.3.19	Viviers-Lès-Montagnes.....	13
1.3.20	La communauté de communes	13
1.4	Incidences environnementales du projet de modification n°1	14
1.4.1	Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de « Carrière Cave » à Puylaurens 14	
1.4.2	Incidences induites par les changements de destination	14
1.4.3	Incidences induites par la création d'emplacements réservés.....	14
1.4.4	Incidences induites par la modification d'emplacements réservés.....	14
1.4.5	Incidences induites par les corrections du règlement écrit ou graphique	14
1.4.6	Incidences induites par les évolutions d'OAP.....	15
1.4.7	Incidences sur les sites Natura 2000	15
1.5	Présentation du projet de la révision allégée n° 2.....	15

1.6	Incidences environnementales du projet de révision allégée n°2	16
1.7	Cadre juridique de l'enquête	16
1.7.1	Modification n°1 du PLU	16
1.7.2	Révision allégée n°2 du PLU	16
1.8	Composition du dossier d'enquête	16
1.8.1	Partie commune.....	16
1.8.2	Composition du sous-dossier de la modification n°1	17
1.8.3	Composition du dossier de la révision allégée n°2	17
2	Organisation et déroulement de l'enquête	17
2.1	Autorité organisatrice	17
2.2	Désignation du commissaire enquêteur	17
2.3	Préparation de l'enquête	18
2.4	Modalités de l'enquête.....	18
2.5	Information du public	18
2.6	Modalité d'expression du public	18
2.7	Climat de l'enquête.....	19
2.8	Clôture de l'enquête	19
2.9	Remise du Procès-Verbal des observations	19
3	Analyse des projets	19
3.1	Analyse de la modification n°1	19
3.1.1	Intégration de plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination	19
3.1.2	Suppression d'un bâtiment identifié dans la liste des éléments de paysage bâtis	20
3.1.3	Les créations, modifications, suppressions et levées partielles d'espaces réservés.	20
3.1.4	Fermetures de secteurs ouverts à l'urbanisation et ouverture d'une zone fermée.....	20
3.1.5	Reclassement de zones AU en zone U.....	20
3.1.6	Ajustement des règles graphiques en zone urbaine.....	20
3.1.7	Modifications apportées aux OAP et création d'une OAP	20
3.2	Analyse de la révision allégée n°2	22
4	Observations des personnes publiques associées (PPA)	22
4.1	Sur le projet de modification n°1	22
4.2	Sur le projet de révision allégée n°2.....	23
4.2.1	Avis Donnés par courrier	23
4.2.2	Réunion d'examen conjoint du 17 juin 2025	24
5	Participation du public.....	24
5.1	Observations sur le projet de modifications n°1	24
5.1.1	Demandes de constructibilité de parcelles.....	25
5.1.2	Changement de destination de bâtiments	26
5.1.3	OAP	29
5.1.4	Ouverture à l'urbanisation.....	32

5.1.5	Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver ».....	33
5.2	Observations sur le projet de révision allégée n°2.....	33
6	Conclusion sur le déroulement de l'enquête.....	33

ANNEXE 1 : Mémoire en réponse au PV de synthèse de la communauté de commune

ANNEXE 2 : Certificat d'affichage de la mairie de Maurens-Scopont

1 Généralités

1.1 Préambule

Le présent rapport concerne l'enquête publique unique de modification n°1 et de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout (CCSA). Celle-ci s'est déroulée du 8 juillet 2025 9h00 au 14 août 2025 17H00, soit une durée de 38 jours consécutifs.

Le PLUi en cours a été approuvé le 3 décembre 2019. Il est applicable depuis le 19 janvier 2020.

Il a évolué deux fois par :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 14/12/2021. L'objet de cette révision est de corriger de petites anomalies constatées au sein du règlement, essentiellement, et pour prendre en compte de nouveaux projets qui ne nécessitaient pas d'ajustements importants.
- Une révision allégée n°1 approuvée par délibération du 28/06/2022. L'objet de cette révision allégée est de permettre le développement d'un projet éolien en réduisant la protection environnementale qui existait sur une petite partie de forêt, à Massaguel.

Les deux projets, objets de la présente enquête unique, s'inscrivent sur un territoire dont le SCoT est en cours d'élaboration.

Le rapport traite de l'organisation de la procédure, relate les observations et propositions produites pendant cette dernière et leur analyse par le commissaire enquêteur (CE).

Il est complété par deux documents exposant les « conclusions motivées du commissaire enquêteur », énonçant son point de vue personnel et éventuellement ses recommandations ou réserves qu'il juge nécessaire d'émettre à l'égard de ces deux projets (modification n°1 et révision allégée n°2).

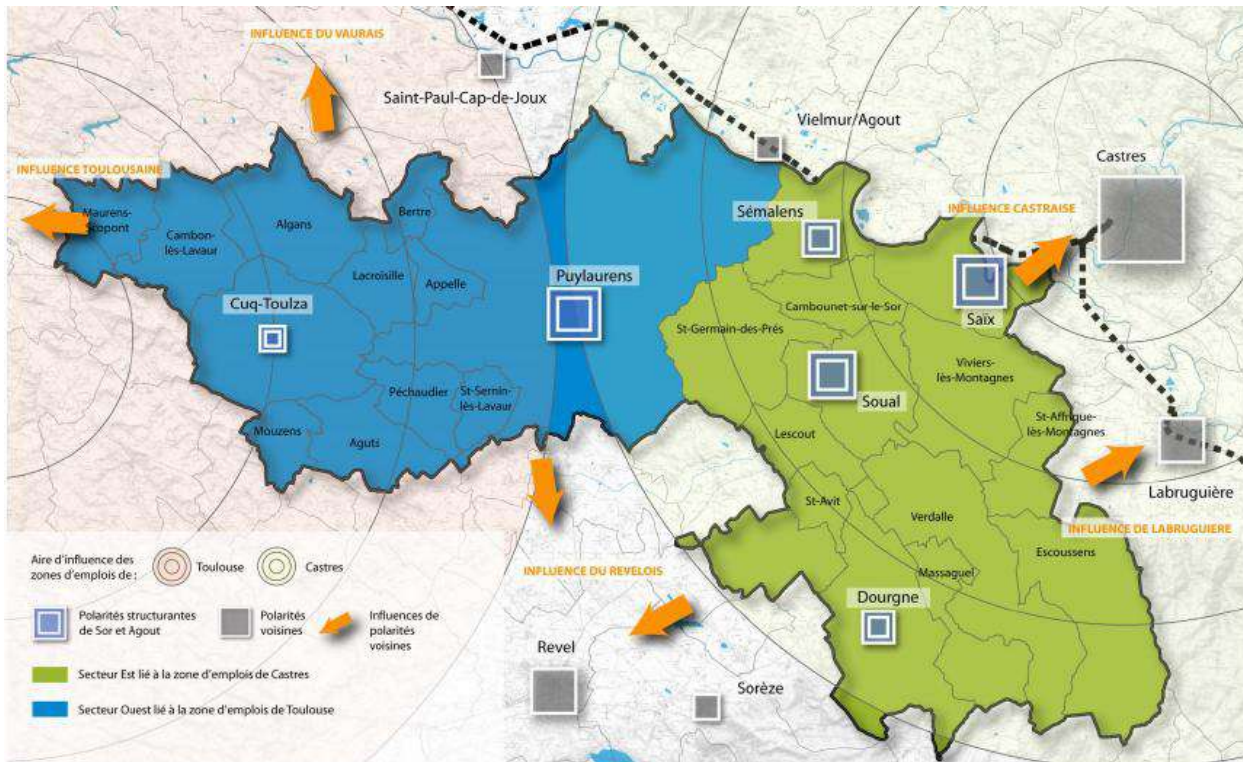
1.2 Objet de l'enquête

1.2.1 Contexte géographique et démographique.

La communauté de communes du Sor et de l'Agout regroupe 26 communes. La moins peuplée est la commune d'Appelle avec 74 habitants et les plus peuplées sont celles de Saïs et Puylaurens avec 3674 et 3232 habitants.

Elle comportait, en 2021, 23123 habitants, avec une hausse de près de 7% depuis 2010. La densité moyenne est de 62 habitants/km² (2022).

Située à l'ouest et au sud-ouest de Castres, elle est soumise à l'influence de différents pôles de vie économique : Toulouse, Castres-Labruguière, Lavaur et Revel. La carte ci-dessous est extraite du PADD de la CCSA.



Le territoire de la CCSA est traversé d'Ouest en Est par le tracé du projet d'autoroute A69. Selon le PADD, l'achèvement attendu de l'A69 devrait entraîner une hausse de la population sur l'ensemble de la CCSA estimée à 3772 habitants (2576 ménages) sur la période 2019-2030. Cela représente une hausse d'environ 21% du nombre d'habitants et de 26% de hausse du nombre de ménages par rapport 2021.

On notera également que seule la commune de Saïx est soumise aux 25% de logements sociaux de la loi SRU.

1.2.2 Modification n°1 du PLUi

Le projet de modification n°1, émis après délibération du conseil communautaire le 23 septembre 2023, porte sur les objets suivants :

- Faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment dans leur programmation ;
- Modifier certains éléments du règlement écrit et/ou graphique :
 - o Suppression, réduction, agrandissement et/ou création d'emplacements réservés (ER) ;
 - o Evolution des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, en zone agricole ;
 - o Evolution ou correction de dispositions réglementaires ;
- Proposer, sous réserve d'en avoir justifié l'opportunité et la nécessité dans le courant des études conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé actuellement en zone à urbaniser fermée (AU0) ;
- Réduire des zones U et/ou AU existantes ;
- Actualiser le périmètre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

Le projet comporte ainsi 12 types différents de modification. Sur les 26 communes de la CCSA, 19 sont concernées par au moins un projet de modification sur leurs territoires ainsi que la communauté de communes elle-même. Cela représente un total de 134 projets justifiant la modification du PLUi.

	chgt de destination demandés	suppression d'un bâtiment remarquable	Créations ER	Modifications ER	levées partielles d'ER au profit des travaux A69	Suppressions d'ER	Reclassements zone AU en AU0 ou AUX0	Reclassements zone AU en U et U en AU	classement d'un secteur de AU0 fermé à AU ouvert	Ajustements des règles graphiques	Modifications des annexes	Modifications/révisions OAP
Aguts	2											
Algans	8											
Appelle												
Bertre	1											1
Cambon-lès-Lavaur	1											
Cambounet-sur-le-Sor										1		
Cuq-Toulza	7		1				1			1		2
Dourgne			3	1		1	2	1		1		2
Escoussens	2											
Lacroisille												
Lagardiolle												1
Lescout						1				1		
Massaguel												
Maurens-Scopont				2								
Mouzens												
Péchaudier	15											
Puy-laurens	8		4				1		1			4
Saint-Affrique-les-Montagnes												
Saint-Avit												
Saint-Germain-des-Près	7				1							1
Saint-Sernin-lès-Lavaur												
Salx	1			1	2	1		1		1		4
Sémalens								1		1		1
Soual	3		2	2	1	8		4		4		5
Verdalle		1										
Viviers-lès-Montagnes												1
CCSA											3	

1.2.1 Concertation préalable au projet de modification n°1

Le 12 décembre 2023, le conseil de communauté a délibéré sur l'organisation d'une concertation préalable à l'enquête publique unique en application en particulier des articles L.103-2 et L.103-3 du code l'urbanisme.

Cette concertation s'est déroulée du 18/09/2024 au 31/10/2024 et le bilan a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire en décembre 2024.

Le public a été informé par voie d'affichage, par le site internet de la CCSA. Des notices d'information étaient mises en place à la mairie de Maurens-Scopont et au siège de la CCSA ainsi que des registres d'observation.

Les 34 observations se composaient de :

44 demandes d'évolutions du PLUi. Nombre d'entre elles ne peuvent être prises en compte :

22 nouvelles demandes qui pourraient être traitées par la modification du PLUi :

2 autres types de demandes : délimitation d'abords de Monuments Historiques et ouverture d'une zone AU0.

Extrait du bilan de concertation :

Concernant la modification, les différentes observations émises au sein des registres de concertation concernent principalement des nouvelles demandes à intégrer à la procédure.

Un certain nombre de demandes ont été écartées car ne pouvant pas se tenir dans le cadre de la présente procédure de modification. En ce qui concerne, les demandes qui pourraient être intégrées à la procédure de modification, une commission s'est tenue afin d'arbitrer de l'intégration des différentes demandes ou non. La majorité des 24 nouvelles demandes faites seront intégrées

Pour la grande majorité des objets et étant donné leur similitude avec les objets traités dans la procédure de modification n°1 du PLUi actuellement menée, il est fait le choix d'intégrer les nouvelles demandes qui ont été émises dans le cadre de la concertation sous réserve, pour certaines d'entre elles, des précisions qui pourront être obtenues quant à la nature de l'évolution sollicitée.

1.2.2 Révision allégée n°2

La révisions allégée n°2 consiste à redéfinir les limites de la zone à urbaniser à vocation touristique (AUT) existante sur le secteur de Combe Ramond (domaine de Koukano) sur la commune de Maurens-Scopont.

1.2.3 Concertation préalable au projet de révision allégée n°2

Le 12 décembre 2023, le conseil de communauté a délibéré sur l'organisation d'une concertation préalable à l'enquête publique unique en application en particulier des articles L.103-2 et L.103-3 du code l'urbanisme.

Cette concertation s'est déroulée 18/09/2024 au 31/10/2024 et le bilan a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire en décembre 2024.

Le public a été informé par voie d'affichage, par le site internet de la CCSA. Des notices d'information étaient mises en place à la mairie de Maurens-Scopont et au siège de la CCSA ainsi que des registres d'observation.

Lors de la concertation aucune observation n'a été faite concernant le projet de révision allégée n°2.

1.3 Présentation des modifications demandées par commune

1.3.1 Aguts

Changements de destination : la demande concerne deux bâtiments agricoles. Ces deux bâtiments n'ont plus d'usage agricole depuis plusieurs années et sont desservis par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable. L'un des projets est une régularisation.

1.3.2 Algans Lastens

Changements de destination : la demande concerne huit bâtiments agricoles. Ces huit bâtiments n'ont plus d'usage agricole depuis plusieurs années et sont desservis par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable.

1.3.3 Bertre

Changements de destination : la demande concerne un bâtiment agricole. Le propriétaire souhaite fermer le bâtiment entièrement, sans compromettre aucune activité agricole ou porter atteinte à la qualité paysagère du site. La fermeture intégrale du bâtiment permettra d'affecter le bâtiment à un usage d'annexe à l'habitation (abri, véhicule, outillage...).

Modification OAP : la commune souhaite modifier l'OAP « Ramières-Bas Magne » en intégrant un nouveau secteur situé en zone U. On passerait ainsi de 4-8 logements attendus à 8-14 logements attendus, avec une légère augmentation de densité.

1.3.4 Cambon-Lès-Lavaur

Changements de destination : la demande concerne un bâtiment agricole. Ce bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis plusieurs années. Il est desservi par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable.

1.3.5 Cambounet-sur-le-Sor

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine : la commune souhaite modifier l'emprise au sol autorisée pour deux secteurs en zone urbaine, passant ainsi de 20% à 30%. Il s'agit pour une part d'une régularisation de l'existant et d'autre part de permettre une densification dans une zone desservie par l'assainissement collectif.

1.3.6 Cuq-Toulza

Changements de destination : la demande concerne sept bâtiments agricoles. Ces sept bâtiments n'ont plus d'usage agricole depuis plusieurs années et sont desservis par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable.

Création d'ER : la commune souhaite créer un emplacement réservé afin qu'une impasse puisse déboucher sur l'actuelle RN126 qui devrait devenir une route départementale.

Reclassement de secteurs à urbaniser AU en AU0 ou AUX0 (fermés à l'urbanisation) : en lien avec la demande de modification de l'OAP « La Peyrade », la commune souhaite fermer à l'urbanisation une parcelle de 0.97 ha

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine : la commune souhaite modifier les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives du secteur « entrée de ville/ancienne scierie » pour aligner les règles sur celles du « centre-ville et cœur de bourg ».

Modification OAP : la commune souhaite modifier deux OAP.

L'OAP « le Girou-Eglise, secteur B » sera découpée en deux phases avec modification des dessertes et une augmentation de densité des logements groupés passant de 4-8 logements à 10-14.

L'OAP « La Peyrade » passe de trois à deux phases et le secteur de la phase trois est retirée de l'opération et reclassé en AU0 (cf supra). Le nombre de logements passe de 31-43 à 18-26.

1.3.7 Dourgne

Création d'ER : la commune souhaite créer trois emplacements réservés.

Le premier a pour objectif de permettre une extension à l'est du cimetière et de son parking. Cela vient également compenser un ER à l'ouest du cimetière qui serait réduit (cf ci-dessous).

Le deuxième permettra de créer un accès de 6m de large vers une parcelle enclavée (A632).

Le troisième permettra de valoriser les abords du ruisseau le Taurou qui parcourt la commune. Il s'agira de réserver 3m de chaque côté du ruisseau.

Modification d'un ER : l'ER DOU11 était initialement prévu pour l'extension à l'ouest du cimetière, La commune a changé de projet sur ce secteur et souhaite que l'emplacement réservé soit désormais dédié à la création de jardins partagés. La surface passerait d'environ 5080 m² à 28500 m².

Suppression d'un ER : la commune souhaite supprimer un ER (DOU9) initialement prévu pour un projet d'élargissement d'un carrefour, projet auquel a renoncé la commune.

Reclassement de secteurs à urbaniser (AU) en AU0 ou AUX0 (fermés à l'urbanisation) :

A la suite du souhait de la commune de supprimer l'OAP « en Croucarié » et de la majeure partie de l'OAP « E Grave », elle demande la fermeture à l'urbanisation de plusieurs parcelles concernées par ces OAP.

Reclassement de zones AU en zone U : une partie de la zone AUX de Plo d'En Grave est reclassée en zone U en lien avec les projets d'extension du cimetière et de réalisation d'un parking.

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine : à la suite des modifications mentionnées supra, les règles graphiques sont modifiées en conséquence.

Modifications des OAP :

« OAP de Plo d'En Grave », en lien avec le reclassement d'une majeure partie de la zone AUX de Plo d'En Grave en zone AUX0, cette OAP est supprimée.

« OAP de En Croucarié », en lien avec le reclassement de la zone AU d'En Croucarié en zone AU0, cette OAP est supprimée.

1.3.8 Escoussens

Changements de destination : la demande concerne un bâtiment avicole qui serait reconverti en bâtiment avec des box de stockage et un bâtiment agricole qui serait reconverti en habitation.

Ces deux bâtiments sont desservis par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable.

1.3.9 Lagardiolle

Modifications d'une OAP :

OAP « La Baquette » : compte tenu de difficultés sur le terrain pour le projet initial, la commune souhaite ajuster l'OAP. Les modifications portent sur l'accès (nouvel accès par le cimetière) et la programmation (plus d'équipements, du logement individuel et du logement groupé). Un cheminement piéton est également prévu.

1.3.10 Lescout

Suppression d'un ER : la commune souhaite supprimer l'ER LES2 initialement prévu pour un chemin piétonnier, projet qui n'est plus d'actualité.

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine : la commune souhaite relever les règles d'emprise au sol pour un grand nombre de parcelles de 20 à 30%. Ces parcelles étant trop petites pour une emprise de 20%, elles sont en situation de blocage selon la commune.

1.3.11 Maurens-Scopont

Modification de deux ER :

La commune souhaite modifier l'ER MAU29 en déplaçant cet emplacement d'une parcelle à l'autre. La commune souhaite changer l'intitulé de l'ER MAU41 qui est un cheminement des deux côtés d'un ruisseau.

1.3.12 Péchaudier

Changements de destination : la commune demande un changement de destination pour quinze bâtiments. Il s'agit d'anciens bâtiments n'ayant plus d'usage agricole qui pourraient ainsi devenir des habitations. Ils sont tous desservis par un chemin d'accès et par les réseaux d'eau et électrique.

1.3.13 Puylaurens

Changements de destination : la commune souhaite intégrer huit bâtiments supplémentaires en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination ».

Pour six d'entre eux, il s'agit de les transformer en habitations, pour un autre de faire un lieu d'accueil de séminaire et pour le dernier de créer une activité de gardiennage d'animaux.

Ces bâtiments sont desservis par un chemin et reliés aux réseaux d'eau et d'électricité.

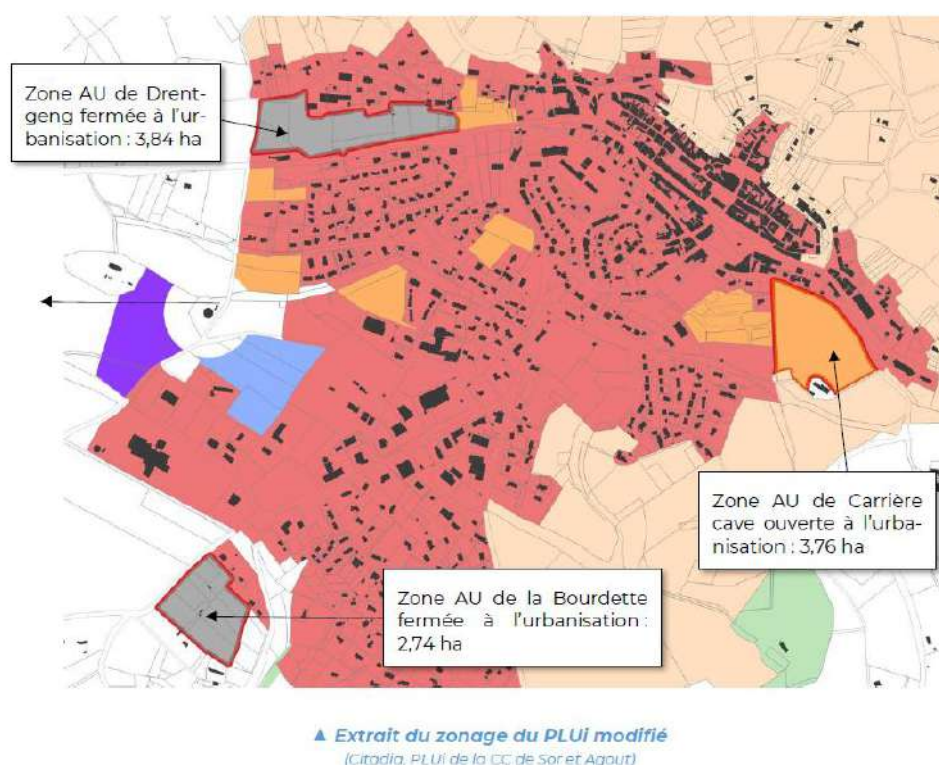
Création de quatre ER : La commune souhaite réserver ces 4 bandes de terrains pour créer des liaisons douces, de créer un déversoir d'orages et d'élargir une route.

Modifications et création d'OAP et ouverture d'une zone fermée à l'urbanisme : la commune a intégré en 2021 le programme « Petite Ville de Demain » (PVD) destiné à revitaliser les villes de moins de 20 000 habitants. Pour donner une suite à cette adhésion, la commune et la CCSA ont signé une convention ORT (opération de revitalisation territoriale) avec l'état, le département et la région Occitanie.

Dans ce cadre, elle souhaite réorganiser ses projets de développement urbain. Cela implique de modifier des OAP prévues au PLUi en vigueur et surtout d'ouvrir à l'urbanisation, un secteur fermé. Ce dernier point qui nécessite une dérogation du préfet a fait l'objet dans le dossier de modification d'une étude et d'un justificatif détaillés.

Le tableau ci-dessous dresse un bilan en surface et en nombre de logements.

	Objet de la modification	Surface AU0 (avant modif) en ha	Surface AU (avant modif) en ha	Surface AU0 (après modif) en ha	Surface AU (après modif) en ha	Logements (avant modif)	Logements (après modif)
OAP "La Bourdette"	Suppression de l'OAP		2,74	2,74		15 à 21	0
OAP "Le Drentgenq Hameau"	Division en 2 OAP et diminution globale		5,51	3,8	1,58	36-48	13-23
OAP "Carrière Cave"	Création	3,76			3,76	0	80-111
OAP "Prat Martel"	Suppression des logements collectifs		1,28		1,28	25-35	20-25
	Bilan pour la commune	3,76	9,53	6,54	6,62	76-104	113-159



Justification :

En appui à la demande de dérogation, la CCSA apporte une étude qui étaye le besoin d'ouverture d'une zone fermée à l'urbanisation.

1/Justification par le besoin en logements rapporté aux surfaces disponibles :

L'étude fait un rappel des besoins issus du PADD et analyse ce qu'il reste à construire sur les surfaces U (dents creuses et division de parcelles, AU et AU0 disponible. Elle arrive au chiffre 300 logements potentiellement constructibles avec un rythme de 50 logements par an de 2024 à 2030.

2/Justification par la balance finale entre la zone ouverte et les zones fermées.

Dans le projet, il est ouvert 3,76 ha avec l'OAP « Carrière Cave » et il est refermé environ 2,8 ha par la fermeture de l'OAP « La Bourdette » et d'une partie de l'OAP « Drentgenq hameau ».

3/Justification par les difficultés opérationnelles.

L'OAP « Drentgenq hameau » contient des parcelles appartenant à plusieurs propriétaires dont certains ne souhaitent pas vendre à court et moyen termes. Carrière Cave se situe sur une seule parcelle proche du centre bourg et est détenue par un seul propriétaire.

1.3.14 Saint-Germain-des-Prés

Changements de destination : la demande concerne sept bâtiments agricoles. Ces huit bâtiments n'ont plus d'usage agricole depuis plusieurs années et sont desservis par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable. Ces bâtiments seront pour quatre d'entre eux destinés à devenir des habitations, et les trois autres pourraient être des locaux professionnels, mais leurs états nécessitent une réhabilitation.

Levée d'un ER : l'état ayant levé la réservation de parcelles qui ne sont plus nécessaires à la réalisation des travaux de l'A69, la CCSA lève un ER destiné à des travaux d'aménagements pour le hameau d'En Sarraat.

Modification d'une OAP : la commune a modifié le phasage de l'OAP pour tenir compte des réalisations déjà faites. De plus le projet prévoit de 40 à 50 logements au lieu des 34 à 48 prévus initialement.

1.3.15 Saïx

Changements de destination : la commune souhaite le changement de destination d'un bâtiment agricole inoccupé pour en faire le siège d'une association départementale. Il est desservi par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable.

Modification d'ER : le bénéficiaire de l'ER SAI16 ayant pour objet la liaison autoroutière Castres – Toulouse doit être modifié. Le bénéficiaire est l'Etat et non la commune de Saïx.

Levées d'ER : l'état ayant levé la réservation d'une parcelle qui n'est plus nécessaire à la réalisation des travaux de l'A69, un ER est partiellement levé sur une parcelle de la commune. Pour le même motif, un ER sur plusieurs parcelles est levé au profit de la CCSA.

Reclassement de zones AU en zone U : à la suite des aménagements effectués depuis le PLUi dans le périmètre de l'OAP « Fedevielle » une parcelle est reclassée de AU en U et une autre de U en AU.

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine : sur une parcelle, une modification de la règle graphique liée à la fonction urbaine est opérée en passant de « Equipement » à « Extension urbaine diffuse et déconnectée » de manière à permettre la sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

Modifications d'OAP :

OAP « Lorte–Le Caminau » : la commune demande l'annulation de la demande de modification.

OAP « Fedevielle » : en lien avec le reclassement de zones, le phasage et le schéma sont revus.

OAP « Longuegineste » : les principes sont retravaillés pour augmenter les densités en lien avec un projet en cours de réflexion. Dans le cadre de ce projet, la typologie de l'habitat évolue pour s'inscrire dans les objectifs de diversification du parc de logements sur le territoire. De 20 à 25 logements sont désormais attendus contre une dizaine précédemment.

OAP « Les Martinels » : Les éléments de programmation de l'OAP sont réajustés pour abaisser le nombre de logements attendus sur le secteur en passant de 43 à 66 logements à 20 à 30 logements. En lien avec les ajustements proposés sur l'OAP « Longuegineste ». Il est par ailleurs précisé qu'un panachage est attendu entre habitat collectif et habitat individuel groupé/mitoyen. Les objectifs de mixité sociale sont maintenus à 100%, soit une production de 20 à 30 logements.

1.3.16 Sémalens

Reclassement de zones AU en zone U ou U en zone AU: à la suite des aménagements effectués depuis le PLUi dans le périmètre de l'OAP « La Bourriette » des parties de parcelles sont reclassées de AU en U et une partie d'une autre de U en AU.

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine: à la suite de la modification des limites de zones U et AU sur le secteur de la Bourriette, les règles graphiques en zone U sont ajustées pour être applicables sur le périmètre modifié de la zone U.

Modifications d'OAP: outre le réajustement du zonage, les objectifs de mixité sociale sont réajustés en passant de 30 % à 10 % à l'échelle de l'OAP.

1.3.17 Soual

Changements de destination: la commune souhaite le changement de destination de 3 bâtiments agricoles.

Le premier fait l'objet d'un projet d'installation d'un paysagiste-pépinieriste, les deuxième et troisième bâtiments, proches du centre-ville, sont aujourd'hui à la vente et pourraient être reconvertis en locaux professionnels ou habitations. Ils sont tous trois desservis par des chemins d'accès et par les réseaux d'eaux et électrique. Les deux derniers bâtiments font partie d'un ensemble patrimonial protégé.

Création d'ER: la commune souhaite la création de deux ER pour la mise en place d'une voie entre deux impasses et pour la création d'une voie entre un chemin et l'avenue principale.

Modifications d'ER: la commune de Soual souhaite modifier deux emplacements réservés déjà existants de manière à les rendre plus efficaces. Il s'agit d'emplacements pour l'amélioration de deux carrefours.

Levée d'un ER: Un ER est levé sur trois parcelles de la commune de Soual au profit de la CCSA.

Suppression d'un ER: La commune de Soual souhaite supprimer huit ER car ils ont perdu leurs utilités ou pour cause d'acquisition par la commune.

Reclassement de zones AU en zone U ou U en zone AU:

En lien avec la modification de l'OAP « l'Estep » une parcelle est reclassée de AU en U.

En lien avec la modification de l'OAP « Santou » une parcelle est reclassée de AU en U.

En lien avec la modification de l'OAP « Soulet » une parcelle est reclassée de AU en U.

Afin de faire correspondre le zonage aux aspirations du projet d'OAP « Commejarié », environ 480 m² basculent du zonage U vers AU et environ 310 m² basculent du zonage AU vers U.

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine: à la suite des modifications des OAP « l'Estep », « Soulet » et « Commejarié », la commune souhaite mettre en cohérence les règlements graphiques. Dans le secteur de la plaine de Batjoul, la commune souhaite relever l'emprise au sol de 10 à 30 % pour mettre en cohérence les parcelles concernées avec les secteurs avoisinant et pour prévenir les situations de blocage.

Modifications d'OAP: cinq modifications sont demandées.

Le phasage de l'OAP « Croix d'En Bru-Ricard » est revu avec une modification des accès. Le nombre de logements par phase évolue mais demeure sans changement ou presque *in fine*.

OAP « Santou » : la commune souhaite procéder à un certain nombre de modifications afin de rendre l'OAP plus opérationnelle au regard des évolutions des projets :

- Sur le secteur A, la modification porte sur le retrait d'une parcelle du schéma d'OAP (actuellement identifié comme un « secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne »). Cela concerne environ 1 500 m². De plus, la voirie a été légèrement réorganisée.
- Sur le secteur B, elle porte sur une réorganisation des espaces publics et partagés au sud du secteur B. Cette réorganisation n'entraîne aucune incidence en matière de programmation du nombre de logements : les surfaces enlevées ou ajoutées des « secteurs à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible » sont identiques aux « espace public et partagé végétal » retirées ou ajoutées (environ 0,19 ha dans les deux cas). Les éléments relatifs à la programmation du nombre de logements sont également ajournés afin de faire correspondre les éléments chiffrés au schéma.

OAP « Soulet » : la commune souhaite procéder à un certain nombre de modifications afin de la rendre plus opérationnelle au regard des évolutions des projets :

- Sur le secteur A, il s'agit de redéfinir les vocations du secteur en prévoyant un renforcement de la densité de logements sur la partie ouest et une mixité de fonctions à l'est du secteur (activité économique avec du logement possible en étage). Les voiries sont également légèrement ajournées en conséquence.
- Sur le secteur B, il s'agit également de renforcer la densité de logements au nord du secteur, de modifier les voiries sur le secteur et d'exclure une parcelle du schéma d'OAP.
- Un secteur C est créé. Il comprend la partie équipement au sud-est du chemin de Soulet actuellement en secteur B. La surface concernée existait d'ores-et-déjà mais n'avait pas de secteur attribué spécifiquement. Une voirie supplémentaire est créée.

Le nombre de logements évoluera de 32 à 47 logements à 43 à 65 logements. Certaines règles seront adaptées à l'évolution du projet en particulier en vue de la mixité fonctionnelle désirée.

OAP « l'Estep » : la commune souhaite procéder à plusieurs modifications sur ce schéma d'OAP : elle souhaite préciser l'organisation des déplacements ainsi que de retirer une parcelle du schéma d'OAP.

OAP « Commejarié » : dans le secteur A, le terrain de la parcelle bâtie au centre de l'opération a été modifié et pourrait bloquer la réalisation de l'ensemble de l'opération. Ce sont ainsi environ 480 m² qui basculent du zonage U vers AU et environ 310 m² qui basculent du zonage AU vers U. Dans le secteur B, le principe de voirie est revu pour être repositionné de manière à valoriser les vues sur la campagne environnante.

1.3.18 Verdalle

Suppression d'un bâtiment identifié dans la liste des éléments remarquables du paysage bâtis : la commune souhaite procéder au retrait d'un bâtiment de cette liste. Cette structure en bordure du parc du château, initialement destinée au poids public, n'a jamais été utilisée et n'est pas classée parmi les bâtiments historiques.

1.3.19 Viviers-Lès-Montagnes

Modification d'une OAP : la commune souhaiterait que l'OAP « Les Floureuses » soit divisée en deux phases pour permettre un meilleur phasage opérationnel. La volonté est de distinguer le secteur appartenant à la parcelle ZD400 (à l'est de l'OAP) du reste du projet de lotissement. Cette volonté répond à un besoin de régularisation de la situation afin de permettre la réalisation du lotissement. Il n'y a pas de modification du nombre de logements.

1.3.20 La communauté de communes

Modifications des annexes :

1/ La collectivité souhaite intégrer dans ses annexes le décret n° 2022-794 du 5 mai 2022 mettant fin à l'inscription de sites inscrits en raison de leur état de dégradation irréversible ou de leur

couverture « l'ensemble formé par la rue Foulinou, la rue Cap de Castel, les vestiges des remparts, le château et ses abords » à Puylaurens. Le plan des servitudes d'utilité publique est modifié en conséquence.

2/ La collectivité souhaite intégrer dans ses annexes le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 en ajoutant au sein des annexes du PLUi :

- Les périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les périmètres où le permis de démolir a été institué.

3/ La collectivité souhaite intégrer les documents constituant l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) de Puylaurens.

1.4 Incidences environnementales du projet de modification n°1

La communauté de communes a fait le choix de mener une évaluation environnementale pour son projet de modification.

1.4.1 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de « Carrière Cave » à Puylaurens

Le site étudié pour l'ouverture à l'urbanisation est actuellement une zone agricole mise en culture qui est répertoriée au répertoire parcellaire graphique (RPG). Il est entouré d'une trame boisée, haie bocagère et alignement de platanes sur la route. Il n'est pas concerné par l'emprise de périmètres de protection, d'inventaire ou de gestion de la biodiversité. Il est localisé à proximité (environ 200m) d'une zone humide effective répertoriée par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne. Enfin, il est identifié comme élément relais de la trame agricole au titre de la Trame Verte et Bleue du PLUi. Il est, de plus, localisé sur un corridor écologique de la trame boisée à restaurer.

Les incidences négatives relevées par l'étude portent sur la qualité paysagère, la gestion des eaux de pluie, sur la trame verte et sur le fonctionnement de l'assainissement communale.

Compte tenu des mesures correctives envisagées par l'OAP, ces incidences négatives sont estimées comme légères par l'évaluation environnementale. Ces mesures concernent en particulier les règles de construction (aspect des murs, hauteurs), la gestion des eaux pluviales qui préserveront la zone humide située plus bas, la préservation-renforcement de la trame boisée.

L'étude s'appuie également sur les travaux en cours pour l'amélioration de la station d'épuration qui présentait une non-conformité en performance à la fin de l'année 2023

1.4.2 Incidences induites par les changements de destination

Les incidences d'un changement de destination des 56 bâtiments identifiées sont évaluées positivement en ce qui concerne la préservation du patrimoine mais négativement en ce qui concerne les milieux naturels, la ressource en eau, l'exposition aux risques inondation et de mouvement de terrains liés au retrait-gonflement des argiles ainsi qu'aux nuisances et pollutions.

1.4.3 Incidences induites par la création d'emplacements réservés

Selon la finalité de l'ER, les incidences sont évaluées comme positives (mobilité douce, déversoir) ou faiblement négatives (artificialisation).

1.4.4 Incidences induites par la modification d'emplacements réservés

Comportant une composante « extension » sur des milieux naturels, les modifications d'ER auront des incidences faiblement négatives sur l'environnement selon l'étude.

1.4.5 Incidences induites par les corrections du règlement écrit ou graphique

Seul le reclassement du secteur « Équipements » en « extension urbaine diffuse et connectée » à Saix pourrait accroître l'exposition au bruit, en raison du trafic lié aux entrepôts et activités artisanales, tout en réduisant les risques technologiques en interdisant les ICPE.

L'étude évalue donc les incidences dans ce domaine de nulle à très faibles.

1.4.6 Incidences induites par les évolutions d'OAP

Les impacts environnementaux des modifications (hors créations) sont jugés nuls ou négligeables. L'une des deux nouvelles OAP a déjà été analysée, tandis que l'autre pourrait entraîner la destruction de haies et une artificialisation des sols. Toutefois, des mesures ERC¹ sont prévues (plantation de haies, préservation et ajout d'arbres). Les incidences résiduelles sont estimées faibles à modérées.

1.4.7 Incidences sur les sites Natura 2000

Le territoire de la CCSA comporte deux sites Natura 2000 : Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou d'une part, Montagne Noire occidentale d'autre part.

Un seul site concerné par la modification n°1 du PLUi est situé partiellement en zone Natura 2000 : il s'agit de l'emplacement réservé DOU 19 à Dourgne, destiné à créer un cheminement piéton le long du ruisseau du Taurou. Bien que le site ne soit pas situé sur un habitat prioritaire, des incidences négatives sur certaines espèces (invertébrés, mammifères, poissons) sont possibles. L'activité de randonnée, favorisée par ce projet, est identifiée comme ayant un impact négatif significatif sur le site. Toutefois, la zone concernée ne représente que 0,06 ha, soit moins de 1 % de la surface Natura 2000. Le PLUi prévoit des mesures de protection, comme l'interdiction de construire à moins de 10 mètres des berges et des restrictions liées aux risques naturels. Ces prescriptions visent à préserver le ruisseau et ses abords. En conclusion, les incidences sont jugées négatives mais faibles.

1.5 Présentation du projet de la révision allégée n° 2

Le Conseil Communautaire a émis, après délibération, le 12 décembre 2023, une procédure de révision allégée portant sur la réorganisation du secteur « Domaine de Combe-Ramond » à Maurens-Scopont.

Contexte de cette réorganisation du secteur :

la SAS Domaine du Koukano souhaite achever son projet touristique à Maurens-Scopont, initialement prévu sur 10 hectares, dont 89 emplacements restent à aménager. Ces derniers sont impossibles à réaliser dans la zone Sud-Est en raison de fortes contraintes topographiques. Le porteur de projet propose de déplacer ces emplacements sur 3,7 ha de terres agricoles peu fertiles, aujourd'hui en friche. Une requalification de ces terrains, via une révision allégée du PLUi, est donc demandée. L'objectif est de garantir la viabilité économique du projet en préservant l'aspect paysager par des plantations d'arbres.

Cette réorganisation entraîne de fait la modification de l'OAP « Domaine de Combe Ramond ».



¹ Eviter Réduire Compenser

1.6 Incidences environnementales du projet de révision allégée n°2

La modification de l'OAP va prélever 3,76 ha en zone N pour la zone AUT et restituer 3,63 ha de zone AUT en zone N, soit une augmentation de 0,13 ha. Les éléments surfaciques et ponctuels de l'OAP ne sont pas modifiés mais déplacés.

L'étude estime qu'il y aura des incidences positives sur la biodiversité, la bonne gestion des eaux pluviales, la préservation de la qualité paysagère du site. Ce reclassement permet également de limiter l'exposition des personnes et des biens à un potentiel risque d'inondation.

Les incidences sont considérées de faibles à très faibles et des mesures ERC sont prises par le PLUi (qualité paysagère et architecturale, gestion du réseau d'eau, plantation dans les espaces non bâtis). L'incidence sur les zones Natura 2000 est nulle car le site n'est pas dans un des deux sites.

1.7 Cadre juridique de l'enquête

Les procédures de révision allégée et de modification du PLU sont encadrées par le code de l'environnement (et particulièrement les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27) et par le code de l'urbanisme (et particulièrement les articles L153-34 et 35 et R153-12, ainsi que les articles L153-36 à L153-44).

Il est à noter que la commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur. Une autorisation préfectorale est en conséquence nécessaire pour ouvrir un espace fermé à l'urbanisation en espace ouvert et pour modifier le périmètre des espaces à urbaniser par la procédure de révision allégée (code de l'urbanisme articles L142-4 et L142-5).

1.7.1 Modification n°1 du PLU

Par l'arrêté n°2025-02-212 du 16/06/2025, le président de la communauté de communes du Sor et de l'Agout a prescrit une enquête publique unique portant sur la modification n°1 et la révision allégée n°2 du PLUi.

Par l'avis n°2025AO61, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) informe la communauté de communes qu'elle n'a pas apporté de réponses dans les délais à la demande d'avis du 28 mars 2025 de la CCSA.

Par lettre du 21/07/2025, le préfet du Tarn accorde la dérogation au principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT.

1.7.2 Révision allégée n°2 du PLU

Par délibération n°2023.11.27-277 du 28/11/2023, le conseil de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne a arrêté le projet de révision n°1 du PLU de Mas-Grenier.

Par l'avis n°2025AO68, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) informe la communauté de communes qu'elle n'a pas apporté de réponses dans les délais à la demande d'avis du 3 avril 2025 de la CCSA.

Par lettre du 15/07/2025, le préfet du Tarn accorde la dérogation au principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT après avis de l'établissement porteur du SCoT (en cours d'élaboration) et de la CDPNAF.

1.8 Composition du dossier d'enquête

1.8.1 Partie commune

- Sommaire du dossier - 1 page
- Référence de l'arrêté prescrivant l'enquête publique - 1 page
- Textes régissant l'enquête publique et procédures de la modification et de la révision allégée menant à la décision finale. - 6 pages

1.8.2 Composition du sous-dossier de la modification n°1

- Délibération de lancement de la procédure de modification n°1 - 6 pages
- Délibération bilan de la concertation et ses annexes - 22 pages
- Notice explicative sur la modification n°1 - 145 pages
- Pièces du PLUi modifiées (règlement graphique, annexes, liste des ER, cahier des OAP) - 809 pages
- Evaluation environnementale et son résumé non technique - 120 pages
- Délibération sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 et l'étude afférente - 17 pages
- Avis des personnes publiques associées (PPA) et des communes concernées - 21 pages
- Avis de la MRAe - 1 page
- Demande de dérogation à l'ouverture à l'urbanisation et courrier de saisine du préfet - 15 pages
- Décision rendue à la demande de dérogation avec avis CDPNAF - 6 pages

1.8.3 Composition du dossier de la révision allégée n°2

- Délibération de lancement de la procédure de révision allégée n°2 - 4 pages
- Délibération bilan de la concertation et ses annexes - 22 pages
- Notice explicative sur la révision allégée n°2 - 14 pages
- Délibération Arrêt-2024 131 211 - 3 pages
- Pièces du PLUi modifiées (règlement graphique global, règlement graphique Maurens-Scopont, règlement graphique Cambon-lès-Lavaur, extrait du cahier des OAP révisé pour l'OAP « domaine de Combe-Ramond » - 30 pages
- Evaluation environnementale et son résumé non technique - 70 pages
- Compte-rendu examen conjoint - 10 pages
- Avis de la MRAe - 1 page
- Demande de dérogation à l'ouverture à l'urbanisation et courrier de saisine du préfet - 23 pages
- Décision rendue à la demande de dérogation avec avis CDPNAF - 13 pages
- Notice de réponse au courriel de la DDT en date du 17 avril 2025 - 6 pages

Commentaire du CE :

Le dossier de 1385 pages est complet d'un point de vue de l'article R123-8 du code de l'environnement.

Le sommaire, la notice explicative permettent de naviguer sans difficulté dans ce dossier très dense. La notice donnant les textes réglementaires et décrivant la procédure est particulièrement bien faite et pédagogique.

Le CE regrette que des pièces concernant certaines OAP dans la notice du dossier papier soient difficilement lisibles. Ce défaut nécessite de recourir à la version électronique. Néanmoins, le CE n'a reçu aucune remarque sur ce fait.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Autorité organisatrice

L'autorité organisatrice de l'enquête publique unique est la communauté de communes du Sor et de l'Agout (CCSA), sous la responsabilité de son président M. Sylvain FERNANDEZ. Le siège de l'enquête est le siège de la CCSA.

2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par la décision E25000082/31 du 27/05/2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, nomme Monsieur Eric DE SAINT SALVY, en qualité de commissaire enquêteur et Madame

Mathilde BRIAND en qualité de suppléante, pour l'enquête publique ayant pour objet la modification n°1 et la révision allégée n°2 de la communauté de communes du Sor et de l'Agout.

2.3 Préparation de l'enquête

Après une première prise de contact téléphonique, un dossier a été transmis par voie électronique le 28 mai 2025 par la responsable du service de l'urbanisme de la communauté de commune.

Une réunion préparatoire à l'enquête a eu lieu le 13 juin 2025 avec la responsable de l'urbanisme au siège de la CCSA.

Il manquait au dossier au démarrage de l'enquête, la décision du préfet concernant la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation avec avis de la CDPNAF pour la modification et celle pour la révision allégée. Les pièces ont été ajoutées au dossier le 22 juillet.

Il n'y avait pas de nécessité à organiser une visite des lieux objet de l'enquête. Le CE a cependant effectué un tour extérieur de la zone objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation à Puylaurens.

2.4 Modalités de l'enquête

Par l'arrêté n° 2025_02_212 du 16/06/2025 prescrivant l'enquête publique unique objet de ce rapport, monsieur le président de la communauté de communes GSTG a indiqué les modalités de cette enquête.

La durée de l'enquête était de 38 jours, du mardi 8 juillet 2025 à 9h00 au jeudi 14 août 17h00 inclus. Le siège de l'enquête est celui de la CCSA au 550 chemin de Héronnières, 81710 Saix.

Le dossier d'enquête était consultable au format papier au siège de la CCSA et aux mairies de Maurens-Scopont et de Puylaurens, aux horaires d'ouverture du public.

Il était consultable au format numérique sur un poste informatique au siège de la CCSA, sur son site internet et sur le registre électronique <https://www.registre-numerique.fr/modification1-revision2-plui-sor-et-agout>.

Les permanences du commissaire enquêteur pour recevoir le public étaient les :

- Mardi 8 juillet 2025 de 9h00 à 12h00 au siège de la CCSA ;
- Mercredi 23 juillet 2025 de 14h à 17h à la mairie de Puylaurens ;
- Jeudi 14 août 2025 de 14h00 à 17h00 au siège de la CCSA.

2.5 Information du public

Le public a été informé selon les modalités décrites dans l'arrêté portant sur l'organisation de l'enquête et en conformité avec le code de l'environnement à l'article R123-11.

L'avis d'enquête a été affiché le 23 juin au siège de la communauté de communes et a été affiché dans les 26 communes. Un certificat d'affichage par commune a été fourni par chaque commune. Ces certificats ont été recomptés par le CE qui en a eu une copie. Ils sont conservés par la CCSA avec les registres. Un exemplaire, celui de Maurens-Scopont, est joint en annexe à titre d'exemple. La publication de l'avis a été effectué dans la Dépêche du Midi le 21 juin et dans Le Journal d'Ici le 19 juin, puis le 9 juillet dans la Dépêche du Midi et dans Le Journal d'Ici le 10 juillet.

Le CE a reçu copie des attestations de publication.

L'information concernant l'enquête se trouvait également dans les pages « actualités » du site internet de la CCSA et à partir du 8 juillet, le dossier était accessible sur les pages « urbanisme et aménagement » du site.

La CCSA, comme certaines mairies, a diffusé les informations via les réseaux sociaux : Facebook avec plus de 4000 vues en 3 publications, LinkedIn avec 170 vues et l'application Intramuros avec 673 vues.

2.6 Modalité d'expression du public

Le public pouvait faire part de ses observations par les moyens suivants mis à sa disposition :

- Oralement au CE à l'occasion des 3 permanences tenues durant l'enquête ;
- Par les registres d'observation ont été mis en place dans les 26 mairies et au siège de la CCSA.
- Par courrier postal adressé au CE au siège de la CCSA ;
- Par courrier électronique à l'adresse modification1-revision2-plui-sor-et-agout@mail.registre-numerique.fr
- Sur le registre électronique.

2.7 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Les relations avec le service urbanisme de la CCSA s'est passé dans de très bonnes conditions. Il a toujours été disponible pour répondre à aux questions du CE.

Au siège de la CCSA et à la mairie de Puylaurens, les locaux mis à disposition du CE étaient adaptés pour recevoir le public.

Le CE souligne la difficulté qu'a rencontré la communauté de communes pour encadrer la participation des communes au bon déroulement de l'enquête. La mise en place et la récupération des registres dans les 26 communes ont nécessité délais et organisation. Certaines communes ont donné accès aux registres avant l'ouverture de l'enquête. De telles observations n'ont pas été prises en compte dans le présent rapport.

Sans doute parce que l'enquête s'est déroulée en période estivale, le CE n'a pas rencontré d'élus représentant la communauté de communes. Cependant, il a rencontré le maire de Puylaurens et celui de Sémalens.

2.8 Clôture de l'enquête

L'enquête a été effectivement close le 14 août à 17h00.

Les 27 registres d'enquête de Mas-Grenier ont été clos au siège de la communauté de communes dans la semaine qui a suivi l'enquête et avant la remise du PV des observations.

2.9 Remise du Procès-Verbal des observations

Le CE a remis en mains-propres son PV à M. Patrick Gauvrit, directeur général des services et représentant le président de la CCSA, le 21 août 2025.

Il a reçu le mémoire en réponse le 5 septembre 2025 signé du président de la communauté de communes. Le CE signale une erreur de date sur ce mémoire. Le CE certifie que la date d'élaboration nécessairement postérieure à la date du PV (21 août) est bien le 5 septembre et non le 5 août.

3 Analyse des projets

3.1 Analyse de la modification n°1

3.1.1 Intégration de plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination

L'augmentation prévue dans la modification est de 55 bâtiments sur les 157 déjà identifiés, soit une augmentation de 35 % de la liste.

3.1.2 Suppression d'un bâtiment identifié dans la liste des éléments de paysage bâtis

Le toit du bâtiment objet de la demande de la commune de Verdalle s'est effondré entre la constitution du dossier (photo de gauche) et le début de l'enquête (photo de droite).



3.1.3 Les créations, modifications, suppressions et levées partielles d'espaces réservés.

Il est à noter que les emplacements réservés faisant l'objet d'un projet qui pourrait s'avérer négatif d'un point de vue de l'environnement, ont pour objectif d'améliorer la sécurité du trafic avec une meilleure visibilité sur certains carrefours.

3.1.4 Fermetures de secteurs ouverts à l'urbanisation et ouverture d'une zone fermée

Les fermetures sur les communes de Cuq-Toulza, Dourgne, Puylaurens concernent environ 14,8 ha quand l'ouverture à Puylaurens est de 3,76 ha.

Sur l'ensemble de la CCSA et au sein même de Puylaurens, le bilan est en faveur des fermetures à l'urbanisation de secteurs pour 11,4 ha.

3.1.5 Reclassement de zones AU en zone U

Ces modifications sont liées aux avancements des aménagements depuis le PLUi et aux modifications des OAP.

3.1.6 Ajustement des règles graphiques en zone urbaine

En dehors des adaptations liées à la réalisation du PLUi ou aux différentes modifications, plusieurs communes souhaitent modifier des règles d'emprises au sol trop restrictives qui freinent les possibilités de constructions.

3.1.7 Modifications apportées aux OAP et création d'une OAP

Six ans après les études ayant conduit au PLUi, les communes adaptent leurs OAP aux réalités opérationnelles ou à des changements de perspectives sur leurs évolutions.

Dans le projet vingt-et-une OAP sont modifiées et une OAP est créée. A l'exception de la création à Puylaurens, ces modifications ne consomment pas d'espaces fermés. L'ouverture d'un espace fermé à Puylaurens est par ailleurs compensée par des fermetures, comme vu au paragraphe 1.3.13.

En termes de logements, le CE a effectué un comptage à partir des estimations du cahier des OAP pour faire le bilan par communes et pour la CCSA.

Commune	OAP	Bilan après modification		Bilan par commune	
		Min	Max	Min	Max
Bertre	OAP « Ramières Bas - Magne »	4	8	4	8
Cuq-Toulsa	OAP « le Girou-Eglise, secteur B »	6	6		
	OAP « la Peyrade »	-13	-17	-7	-11
Dourgne	OAP de Plo d'En Grave	0	0		
	OAP de En Croucarié	-19	-29	-19	-29
Lagardiolle	OAP de la Baquette	1	3	1	3
Puylaurens	OAP "La Bourdette"	-15	-21		
	OAP « Le Drentgeng Hameau »	-25	-23		
	OAP « Carrière Cave »	80	111		
	OAP « Prat Martel »	-5	-10	35	57
St-Germain-des-Pré	OAP « La Bonnetié »	6	2	6	2
Saïx	OAP « Lorte – Le Caminau »	-8	-12		
	OAP « Fedevielle »	0	0		
	OAP « Longuegineste »	13	14		
	OAP « Les Martinels »	-23	-36	-18	-34
Sémalens	OAP « La Bouriette »	0	0	0	0
Soual	OAP « Croix d'En Bru – Ricard »	0	1		
	OAP « Santou »	0	0		
	OAP « Soulet »	11	18		
	OAP « l'Estep »	0	0		
	OAP « Commejarié »	0	0	11	19
Viviers-Les-Montagnes	OAP « Les Floureuses »	0	0	0	0
Total CCSA		13	15		

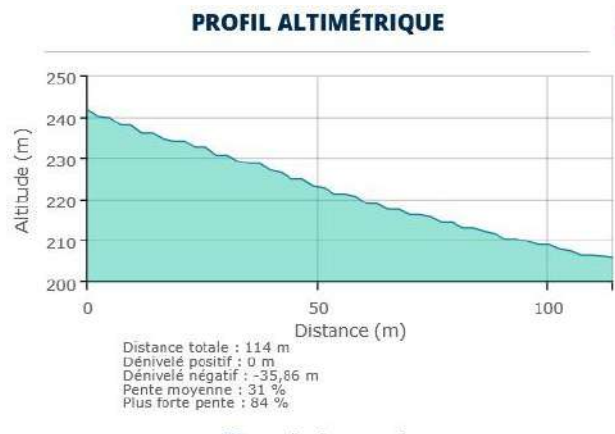
Par la modification du PLUi, certaines communes font évoluer leurs objectifs de construction de logements dans un sens ou dans un autre. Mais, rapportés aux objectifs définis dans le PADD et à l'échelle de la CCSA, le bilan peut être considéré comme neutre.

Toutefois, le CE a demandé à la CCSA la raison de l'augmentation de 11 à 18% du nombre de logements à Puylaurens.

La réponse de la CCSA est la suivante : le secteur de Carrière Cave étant situé en continuité immédiate du centre-ville de Puylaurens, il apparaît pertinent que les densités proposées y soient globalement plus élevées que sur les secteurs qui ont été fermés à l'urbanisation et qui sont plus éloignés du centre-ville, notamment La Bourdette. C'est pourquoi à surfaces équivalentes, des densités plus élevées, et donc une production de logement plus importante, est définie au global. Néanmoins, il convient de souligner que cette augmentation de la production de logements ne remet pas en cause les objectifs du PADD. Pour rappel, le rapport de présentation du PLUi en vigueur évaluait le potentiel total de logements via ses choix règlementaires (en tenant compte de la rétention foncière au sein des zones U) à 361 logements sur la période 2019-2030 sur la commune de Puylaurens, soit une trentaine par an. L'objectif de 300 logements au sein du PADD évoqué par le commissaire enquêteur ne concerne que la période 2024-2030 (avec une production annuelle de 50 logements par an attendue). Au global, le PADD prévoit quant à lui une production annuelle de 39 logements sur 2019-2024 et de 50 logements sur 2024-2030 sur Puylaurens, soit 534 logements entre 2019 et 2030 (45 logements par an en moyenne). Ainsi, l'augmentation du nombre de logements potentiels, induits par les choix d'ouverture à l'urbanisation et les principes de l'OAP sur le secteur de Carrière Cave, s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD et permettent même de s'en rapprocher davantage.

3.2 Analyse de la révision allégée n°2

La révision du projet de la Combe Ramond est justifiée dans le dossier par l'impossibilité d'aménager comme initialement prévu un secteur de 3,63 ha sur les 10,36 ha du projet car la pente est trop importante. L'analyse du terrain sur carte (ci-dessous) confirme une pente de forte à très forte. Le changement de secteur facilitera sans aucun doute la réalisation technique et budgétaire du restant à aménager.



4 Observations des personnes publiques associées (PPA)

4.1 Sur le projet de modification n°1

Les avis des PPA autres que les mairies ont été sollicités par mail le 21/03/2025. Pour les services de l'Etat, le mail a été retransféré dans la semaine du 24 mars.

Les avis des communes de la communauté ont été sollicités par mail le 28/03/2025.

PPA	Date réponse	Avis
Etat (DDT du Tarn)	08/07/2025	L'état n'ayant pas répondu dans le délai de 3 mois, son avis est tacitement favorable. Un courrier postérieur est arrivé et a été pris en compte par la CCSA.
CDPNAF	11/07/2025	Favorable (transmis avec dérogation du préfet)
MRAe	30/06/2025	Pas d'avis dans les délais
SCOT d'Autan et Cocagne	11/06/2025	Favorable
Département du Tarn/Direction des routes	20/05/2025	1/Rappel des règles de sécurité vis-à-vis du domaine routier en particulier pour les OAP, pour les accès aux bâtiments changeant de destination et pour les créations d'ER ; 2/De façon général, est défavorable aux créations d'accès aux routes départementales.
CCI du Tarn	30/07/2025	Consultée le 21/03/2025, la réponse de la CCI est arrivée en dehors du délai de 3

		mois et est donc considérée comme favorable.
Chambre d'agriculture du Tarn		Avis favorable en l'absence de réponse dans les délais.
SCoT du Pays Lauragais et SCoT Vaurais		Avis favorable en l'absence de réponse dans les délais.
PNR Haut Languedoc		Avis favorable en l'absence de réponse dans les délais.
Mairie de Lescout	31/03/25	Favorable
Mairie de Dourgne	18/04/25	Favorable
Mairie de Péchaudier	16/04/25	Favorable
Mairie de Saïx	06/05/25	Demande l'annulation projet d'OAP « Lorte-Le Caminau » et favorable pour le reste du projet.
Mairie de Puylaurens	12/06/2025	Favorable
Mairie de Cuq-Toulza	27/06/25	Demande des corrections sur l'OAP « La Peyrade » : 2 phases au lieu de 3 et changement de la voie d'accès à créer.

Questions du CE : Quelles suites la CCSA envisagent de donner sur :

1/ La demande d'annulation de l'OAP « Lorte-Le Caminau » formulée par la mairie de Saïx ?

Réponse de la CCSA : concernant l'OAP « Lorte Caminau », il est proposé de revenir à l'OAP avant modification, telle que définie dans le document d'urbanisme en vigueur.

2/ La demande de correction de l'OAP « La Peyrade » formulée par la mairie de Cuq-Toulza ?

Réponse de la CCSA : L'adaptation de la programmation de l'OAP « La Peyrade » (positionnement de la voie) sera réalisée en concertation avec la Commune. La coquille en lien avec la modification du nombre de phase sera corrigée.

4.2 Sur le projet de révision allégée n°2

4.2.1 Avis Donnés par courrier

PPA	Date réponse	Avis
CDPNAF	11/07/2025	Favorable (transmis avec dérogation du préfet)
MRAe	04/07/2025	Pas d'avis dans les délais
SCOT d'Autan et Cocagne	11/06/2025	Favorable
Parc National Régional (PNR) du Haut-Languedoc	05/06/2025	Sans opposition
CCI du Tarn	30/07/2025	Consultée le 21/03/2025, la réponse de la CCI est arrivée en dehors du délai de 3 mois et est donc considérée comme favorable.

4.2.2 Réunion d'examen conjoint du 17 juin 2025

Le 17 juin, le porteur de projet a organisé une réunion d'examen conjoint (R153-12 du code de l'urbanisme). Cette réunion a été précédée le 2 juin par une visite *in situ*.

Outre les représentants de la CCSA, seule la DDT du Tarn y était représentée. Etaient excusés la région Occitanie, le SCOT Autan et Cocagne, le SCOT Pays du Lauragais et le PNR du Haut Languedoc. Le PV de réunion figure dans le dossier d'enquête.

La DDT fait les remarques suivantes :

1/Contenu de l'OAP

Faire figurer les courbes de niveaux sur le schéma.

- *Intégrer les voies en s'appuyant sur ces courbes de niveau dans la partie Ouest du site nouvellement ouvert à l'urbanisation tout en répondant à la nécessité de réaliser un bouclage des voiries. La limite de zone AUT pourrait ainsi être ajustée sur cette partie de la zone AUT.*
- *Organiser la partie Nord-Ouest nouvellement ouverte en «fer-à-cheval» en s'appuyant sur le relief pour valoriser le « cirque» qu'il organise. Ainsi, la pointe Nord Est, ouverte à l'urbanisation, pourrait être déclassée de la zone AUT proposée dans les ajustements de la révision allégée.*
- *Préciser les principes d'intégration des emplacements touristiques (principe d'implantation en quinconce pour prendre en compte les visibilitées).*
- *Préserver et proposer des principes de végétalisation (haies et alignement d'arbres)*
- *Au Sud-Est, il conviendrait de prendre en compte l'ensemble des chalets existants dans le périmètre de la zone AUT.*

2/ Sobriété foncière.

La DDT appelle à la vigilance au regard du fait que le SCoT en cours s'appuie sur les chiffres du Portail de l'Artificialisation (fichiers fonciers) comme base de référence.

La CCSA répond que l'étude s'est basée sur les outils de l'IGN selon la méthodologie préconisée par le préfet de Région.

3/ Les justifications.

La DDT souligne que le projet tend à valoriser les espaces naturels environnants et met en avant le caractère saisonnier des déplacements (en particulier en période estivale), compatibles avec la vocation de la zone. L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

5 Participation du public

Le public a participé à l'enquête publique unique par les différents moyens mis à sa disposition : permanences, registres classiques ou registre numérique. Certaines personnes ont apporté des courriers ou notes dans certaines mairies, lesquelles les ont intégrés aux registres papiers.

5.1 Observations sur le projet de modifications n°1

La modification n°1 représente environ 80 % des 72 visiteurs, 674 visualisations de documents, 377 téléchargements et 8 contributions sur le registre numérique.

Il y a eu 14 contributions, écrites ou courriers joints sur les registres classiques, 8 sur le registre numérique, accompagnées ou non de lettres et documents.

11 Personnes ou groupes de personnes ont été reçues au cours des permanences.

Permanence du 8 juillet à Saïx : 1 couple ;

Permanence du 23 juillet à Puylaurens : 7 personnes ou groupes de personnes ;

Permanence du 14 août à Saix : 3 personnes ou groupes de personnes dont le Maire d'Escoussens.

Il y a eu en tout 34 observations écrites ou orales. En décomptant les doublons, en comptant les observations à plusieurs thèmes, cela se réduit à 32 observations dont 3 émanant de mairies de la communauté de communes.

Un courrier parvenu en mairie de Saix et agrafé sur le registre avant la date d'ouverture de l'enquête n'a pas été pris en compte.

Une observation écrite sur le registre de la mairie de Bertre en date du 7 juillet, veille de l'ouverture de l'enquête n'a pas été pris en compte. Cependant, la personne concernée est venue voir le CE à la permanence du 23 juillet et a mis son observation sur le registre dématérialisé.

Les observations sont identifiées par un préfixe (RP : registre papier, @ : registre numérique, P : permanence) suivi d'un numéro d'ordre.

Les observations concernaient 5 thèmes qui seront repris au paragraphe suivant :

- Demandes de constructibilité de parcelles ;
- Changement de destination de bâtiments ;
- OAP ;
- Ouverture à l'urbanisation ;
- Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver ».

5.1.1 Demandes de constructibilité de parcelles

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P1	M et Mme Gleises Gérard	Sémalens	OB 792	Les propriétaires d'une parcelle qui était constructible avant le PLUi et qui est passée en zone A depuis, souhaitent qu'elle redevienne constructible.
P3	M. Serres Michel	Puylaurens	OE 0615	Le propriétaire d'une parcelle en zone A entourée d'habitations, souhaite qu'elle devienne constructible,
P5 et @3	M. Albarede Jacques	Bertre	A999 (ex A125)	La parcelle d'environ 3700 m ² est située en zone A mais comporte une partie d'environ 660 m ² en zone U. Cette partie constructible a été élaborée sans tenir compte du relief qui y empêche une construction à cet endroit-là. Le propriétaire demande à pouvoir construire au nord de la parcelle où le terrain est plus favorable. Cette demande a déjà été faite mais n'a pas été prise en compte. Il a remis une lettre et a écrit dans le registre de Bertre.
P6	SCI de Lardenne (Vialelle Christian et Serge)	Viviers	OC 1010 et 1014	Ces parcelles étaient selon leurs propriétaires constructibles avant le PLUi en vigueur. Elles sont alors passées en zone A sans qu'ils en soient informés. Ils demandent qu'elles redeviennent constructibles.
P8	Mme Calmet Nicole	Puylaurens	I715	La propriétaire de la parcelle actuellement en zone A demande si celle-ci peut être constructible.
P10	Mme Dauzats et M Dauzats Frédéric	Sémalens	B 0641	Les propriétaires d'une parcelle en zone N demandent sa constructibilité,

RP2-2	M. Mouton Dominique	Bertre	A508 et A509	Il demande en outre à ce que 2 parcelles en zone N soient constructibles
RP3	Kuznicki indivision (7 personnes)	Bertre	AO886	L'indivision demande à construire 6 lots dans une parcelle en zone A.
@4-2	M. Baisse Christian	Puylaurens	Hameau de Saint-Jean	Propriétaires à Saint-Jean, ils demandent à déclasser certaines parcelles actuellement U pour limiter l'urbanisation déjà importante du hameau,
RP7	M. Cassan Nicolas	Escoussens	A 171 et A 172	L'auteur, mandataire immobilier, demande que deux parcelles en zone A deviennent constructibles.
RP6	M. Jimenez Florian	Escoussens	1374 et 1377	Le fils de la propriétaire des parcelles en zone A non exploitées demande leurs constructibilités.
RP12	M. et Mme Bertrand	Sémalens	B 401	Les propriétaires d'une parcelle en zone A demandent la constructibilité de 400 m ² au sein de celle-ci. Plusieurs demandes antérieures ont été faites.

Réponse de la CCSA aux demandes de constructibilité : il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

Il est à noter que l'observation @4-2, à l'inverse des autres, demande à déclasser des parcelles actuellement U.

Réponse de la CCSA à la demande @4-2 : le zonage réglementaire applicable à notre territoire sera entièrement revu lors de la prochaine révision générale du PLUi. Dans un souci de cohérence, l'éventuelle fermeture à l'urbanisation du hameau de Saint-Jean sera analysée à cette occasion.

5.1.2 Changement de destination de bâtiments

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P2	M. Boutié Nicolas	Puylaurens	ZV 160	Demande changement de destination d'un bâtiment n'apparaissant pas dans la liste proposée à la modification

Réponse de la CCSA : le bâtiment concerné a fait l'objet de travaux d'extension réalisés sans autorisation d'urbanisme préalablement obtenue. Aucune nouvelle autorisation d'urbanisme (portant sur un changement de destination de ces locaux qui sont déjà à destination d'habitation) ne pourrait donc être obtenue, sans régularisation préalable de ces travaux. L'identification du bâtiment comme étant susceptible de changer de destination serait donc sans effet sur la situation de cette construction.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P9	Maire Escoussens	Escoussens		Appui à la demande de changement de destinations des deux bâtiments de Sémalens

Réponse de la CCSA : les bâtiments concernés font bien partis des bâtiments dont l'identification est projetée au sein de la modification et cela est maintenu post-enquête. Ils ne font pas partie des bâtiments cités par les services de l'Etat dans leur avis pour être retirés de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP2-1	M. Mouton Dominique	Bertre		Le propriétaire d'un hangar demande une réponse à une lettre destinée au président de la CCSA en date du 15/07/2022 pour un changement de destination.

Réponse de la CCSA : le courrier dont il est question saisissait la CCSA afin que le hangar agricole à structure métallique, détenu par M. Mouton, puisse être clos et transformé en annexe à l'habitation. Il s'agissait donc de permettre à ce hangar de changer de destination. Et la présente modification incluait bien ce hangar dans la liste des bâtiments à identifier afin qu'ils soient susceptibles de changer de destination.

Toutefois, il ne pourra pas être maintenu dans la mesure où il fait partie des constructions cités par les services de l'Etat dans leur avis pour être retirés de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. En effet, cette construction n'est pas un bâtiment (construction close et couverte) et ne respecte donc pas les critères requis pour pouvoir être identifiée.

Par ailleurs, le fait de clore ce hangar correspondrait à une création de surface de plancher (et pas à un changement de destination) qui, s'agissant d'une annexe à l'habitation située en zone agricole, serait limitée à 30 m². Par définition, une annexe est de dimensions réduites.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
@1	Anonyme			Le contributeur suggère d'autoriser la démolition et la reconstruction des bâtiments agricoles autorisés à changer de destination. En effet, à la suite des différentes sécheresses, beaucoup de bâtiments sont fissurés et ne sont pas rénovables. Il conviendrait de déroger à l'exigence de maintenir le bâti lors de la rénovation,

Réponse de la CCSA : il n'apparaît pas possible de systématiser cette possibilité de démolition-reconstruction des bâtiments susceptibles de changer de destination. Le changement de destination est un outil visant notamment à réutiliser du bâti existant et favoriser PV de synthèse de l'enquête publique **8** sur **16** N° E25000082/31 Modification n°1 et Révision allégée n°2 du PLUi de la CCSA

le maintien du patrimoine rural. La priorité de l'outil est par conséquent qu'elle offre l'opportunité de réhabiliter et rénover des bâtiments existants, sans les démolir.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
@4-1	M Baisse Christian	Puylaurens	D934	M Baisse possède un corps de ferme ancien en U du XIXème siècle, dont une seule aile est identifiée comme habitation. Le bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis 1992, et le propriétaire souhaite pouvoir transformer les anciennes étables, granges en habitation soit principale soit à usage touristique. La réhabilitation des murs extérieurs est en cours d'instruction à la fondation du patrimoine. Le bâtiment est relié aux réseaux et est desservi par une voie d'accès,

Réponse de la CCSA : sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP 5	M. Rouanet Jean-Philippe	Saint-Germain-des-Prés	ZM 50	Le propriétaire d'une dépendance agricole au lieu-dit "En Pradelat" demande à ce qu'elle soit ajoutée à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette demande avait été faite par lettre en octobre 2023 par le maire de la commune au président de la CCSA. Photo et lettre du 9 octobre 2023 jointes.

Réponse de la CCSA : sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
@7	M. Rouanet Jean-Philippe	Sémalens	A1312 lieu-dit "En Chautard"	Le propriétaire avait fait une demande de changement de destination pour un bâtiment agricole en 2021 et cela n'a pas été pris en compte dans le projet de modification.

Réponse de la CCSA : sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP14	M. Régis Christian	Péchaudier	ZE 0057	Le propriétaire avait fait une demande de changement de destination pour un bâtiment.

Réponse de la CCSA : sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

5.1.3 OAP

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP8	M et Mme Boyer	Massaguel	OAP "La Combe Roussel"	Les propriétaires de terrains intégrés à l'OAP déplorent l'absence de promoteurs intéressés et demandent que les constructions soient possibles au coup par coup et non dans le cadre d'un aménagement d'ensemble pour les secteurs A et B.
RP11	Mairie de Massaguel	Massaguel	OAP "La Combe Roussel"	Le Maire de Massaguel demande la suppression de l'OAP "Combe Roussel" qui ne trouve pas de promoteur intéressé. Voir demande de M et Mme Boyer RP8.

Réponse de la CCSA : il résulte des dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme que la réalisation d'OAP est obligatoire sur une zone AU (à urbaniser). Il n'est donc pas possible de supprimer l'OAP « Combe Roussel ». Toutefois, les modalités d'ouverture à l'urbanisation de cette OAP peuvent être modifiées pour permettre les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et non plus sous la forme d'une opération d'ensemble.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
@5	M JF Andrau	Cuq-Toulza	E69 - OAP « le Girou-Eglise, secteur B »	Le propriétaire principal de la parcelle E69 (AU) de l'OAP qui a une proposition d'achat de sa parcelle, conteste le fait de se voir reléguer en phase 2 et d'être la seule parcelle à ne pas voir sa densité renforcée. Il conteste l'argumentaire <i>Afin de rendre le schéma d'OAP plus opérationnel et en lien avec les réalités du terrain</i> . Il signale une erreur dans la notice (lire E70 au lieu de E710)

Réponse de la CCSA : l'erreur matérielle pointée dans la notice sera corrigée.

Concernant l'OAP « Le Girou – L'Eglise », la numérotation des phases créées au sein de cette OAP ne préjuge en rien l'ordre d'ouverture à l'urbanisation de ces phases ; la phase 2 pourra tout à fait être réalisée avant la phase 1 si son propriétaire en a l'opportunité (et inversement). Il s'agira pour chaque phase de s'assurer que les travaux projetés restent compatibles avec la réalisation de l'autre phase. De même, la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du périmètre de l'OAP (incluant les 2 phases) reste possible.

S'agissant de la connexion sur la rue Aristide Briand, la présente modification vient simplement mettre en cohérence le règlement associé à l'OAP et le schéma d'aménagement de l'OAP qui prévoyait déjà la création d'une voie de desserte locale bouclant sur la rue de Rigoulet pour desservir les constructions réalisées au sein de l'OAP. Il s'agit également de privilégier la desserte la plus adaptée par rapport à la topographie du terrain (limiter les mouvements de terrain).

Il est également rappelé que les projets présentés sur des périmètres couverts par une OAP, s'apprécient dans un rapport de compatibilité et non en conformité avec les orientations définies par l'OAP. Ainsi, les grands principes d'aménagement doivent être respectés mais la position exacte des équipements ou construction au sein de la zone n'est pas figée. Cela vaut tant pour la position de l'aire de retournement présentée dans le schéma que pour la densité et le nombre de logement à produire.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP1	Passebosc Bernard	Massaguel	B781-781-783 OAP "Le Cimetière"	L'OAP du "Cimetière" a été définie avant l'actuel PLUi et n'a pas été remis en cause dans l'actuel alors même que sur l'une des 3 parcelles concernées (781), une maison a pu être construite de façon indépendante en 2022/2023. Le propriétaire d'une des autres parcelles qui ne peut vendre compte tenu de l'obligation "d'opération d'ensemble" demande à ce que l'OAP soit annulée. Il précise que l'acheteur de la 3ème parcelle se verra normalement refuser un permis de construire.
RP9	M. Magliocca JL	Massaguel	B782	Propriétaire d'une parcelle de l'OAP "Le Cimetière", sa demande est identique à celle de M. Passebosc.

RP10	Mairie de Massaguel	Massaguel	OAP "Le Cimetière"	Le Maire de Massaguel demande de suppression de l'OAP "Le Cimetière" en établissant l'historique qui a conduit à maintenir une OAP qui n'avait plus de sens. Voir demande de MM. Passebosc et M. Magliocca
------	---------------------	-----------	--------------------	--

Réponse de la CCSA : les modalités d'ouverture à l'urbanisation au sein de l'OAP « Le Cimetière » peuvent être modifiées pour permettre les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et non plus sous la forme d'une opération d'ensemble.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

N°	Nom	Commune concernée l'observation	par	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP4	Mairie de Bertre	Bertre		OAP "Ramière Bas-Magne" parcelles 941, 944, 945	La mairie n'a pas les moyens financiers de poursuivre son plan qui incluait l'achat de parcelles. Elle veut vendre deux lots sur la parcelle 941.

Réponse de la CCSA : le maintien de l'OAP permet de garantir un aménagement de la zone dans le respect des principes définis dans l'OAP, que le foncier soit ou non détenu par la Commune.

N°	Nom	Commune concernée l'observation	par	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P11	Mme Itie Flora	Viviers-les-Montagnes		ZD 402	En cours d'acquisition d'une parcelle de l'OAP "Les Floureuses", Mme Itie s'informe sur la modification concernant l'OAP et demande si le fossé limitrophe de la parcelle est bien inclus dans celle-ci.

Réponse de la CCSA : la présente modification prévoit de scinder l'OAP « Les Floureuses » en 2 phases.

Le fossé en question s'implante sur la parcelle ZD 400, dans sa partie située en zone agricole du PLUi. Il n'est donc pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole.

L'aménagement projeté sur la parcelle ZD 402, en compatibilité avec l'OAP « Les Floureuses », intégrera les équipements que cette opération impose, notamment en matière de gestion des eaux pluviales, au sein de son emprise.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P4	Mmes Gastou-Fauré Nathalie et Blanc Claire	Cambounet-sur-le Sor	OB 268-269-2126-2120	Les propriétaires de parcelles faisant partie de l'OAP "Lavergne" non proposée à la modification informent le CE que les propriétaires des autres parcelles concernées par l'OAP ne souhaitent pas vendre actuellement. Ainsi, elles demandent que l'OAP puisse être réalisée en phase 1 sur les parcelles leur appartenant.

Réponse de la CCSA : la programmation de l'OAP Lavergne peut être scindée en deux phases et/ou les modalités d'ouverture à l'urbanisation pourraient être revues pour autoriser les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

5.1.4 Ouverture à l'urbanisation

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P7	Mme Andrea Rolland	Puylaurens	OAP "Carrière Cave"	Habitante de Puylaurens, elle conteste le besoin d'augmenter le nombre d'habitants, notamment à travers l'OAP "Carrière Cave". Elle estime que les équipements collectifs sont insuffisants en regard du nombre d'habitants supplémentaires attendus.
@2	Mme Rolland Andrea	Puylaurens	OAP "Carrière Cave"	Mme Rolland est venue en permanence. Elle expose sur le registre numérique son opposition à la construction de nouveaux logements à Puylaurens. Ses raisons sont la tranquillité de la commune, le manque d'équipement (école, santé...), la gestion des eaux usées, les maisons vides à rénover.

Réponse de la CCSA : pour pouvoir envisager l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, une étude justifiant la nécessité de cette ouverture et la faisabilité opération a été réalisée. Tout un argumentaire est également intégré dans la notice de présentation de la modification et le Préfet a accordé la dérogation nécessaire pour permettre cette ouverture de zone de 3,76 ha, ainsi jugée opportune. Nous rappelons qu'en parallèle, ce sont plus de 6 ha qui sont rendus à l'espace agricole.

Commentaire du CE : le CE prend acte de la réponse de la communauté de communes mais renvoie à la réponse à la question qu'il a posé au § 3.1.7 car l'inquiétude porte surtout sur l'augmentation d'habitants à Puylaurens en regard des équipements de la commune.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
@6	M F Hun	Cuq-Tolsa	Cuq-Toulza Cadix	Le contributeur demande que les terrains entre le bourg de Cuq-Toulza et le ruisseau du Rigoulet soient urbanisés en priorité sur les autres projets

Réponse de la CCSA : l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessiterait la prise d'une délibération du conseil communautaire et la réalisation d'une étude justifiant de l'utilité de l'ouverture de cette zone AU0 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle. Une demande de dérogation préfectorale au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme serait également nécessaire. Cela ne pourra donc s'étudier que dans le cadre d'une procédure ultérieure.

5.1.5 Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver ».

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP13	M. Maurel JP	Soual	A951	Le propriétaire de la maison sur la parcelle indiquée demande que sa maison ne soit pas classée comme "patrimoine local à conserver",

Réponse de la CCSA : il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 3e du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une protection édictée en raison des paysages.

5.2 Observations sur le projet de révision allégée n°2

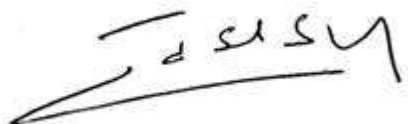
Environ 20 % des 72 visiteurs, 674 visualisations de documents, 377 téléchargements et 8 contributions sur le registre numérique concerne le projet de révision allégée.

Il n'y a pas eu d'observations de la part du public ni sur les différents registres, ni en permanence.

6 Conclusion sur le déroulement de l'enquête

Le présent rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que les deux conclusions motivées et avis séparés sont transmis à Monsieur le président de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait à Toulouse, le 9 septembre 2025





MODIFICATION N°1 et REVISION ALLEGEE N°2

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR ET AGOUT

Mémoire en Réponse au Procès-Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur

Pour une meilleure lisibilité, les réponses apportées par la Collectivité à chaque observation recueillie pendant la durée de l'enquête publique et synthétisée par le Commissaire-Enquêteur dans son Procès-Verbal, ont été intégrée dans le PV rendu par le Commissaire Enquêteur. Le PV ainsi complété des réponses de la Collectivité (rédigée en bleu) est annexé au présent document.

à Saix, le 5 Août 2025,

Le Président de la Communauté de
Communes Sor et Agout,

Sylvain FERNANDEZ.

Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

Enquête publique unique portant sur la modification n°1 et la révision allégée n°2 et sur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, département du Tarn.

8 juillet 2025 – 14 août 2025

Références :

Décision E25000082/31 du 27/05/2025 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté 2025-02-212 du président de la communauté de communes Sor et Agout, du 16/06/2025

Pièces jointes : - Lettres et plans joints aux observations du public
- Extraits des registres

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

1 Préambule

L'enquête publique unique de modification n°1 et de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout (CCSA) s'est déroulée du 8 juillet 2025 au 14 août 2025 inclus, soit d'une durée de 38 jours.

Le commissaire enquêteur (CE) désigné par le tribunal administratif par la décision E25000082/31 du 27/05/2025 présente dans le présent procès-verbal les observations du public et synthétise les observations des personnes publiques associées adressées à la CCSA.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

A la suite de sa désignation le 27 mai 2025, le CE a été contacté par la responsable du service de l'urbanisme de la CCSA afin de préparer l'enquête. Le dossier d'enquête au format numérique lui a été envoyé dès le 28 mai et une réunion de préparation au siège de la CCSA, siège de l'enquête, a eu lieu le 13 juin.

L'arrêté d'enquête a été pris par le président de la CCSA le 16 juin.

2.1 Information du public

L'avis d'enquête a été affiché le 23 juin au siège de la communauté de communes et a été affiché dans les 26 communes.

La publication de l'avis a été effectuée dans la Dépêche du Midi le 21 juin et dans Le Journal d'Ici le 19 juin, puis le 9 juillet dans la Dépêche du Midi et dans Le Journal d'Ici le 10 juillet.

Le CE a reçu copie des attestations de publication.

Le dossier d'enquête était consultable au format papier au siège de la CCSA et aux mairies de Maurens-Scopont et de Puylaurens, aux horaires d'ouverture au public.

Il était consultable au format numérique sur un poste informatique au siège de la CCSA, sur son site internet et sur le registre électronique <https://www.registre-numerique.fr/modification1-revision2-plui-sor-et-agout>.

2.2 Modalité d'expression du public

Des registres ont été déposés dans les 26 communes et au siège de la CCSA. Un registre numérique a été mis-en-place également (<https://www.registre-numerique.fr/modification1-revision2-plui-sor-et-agout>). Le public pouvait adresser un courrier papier ou un courrier électronique au commissaire enquêteur.

Les permanences du commissaire enquêteur pour recevoir le public étaient les :

- Mardi 8 juillet 2025 de 9h00 à 12h00 au siège de la CCSA ;
- Mercredi 23 juillet 2025 de 14h à 17h à la mairie de Puylaurens ;
- Jeudi 14 août 2025 de 14h00 à 17h00 au siège de la CCSA.

3 Participation du public à l'enquête

Plusieurs personnes se sont intéressées au dossier d'enquête et pour certains ont fait part de leurs observations.

Sur le registre numérique, il y a eu 72 visiteurs, 674 visualisations de documents, 377 téléchargements et 8 contributions.

La modification n°1 représente environ 80 % des visualisations et téléchargements sur le site du registre dématérialisé.

Il y a eu 14 inscriptions (ou courriers joints) sur les registres classiques, 8 sur le registre numérique, accompagnées ou non de lettres et documents.

11 Personnes ou groupes de personnes ont été reçues au cours des permanences.

Permanence du 8 juillet à Saix : 1 couple ;

Permanence du 23 juillet à Puylaurens : 7 personnes ou groupes de personnes ;
Permanence du 14 août à Saïx : 3 personnes ou groupes de personnes dont le Maire d'Escoussens.

Toutes les observations et demandes d'information lors des permanences concernaient le projet de modification.

En décomptant les doublons, en comptant les observations à plusieurs thèmes, il y a eu au total 32 observations dont 3 émanant de mairies de la communauté de communes.

On pourra noter également que plusieurs personnes se sont plaintes dans leurs observations de ne pas avoir reçu de réponses à des courriers antérieurs à la CCSA.

Observations non prises en compte :

Un courrier transmis au CE et daté du 7 juillet, veille de l'ouverture de l'enquête, n'a pas été pris en compte. Il s'agit d'un courrier transmis par la mairie de Saïx.

Une observation sur le registre de la commune de Bertre également en date du 7 juillet n'a pas été prise en compte dans l'analyse des observations. En ce qui concerne cette dernière, la personne ayant fait cette observation s'est présentée à la permanence de Puylaurens et son observation a pu être prise en compte.

4 Questions et observations du public

4.1 Modification n°1

Pour présenter les observations du public, le CE retient 5 thèmes :

- Demandes de constructibilité de parcelles ;
- Changement de destination de bâtiments ;
- OAP ;
- Ouverture à l'urbanisation ;
- Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver ».

Les observations sont numérotées d'un numéro d'ordre suivi de @ : registre numérique ; RP : registre papier ; P : permanences.

Il n'est pas joint au PV les cartes fournies avec les observations dès lors que le n° de parcelles suffit à la compréhension de l'observation.

4.1.1 Demandes de constructibilité de parcelles

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
1-P1	8/7	M et Mme Gleises Gérard	Sémalens	OB 792	
Les propriétaires d'une parcelle qui était constructible avant le PLUi et qui est devenue A depuis, souhaitent qu'elle redevienne constructible.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

2-P3	23/7	M. Serres Michel	Puylaurens	OE 0615	1 carte
Le propriétaire d'une parcelle en zone A entourée d'habitation, souhaite qu'elle devienne constructible.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

3-P5 et @3	23/7	M. Albaredo Jacques	Bertre	A999 (ex A125)	1 carte et 1 lettre
La parcelle d'environ 3700 m ² est située en zone A mais comporte une partie d'environ 660 m ² en zone U, Mais cette partie constructible a été élaborée sans tenir compte du relief qui y empêche une construction à cet endroit-là. Le propriétaire demande à pouvoir construire au nord de la parcelle où le terrain est plus favorable. Cette demande a déjà été faite mais n'a pas été prise en compte. Il demande que la CCSA réponde à son courrier du 27/01/2025 à propos de la constructibilité de sa parcelle.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Comme cela a déjà été vu dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) lorsque la Collectivité a voulu prendre en compte la demande faite par M. Albaredo pour laquelle « l'erreur manifeste » n'a pas pu être retenue, il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. En effet, au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole.

4-P6	23/7	SCI de Lardenne (Vialelle Christian et Serge)	Viviers-Les-Montagnes	OC 1010 et 1014	1 lettre
Ces parcelles étaient selon leurs propriétaires constructibles avant le PLUi en vigueur. Elles sont alors passées en zone A sans qu'ils en soient informés. Ils demandent qu'elles redeviennent constructibles.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

5-P8	23/7	Mme Calmet Nicole	Puylaurens	I715	
La propriétaire de la parcelle actuellement en zone A demande si celle-ci peut être constructible.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

6-P10 RP13	14/08	Mme Dauzats et M Dauzats Frédéric	Sémalens	B 0641	1 lettre + 1 carte
Le propriétaire de cette parcelle en zone N demande sa constructibilité au profit de sa fille.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone naturelle. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

7-RP2-2	17/07	M. Mouton Dominique	Bertre	A508 et A509	
Il demande que 2 parcelles en zone N soient constructibles					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone naturelle. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

8-RP3	31/07	Kuznicki indivision (7 personnes)	Bertre	AO886	plan
L'indivision demande à construire 6 lots dans une parcelle en zone A					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

9- @4- 2	10/08	M et Mme Baïsse Christian	Puylaurens	Hameau de Saint-Jean	
Propriétaires à Saint-Jean (Puylaurens), ils demandent à déclasser certaines parcelles actuellement U pour limiter l'urbanisation déjà importante du hameau,					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le zonage réglementaire applicable à notre territoire sera entièrement revu lors de la prochaine révision générale du PLUi. Dans un souci de cohérence, l'éventuelle fermeture à l'urbanisation du hameau de Saint-Jean sera analysée à cette occasion.

10-RP7	11/08	M. Cassan Nicolas	Escoussens	A171 et A172	courriel joint au RP
L'auteur, mandataire immobilier, demande que deux parcelles en zone A deviennent constructibles.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

11-RP6	7/8	M. Jimenez Florian	Escoussens	1374 et 1377	lettre jointe au RP
Le fils de la propriétaire des parcelles en zone A non exploitées demande leurs constructibilités.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

12 -RP6	6/8	M. et Mme Bertrand	Sémalens	B 401	Lettres + plan
Les propriétaires d'une parcelle en zone A demandent la constructibilité de 400 m ² au sein de celle-ci. Plusieurs demandes antérieures ont été faites.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

4.1.2 Changement de destination de bâtiments

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
13-P2	23/7	M. Boutié Nicolas	Puylaurens	ZV 160	1 carte
Demande de changement de destination de la partie agricole d'un bâtiment n'apparaissant pas dans la liste proposée à la modification (2080 route d'En Bonhoure). L'autre partie du bâtiment est déjà une habitation.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le bâtiment concerné a fait l'objet de travaux d'extension réalisés sans autorisation d'urbanisme préalablement obtenue. Aucune nouvelle autorisation d'urbanisme (portant sur un changement de destination de ces locaux qui sont déjà à destination d'habitation) ne pourrait donc être obtenue, sans régularisation préalable de ces travaux. L'identification du bâtiment comme étant susceptible de changer de destination serait donc sans effet sur la situation de cette construction.

14-P9	14/8	Maire Escoussens	Escoussens		
Vient appuyer la demande d'Escoussens pour les 2 bâtiments indiqués dans le projet de modification.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Les bâtiments concernés font bien partis des bâtiments dont l'identification est projetée au sein de la modification et cela est maintenu post-enquête. Ils ne font pas partie des bâtiments cités par les services de l'Etat dans leur avis pour être retirés de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

15-RP2-1	17/07	M. Mouton Dominique	Bertre		
Le propriétaire d'un hangar demande une réponse à une lettre destinée au président de la CCSA en date du 15/07/2022 pour un changement de destination. Voir PJ 7-RP2-2					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le courrier dont il est question saisissait la CCSA afin que le hangar agricole à structure métallique, détenu par M. Mouton, puisse être clos et transformé en annexe à l'habitation. Il s'agissait donc de permettre à ce hangar de changer de destination. Et la présente modification incluait bien ce hangar dans la liste des bâtiments à identifier afin qu'ils soient susceptibles de changer de destination.

Toutefois, il ne pourra pas être maintenu dans la mesure où il fait partie des constructions cités par les services de l'Etat dans leur avis pour être retirés de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. En effet, cette construction n'est pas un bâtiment (construction close et couverte) et ne respecte donc pas les critères requis pour pouvoir être identifiée.

Par ailleurs, le fait de clore ce hangar correspondrait à une création de surface de plancher (et pas à un changement de destination) qui, s'agissant d'une annexe à l'habitation située en zone agricole, serait limitée à 30 m². Par définition, une annexe est de dimensions réduites.

16-@1	30/07	Anonyme			
Le contributeur suggère d'autoriser la démolition et la reconstruction des bâtiments agricoles autorisés à changer de destination. En effet, à la suite des différentes sécheresses, beaucoup de bâtiments sont fissurés et ne peuvent être rénovés. Il conviendrait, selon lui, de déroger à l'exigence de maintenir le bâti lors de la rénovation.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'apparaît pas possible de systématiser cette possibilité de démolition-reconstruction des bâtiments susceptibles de changer de destination. Le changement de destination est un outil visant notamment à réutiliser du bâti existant et favoriser

le maintien du patrimoine rural. La priorité de l'outil est par conséquent qu'elle offre l'opportunité de réhabiliter et rénover des bâtiments existants, sans les démolir.

17-@4-1	10/08	M Baisse Christian	Puylaurens	D934	Courrier +photo
M Baisse possède un corps de ferme ancien en U du XIXème siècle, dont une seule aile est identifiée comme habitation. Le bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis 1992, et le propriétaire souhaite pouvoir transformer les anciennes étables, granges en habitation soit principale soit à usage touristique. La réhabilitation des murs extérieurs est en cours d'instruction à la fondation du patrimoine. Le bâtiment est relié aux réseaux et est desservi par une voie d'accès,					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

18-RP 5	12/08	M. Rouanet Jean-Philippe	Saint-Germain-des-Prés	ZM 50	Lettre du maire de St-Germain + photo
Le propriétaire d'une dépendance agricole au lieu-dit "En Pradelat" demande à ce qu'elle soit ajoutée à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette demande avait été faite par lettre en octobre 2023 par le maire de la commune au président de la CCSA. Photo et lettre du 9 octobre 2023 jointes.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

19-@7	14/8	M. Rouanet Jean-Philippe	Sémalens	A1312 lieu-dit "En Chautard"	
Le propriétaire avait fait une demande de changement de destination pour un bâtiment agricole en 2021 et cela n'a pas été pris en compte dans le projet de modification.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

32- RP 29/07 M. Régis Christian 14	Péchaudier	ZE 0057	Plan et photo
Le propriétaire avait fait une demande de changement de destination pour un bâtiment.			

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

4.1.3 OAP

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
20-P4	23/7	Mmes Gastou-Fauré Nathalie et Blanc Claire	Cambounet-sur-le Sor	OB 268-269-2126-2120	1 lettre + cartes
Les propriétaires de parcelles faisant partie de l'OAP "Lavergne" non proposée à la modification informent le CE que les propriétaires des autres parcelles concernées par l'OAP ne souhaitent pas vendre actuellement. Ainsi, elles demandent que l'OAP puisse être réalisée en phase 1 sur les parcelles leur appartenant.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : La programmation de l'OAP Lavergne peut être scindée en deux phases et/ou les modalités d'ouverture à l'urbanisation pourraient être revues pour autoriser les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

21-P11	14/08	Mme Itie Flora	Viviers-les-Montagnes	ZD 402	
En cours d'acquisition d'une parcelle de l'OAP "Les Floureuses", Mme Itie s'informe sur la modification concernant l'OAP et demande si le fossé limitrophe de la parcelle est bien inclus dans celle-ci ?					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : La présente modification prévoit de scinder l'OAP « Les Floureuses » en 2 phases.

Le fossé en question s'implante sur la parcelle ZD 400, dans sa partie située en zone agricole du PLUi. Il n'est donc pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole.

L'aménagement projeté sur la parcelle ZD 402, en compatibilité avec l'OAP « Les Floureuses », intégrera les équipements que cette opération impose, notamment en matière de gestion des eaux pluviales, au sein de son emprise.

22-RP1	20/07	M. Passebosc Bernard	Massaguel	B783 OAP "Le Cimetière"	Lettre antérieure à la mention sur le RP + plan
L'OAP du "Cimetière" a été définie avant l'actuel PLUi et n'a pas été remis en cause dans l'actuel alors même que sur l'une des 3 parcelles concernées (781), une maison a pu être construite de façon indépendante en 2022/2023. Le propriétaire d'une des autres parcelles qui ne peut vendre compte tenu de l'obligation "d'opération d'ensemble" demande à ce que l'OAP soit annulée. Il précise que l'acheteur de la 3ème parcelle se verra normalement refuser un permis de construire.					
23-RP9	08/08	M. Magliocca JL	Massaguel	B782 OAP "Le Cimetière"	Lettre
Propriétaire d'une parcelle de l'OAP "Le Cimetière", sa demande est identique à celle de M. Passebosc.					
24-RP10	08/08	Mairie de Massaguel	Massaguel	OAP "Le Cimetière"	Lettre
Le Maire de Massaguel demande de suppression de l'OAP "Le Cimetière" en établissant l'historique qui a conduit à maintenir une OAP qui n'avait plus de sens. Voir demande de MM. Passebosc et M. Magliocca					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Les modalités d'ouverture à l'urbanisation au sein de l'OAP « Le Cimetière » peuvent être modifiées pour permettre les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et non plus sous la forme d'une opération d'ensemble.

25-RP4	31/07	Mairie de Bertre	Bertre	OAP "Ramière Bas-Magne" parcelles 941, 944, 945	
La mairie n'a pas les moyens financiers de poursuivre son plan qui incluait l'achat de parcelles. Elle veut vendre deux lots sur la parcelle 941. Elle demande si l'OAP doit être poursuivie.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le maintien de l'OAP permet de garantir un aménagement de la zone dans le respect des principes définis dans l'OAP, que le foncier soit ou non détenu par la Commune.

26-@5	13/8	M JF Andrau	Cuq-Toulza	E69 - OAP « le Girou-Eglise, secteur B »	Lettre en PJ
Le propriétaire principal de la parcelle E69 (AU) de l'OAP qui a une proposition d'achat de sa parcelle, conteste le fait de se voir reléguer en phase 2 et que seule sa parcelle n'a pas sa densité renforcée. Il conteste l'argumentaire du dossier de modification : <i>Afin de rendre le schéma d'OAP plus opérationnel et en lien avec les réalités du terrain.</i> Il signale une erreur dans la notice (lire E70 au lieu de E710).					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : L'erreur matérielle pointée dans la notice sera corrigée.

Concernant l'OAP « Le Girou – L'Eglise », la numérotation des phases créées au sein de cette OAP ne préjuge en rien l'ordre d'ouverture à l'urbanisation de ces phases ; la phase 2 pourra tout à fait être réalisée avant la phase 1 si son propriétaire en a l'opportunité (et inversement). Il s'agira pour chaque phase de s'assurer que les travaux projetés restent compatibles avec la réalisation de l'autre phase. De même, la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du périmètre de l'OAP (incluant les 2 phases) reste possible.

S'agissant de la connexion sur la rue Aristide Briand, la présente modification vient simplement mettre en cohérence le règlement associé à l'OAP et le schéma d'aménagement de l'OAP qui prévoyait déjà la création d'une voie de desserte locale bouclant sur la rue de Rigoulet pour desservir les constructions réalisées au sein de l'OAP. Il s'agit également de privilégier la desserte la plus adaptée par rapport à la topographie du terrain (limiter les mouvements de terrain).

Il est également rappelé que les projets présentés sur des périmètres couverts par une OAP, s'apprécient dans un rapport de compatibilité et non en conformité avec les orientations définies par l'OAP. Ainsi, les grands principes d'aménagement doivent être respectés mais la position exacte des équipements ou construction au sein de la zone n'est pas figée. Cela vaut tant pour la position de l'aire de retournement présentée dans le schéma que pour la densité et le nombre de logement à produire.

27-RP8	13/8	M et Mme Boyer	Massaguel	OAP "La Combe Roussel"	Lettre jointe au RP
Les propriétaires de terrains intégrés à l'OAP déplorent l'absence de promoteurs intéressés et demandent que les constructions soient possibles au coup par coup et non dans le cadre d'un aménagement d'ensemble pour les secteurs A et B.					
28-RP11	8/8	Mairie de Massaguel	Massaguel	OAP "La Combe Roussel"	Lettre
Le Maire de Massaguel demande la suppression de l'OAP "Combe Roussel" qui ne trouve pas de promoteur intéressé. Voir demande de M et Mme Boyer.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il résulte des dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme que la réalisation d'OAP est obligatoire sur une zone AU (à urbaniser). Il n'est donc pas possible de supprimer l'OAP « Combe Roussel ». Toutefois, les modalités d'ouverture à l'urbanisation de cette OAP peuvent être modifiées pour permettre les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et non plus sous la forme d'une opération d'ensemble.

4.1.4 Ouverture à l'urbanisation

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
29-P7	23/7	Mme Andrea Rolland	Puylaurens	OAP "Carrière Cave"	
29-@2	6/8	Mme Rolland Andrea	Puylaurens	OAP "Carrière Cave"	Rapport IA
Habitante de Puylaurens, elle conteste le besoin d'augmenter le nombre d'habitants, notamment à travers l'OAP "Carrière Cave". Ses raisons sont la tranquillité de la commune, le manque d'équipement (école, santé...), la gestion des eaux usées, les maisons vides à rénover.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Pour pouvoir envisager l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, une étude justifiant la nécessité de cette ouverture et la faisabilité opération a été réalisée. Tout un argumentaire est également intégré dans la notice de présentation de la modification et le Préfet a accordé la dérogation nécessaire pour permettre cette ouverture de zone de 3,76 ha, ainsi jugée opportune. Nous rappelons qu'en parallèle, ce sont plus de 6 ha qui sont rendus à l'espace agricole.

30-@6	14/8	M F Hun	Cuq-Toulza	Cuq-Toulza Cadix	
Le contributeur demande que les terrains entre le bourg de Cuq-Toulza et le ruisseau du Rigoulet soient urbanisés en priorité sur les autres projets. Il s'agit de parcelles en zone AU0.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessiterait la prise d'une délibération du conseil communautaire et la réalisation d'une étude justifiant de l'utilité de l'ouverture de cette zone AU0 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle. Une demande de dérogation préfectorale au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme serait également nécessaire. Cela ne pourra donc s'étudier que dans le cadre d'une procédure ultérieure.

4.1.5 Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver ».

31-RP13	17/07	M. Maurel JP	Soual	A951	
Le propriétaire de la maison sur la parcelle indiquée demande que sa maison ne soit pas classée comme "patrimoine local à conserver".					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 3^e du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une protection édictée en raison des paysages.

4.2 Révision allégée n°2

Aucune observation n'a été faite.

5 Avis et questions des personnes publiques associées

5.1 Avis des PPA sur la modification n°1

Résumé des réponses

PPA	Date réponse	Avis
Etat (DDT du Tarn)	08/07/2025	Sans rendre d'avis sur la totalité du projet, l'état émet un avis défavorable sur deux points : - Suppression de la protection patrimoniale d'un bâtiment à Verdalle ; - Changement de destination de 8 bâtiments ; Il recommande de se référer à des avis émis favorables précédemment en ce qui concerne la suppression partielle d'ER en lien avec l'A69. Pour l'ouverture à l'urbanisation à Puylaurens, il renvoie aux recommandations faites faite dans le cadre de la réponse à la demande de dérogation.
CDPNAF	11/07/2025	Favorable (transmis avec dérogation du préfet)
MRAe	30/06/2025	Pas d'avis dans les délais
SCOT d'Autan et Cocagne	11/06/2025	Favorable
Département du Tarn/Direction des routes	20/05/2025	1/Rappel des règles de sécurité vis-à-vis du domaine routier en particulier pour les OAP, pour les accès aux bâtiments changeant de destination et pour les créations d'ER ; 2/De façon général, est défavorable aux créations d'accès aux routes départementales.
Mairie de Lescout	31/03/25	Favorable
Mairie de Dourgne	18/04/25	Favorable
Mairie de Péchaudier	16/04/25	Favorable

Mairie de Saïx	06/05/25	Demande l'annulation projet d'OAP « Lorte-Le Caminau » et favorable pour le reste du projet.
Mairie de Puylaurens	12/06/2025	Favorable
Mairie de Cuq-Toulza	27/06/25	Demande des corrections sur l'OAP « La Peyrade » : 2 phases au lieu de 3 et changement de la voie d'accès à créer.

Questions du CE : Quelles suites la CCSA envisagent de donner sur :

- La demande d'annulation de l'OAP « Lorte-Le Caminau » formulée par la mairie de Saïx ?
- La demande de correction de l'OAP « La Peyrade » formulée par la mairie de Cuq-Toulza ?

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Concernant l'OAP « Lorte Caminau », il est proposé de revenir à l'OAP avant modification, telle que définie dans le document d'urbanisme en vigueur.

L'adaptation de la programmation de l'OAP « La Payrade » (positionnement de la voie) sera réalisée en concertation avec la Commune. La coquille en lien avec la modification du nombre de phase sera corrigée.

5.2 Avis des PPA sur la révision allégée n°2

PPA	Date réponse	Avis
CDPNAF	11/07/2025	Favorable (transmis avec dérogation du préfet)
MRAe	04/07/2025	Pas d'avis dans les délais
SCOT d'Autan et Cocagne	11/06/2025	Favorable
Parc National Régional (PNR) du Haut-Languedoc	05/06/2025	Sans opposition

Lors de la réunion d'examen conjoint du 17 juin 2025 la DDT a effectué des remarques figurant au PV de la réunion. La CCSA a donné certaines réponses en cours de réunion et figurant au PV.

Questions du CE : quelle suite sera donnée aux remarques suivantes de la DDT sur le contenu de l'OAP ?

« Faire figurer les courbes de niveaux sur le schéma,

Intégrer les voies en s'appuyant sur ces courbes de niveau dans la partie Ouest du site nouvellement ouvert à l'urbanisation tout en répondant à la nécessité de réaliser un bouclage des voiries. La limite de zone AUT pourrait ainsi être ajustée sur cette partie de la zone AUT.

Organiser la partie Nord-Ouest nouvellement ouverte en « fer-à-cheval » en s'appuyant sur le relief pour valoriser le « cirque » qu'il organise. Ainsi, la pointe Nord Est, ouverte à l'urbanisation, pourrait être déclassée de la zone AUT proposée dans les ajustements de la révision allégée.

Préciser les principes d'intégration des emplacements touristiques (principe d'implantation en quinconce pour prendre en compte les visibilitées).

Préserver et proposer des principes de végétalisation (haies et alignement d'arbres)

Au Sud-Est, il conviendrait de prendre en compte l'ensemble des chalets existants dans le périmètre de la zone AUT. »

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le périmètre de la zone AUT, le rendu graphique (courbes de niveaux) et les principes de l'OAP seront ajustés pour intégrer l'ensemble de ces éléments.

6 Question du commissaire enquêteur

Ouverture à l'urbanisation et OAP « Carrière Cave » à Puylaurens

Le bilan en termes de logement à l'issue de la modification est le suivant :

	Objet de la modification	logements (avant modif)	logements (après modif)
OAP "La Bourdette"	suppression	15 à 21	0
OAP "Le Drentgeng Hameau"	division en 2 OAP-diminution globale	36-48	13-23
OAP "Carrière Cave"	Création	0	80-111
OAP "Prat Martel"	modification	25-35	20-25
	Bilan pour la commune	76-104	113-159

Il y aurait donc de 37 à 55 logements supplémentaires par rapport à ce qui était prévu au PLUi avant la modification. Cela représente par rapport à l'objectif de 300 logements du PADD entre 2019 et 2030, une augmentation de 11 à 18 %.

Existe-t-il une raison particulière à cette augmentation ?

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le secteur de Carrière Cave étant situé en continuité immédiate du centre-ville de Puylaurens, il apparaît pertinent que les densités proposées y soient globalement plus élevées que sur les secteurs qui ont été fermés à l'urbanisation et qui sont plus éloignés du centre-ville, notamment La Bourdette. C'est pourquoi à surfaces équivalentes, des densités plus élevées, et donc une production de logement plus importante, est définie au global.

Néanmoins, il convient de souligner que cette augmentation de la production de logements ne remet pas en cause les objectifs du PADD. Pour rappel, le rapport de présentation du PLUi en vigueur évaluait le potentiel total de logements via ses choix réglementaires (en tenant compte de la rétention foncière au sein des zones U) à 361 logements sur la période 2019-2030 sur la commune de Puylaurens, soit une trentaine par an. L'objectif de 300 logements au sein du PADD évoqué par le commissaire enquêteur ne concerne que la période 2024-2030 (avec une production annuelle de 50 logements par an attendue). Au global, le PADD prévoit quant à lui une production annuelle de 39 logements sur 2019-2024 et de 50 logements sur 2024-2030 sur Puylaurens, soit 534 logements entre 2019 et 2030 (45 logements par an en moyenne). Ainsi, l'augmentation du nombre de logements potentiels, induits par les choix d'ouverture à l'urbanisation et les principes de l'OAP sur le secteur de Carrière Cave, s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD et permettent même de s'en rapprocher davantage

7 Conclusion

Selon l'article R.123-18 du code de l'environnement, le président de la communauté de communes dispose de 15 jours à compter de la réception du présent procès-verbal de synthèse pour produire ses réponses ou commentaires aux observations formulées.

Bien que ce ne soit pas une obligation réglementaire, le mémoire en réponse serait souhaitable pour la qualité de l'enquête et la bonne information du public.



ANNEXE N°2

Mairie
Place J.P. RACAUD-R. ALIBERT
81470 Maurens-Scopont

Certificat d’Affichage

Je soussigné, M. Claude REILHES, Maire de la commune de MAURENS-SCOPONT, certifie avoir procédé à l’affichage de l’avis d’enquête publique unique portant sur les projets de modification de droit commun n°1 et de révision allégée n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Sor et Agout, au lieu d’affichage public habituel situé 3 place Jean-Pierre RACAUD – Robert Alibert ainsi qu’à l’entrée du domaine « Le Koukano » situé 290 Impasse de Combe Ramon à 81470 MAURENS SCOPONT

Cet avis a été affiché le 23 juin 2025 et est resté affiché pendant toute la durée de l’enquête, soit jusqu’au 14 Août 2025 inclus, conformément aux dispositions prévues par le code de l’environnement.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Fait à Maurens-Scopont,
Le 15/08/2025

Le Maire,
Claude REILHES.

Partie C

Conclusions avec avis motivé du commissaire enquêteur

Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, département du Tarn.

Enquête publique du 8 juillet 2025 – 14 juillet 2025

Références :

Décision E25000082/31 du 27/05/2025 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté 2025-02-212 du président de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, du 16/06/2025

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

Table des matières

1	Préambule	2
2	Le projet et les objectifs poursuivis	2
2.1	Rappel du PADD	2
2.2	La révision allégée n°2 du PLUi.....	2
2.2.1	Description	2
2.2.2	Enjeu de la révision allégée.....	3
2.2.3	Incidences du projet.....	3
3	Les observations.....	4
3.1	Observations du public	4
3.2	Observations des personnes publiques associées (PPA)	4
4	Conclusion du commissaire enquêteur	4
4.1	Régularité du déroulement de l'enquête.....	4
4.2	Dossier d'enquête	5
4.3	Avis motivé du commissaire enquêteur.....	5

1 Préambule

L'enquête publique unique de révision allégée n°2 et de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout (CCSA) s'est achevée le 14 août 2025 à 17h00.

Le procès de synthèse a été remis le 21 août 2025 au directeur général des services représentant de la CCSA.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 5 septembre 2025. Je signale une erreur de date du mémoire en réponse mais je certifie qu'il faut lire 5 septembre et non pas 5 août.

A la suite du rapport de l'enquête unique, je présente dans le présent document les conclusions avec mon avis motivé portant sur le projet de révision allégée n°2 du PLUi de la CCSA.

2 Le projet et les objectifs poursuivis

2.1 Rappel du PADD

Dans son PADD datant de l'approbation du PLUi de 2019, la CCSA s'est fixé une ambition commune et 3 axes stratégiques.

Ambition commune : Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine

Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport et des loisirs

Axe 2 : Renforcer la lisibilité économique du territoire

Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive

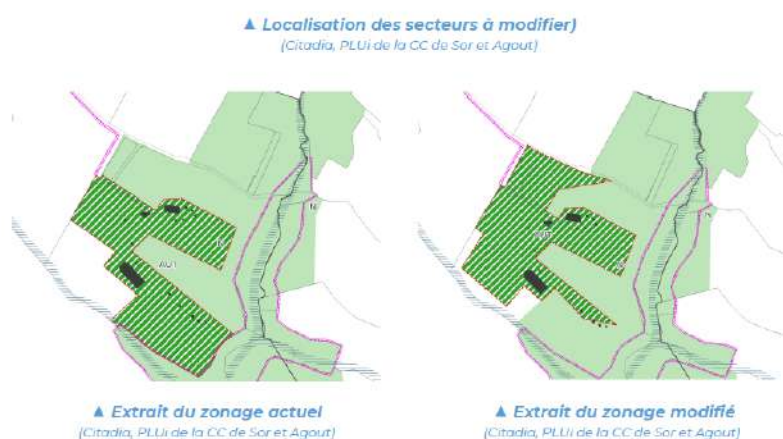
2.2 La révision allégée n°2 du PLUi

2.2.1 Description

La modification allégée n°2 du PLUi a été engagée par le conseil communautaire lors de sa séance du 12 décembre 2023, afin de réorganiser le secteur « Domaine de Combe-Ramond » à Maurens-Scopont qui fait l'objet d'une OAP. Celle-ci se trouve ainsi modifiée.

Cette procédure de révision allégée porte sur la modification du périmètre d'une zone à urbaniser à vocation touristique AUT.

La modification de l'OAP va prélever 3,76 ha en zone N pour la zone AUT et restituer 3,63 de zone AUT en zone N, soit une augmentation de 0,13 ha de zone AUT.



Le projet ne remet pas en cause le PADD. Comme dans le projet initial il est en cohérence avec le but n°2 de l'Axe 2 (*Asseoir le développement économique du territoire autour de ses filières) structurantes et de nouveaux potentiels*) dans lequel est inscrit : *Définir une politique touristique porteuse de développement local.*

De plus le projet va réduire uniquement la zone N dans de très faibles proportions.

La procédure de révision allégée est donc justifiée.

2.2.2 Enjeu de la révision allégée

En mars 2020, la SAS Domaine du Koukano a repris une activité touristique à Maurens-Scopont, axée sur la location de chambres d'hôtes et l'organisation de mariages. Le projet, soutenu par des investissements importants, respecte le zonage AUT dédié au développement touristique sur environ 10 hectares.

Après obtention du Permis d'Aménager en juin 2020. À ce jour, 107 emplacements ont été réalisés ou sont en cours, tandis que 89 restent à créer. Toutefois, la partie Sud-Est du site présente des contraintes topographiques majeures : fortes pentes, terrassements impossibles, problème d'accessibilité PMR, et ouvrages de soutènement trop coûteux, rendant l'aménagement irréalisable et non rentable. Pour pallier ces obstacles, il est envisagé de transférer ces emplacements sur 3,7 hectares de terres agricoles actuellement peu productives, laissées en friche. Ce déplacement vise à assurer la viabilité économique du projet tout en préservant le paysage et en maintenant la vocation touristique du domaine.

Comme souligné dans le PV de la réunion d'examen conjoint du 17 juin, ce projet touristique a le soutien politique de l'intercommunalité qui y voit une opportunité pour le dynamisme touristique du territoire.

Le projet présente un intérêt économique et contribue à l'activité touristique de la communauté de communes.

2.2.3 Incidences du projet

La CCSA a effectué une évaluation environnementale du projet qui se trouve avec son résumé non technique dans le dossier d'enquête.

Le site présente une sensibilité paysagère car situé en rebord de coteau. Il est intégré à un environnement agricole avec une trame boisée. Le projet implique une extension modérée des zones à urbaniser (+0,13 ha). Cette urbanisation est compensée par un retour en zone naturelle d'autres secteurs.

L'impact sur les paysages sera limité grâce aux plantations d'arbres (≈ 200). L'OAP impose la préservation de certains boisements existants. Cela contribue à la continuité écologique et à la biodiversité ordinaire. La proximité de cours d'eau (corridors écologiques) a été prise en compte. Les risques liés aux eaux de ruissellement seront gérés par des prescriptions techniques. Une attention particulière est portée aux risques d'inondation et d'incendie. Les règles architecturales visent à assurer l'intégration paysagère des installations. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement seront adaptés au projet.

Les incidences résiduelles sont considérées comme négatives mais très faibles. La révision respecte les plans et schémas supérieurs (SCOT, SDAGE, PPRN). Elle reste compatible avec les lois SRU, ALUR, ELAN et Climat et Résilience. Le projet valorise des terres agricoles pauvres, sans intérêt productif. Le domaine renforce ainsi sa vocation touristique, source d'activité économique.

Le paysage gagnera en végétation arborée, limitant l'impact visuel. Globalement, le projet équilibre développement touristique et préservation environnementale.

3 Les observations

3.1 Observations du public

Second volet d'une enquête unique, le projet de révision allégée n'a fait l'objet d'aucune observation ni demande d'information lors des permanences.

Cependant, je note que sur le registre dématérialisé, le projet représente environ 20 % des 674 visualisations et 377 téléchargements.

Aucune opposition n'a été exprimée par le public.

3.2 Observations des personnes publiques associées (PPA)

Par l'avis n°2025AO68, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) informe la communauté de communes qu'elle n'a pas apporté de réponses dans les délais à la demande d'avis du 3 avril 2025 de la CCSA.

Par lettre du 15/07/2025, le préfet du Tarn accorde la dérogation au principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT après avis de l'établissement porteur du SCoT (en cours d'élaboration) et de la CDPNAF.

Aucun avis défavorable n'est parvenu de la part de PPA dans les délais impartis.

Une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 17 juin 2025, précédée par une visite sur site au profit de la DDT.

Lors de cette réunion, la DDT accompagnée d'un architecte conseil et d'un paysagiste conseil a fait un certain nombre de recommandations pour encadrer le projet. Un PV de réunion, joint au dossier a été établi. Les recommandations de la DDT, seule PPA présente, a été reportée dans mon rapport.

Il n'y a pas d'opposition de la part des PPA.

4 Conclusion du commissaire enquêteur

4.1 Régularité du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur.

En amont de l'enquête une concertation avec le public a été organisée. Aucune observation n'a été faite.

Les PPA ont été sollicités et le porteur de projet a obtenu l'avis favorable du préfet du Tarn à sa demande de dérogation rendue nécessaire par l'absence de SCoT.

L'information du public s'est faite règlementairement par voie d'affiches et par voie de presse dans les délais prescrits. La communauté de communes a usé des réseaux sociaux pour informer le public de cette enquête, démontrant ainsi sa volonté de faire participer le plus grand nombre. Le dossier d'enquête a été vu et téléchargé de nombreuses fois. Les réseaux sociaux ont été visités.

Ne pouvant vérifier par moi-même la présence de l'affichage dans les 26 communes, la CCSA a demandé à chacun des maires un certificat d'affichage.

Les trois permanences se sont tenues comme prévu par l'arrêté prescrivant l'enquête aux horaires et lieux définis.

Le public pouvait faire part de ses observations sur les registres présents dans les 26 mairies et au siège de la communauté de communes, sur le registre dématérialisé et au cours des permanences. Des courriers et courriels ont parfois été joints par les mairies aux registres.

L'enquête a été close le 14 août à 17h00 et les registres retirés par les mairies.

J'estime donc que l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation et je n'ai relevé aucune irrégularité.

4.2 Dossier d'enquête

Le sous-dossier d'environ 200 pages qui concernait la révision était bien structuré et bien présenté dans son sommaire.

Pour plus de clarté et à ma demande, le cahier des OAP modifié, déjà présent dans le sous-dossier de modification a été retiré et seul l'extrait correspondant à l'OAP « Domaine de Combe-Ramond » a été intégré au sous-dossier de la révision allégée.

Un plan de la zone qui doit être abandonnée avec lignes de niveaux et un profil du terrain, tels que je les ai présentés dans mon rapport aurait, cependant, contribué à la perception de la difficulté opérationnelle évoquée par le public ne pouvant se rendre sur place.

J'estime que le dossier permettait au public de comprendre le projet et de faire part de ses observations si nécessaire.

4.3 Avis motivé du commissaire enquêteur

Points positifs

- A l'écart des grands axes, et dans un environnement peu habité, le site sera peu visible ;
- Le projet économique qui a déjà obtenu un permis d'aménager depuis 2020 sera pérennisé dans ses objectifs d'accueil ;
- Le site sera davantage accessible au PMR ;
- Les rives du lac de Geignes seront préservées en tant qu'espace naturel.

Points négatifs

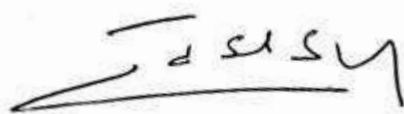
- Il y a une légère consommation d'espace naturel agricole et forestier ;
- La nouvelle zone d'implantation demande un encadrement de l'installation plus important que le projet initial, comme l'ont souligné les conseils de la DDT.

Au vu :

- Du très faible impact pour l'environnement ;
- Du déroulement de l'enquête conforme à la réglementation, notamment en matière d'information ;
- De la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier proche de zéro ;
- L'importance du projet d'un point de vue économique pour la commune et le territoire ;
- De l'absence d'opposition exprimée tant par le public que par les personnes publiques associées ;
- Des aspects positifs plus nombreux et plus significatifs que les aspects négatifs du projet ;

J'émet un **avis favorable** à la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la communauté de communes du Sor et de l'Agout.

Fait à Toulouse, le 9 septembre 2025



République française
Département du Tarn
Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 12 décembre 2023

Nombre de membres			
Afférents	Présents	Pouvoirs	Qui ont pris part au vote
49	42	3	45

Le 12 décembre 2023, le Conseil de la Communauté des Communes régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au siège de la communauté, sous la présidence de Monsieur Sylvain FERNANDEZ, Président.

Date d'envoi de la convocation : 06/12/2023

Date d'affichage : 06/12/2023

Vote	Présents	
	Votants	Non-votants
Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0	AGUTS	CESCATO Francis
	ALGANS-LASTENS	SABARTHES Roland
	APPELLE	POUYANNE Christophe
	BERTRE	PINEL Bernard
	CAMBON-Lès-LAVAU	VIRVES Pierre
	CAMBOUNET SUR LE SOR	FERNANDEZ Sylvain, ROZÈS Éric
	CUQ-TOULZA	PINEL Jean-Claude, HÉRAILH Pierre
	DOURGNE	COUGNAUD Dominique, BOURDIN Danielle
	ESCOUSSENS	CLÉMENT Christian, ADAMI Vanessa
	LACROISILLE	IZARD Annie
	LAGARDIOLLE	RIVALS Thérèse
	LESCOUT	GAVALDA Serge
	MASSAGUEL	
	MAURENS-SCOPONT	REILHES Claude
	MOUZENS	BRUNO Christophe
	PECHAUDIER	
	PUYLAURENS	HORMIERE Jean-Louis, LE ROY Dominique, CATALA Didier, PAGES Alexandra, ROUANET Géraldine
	SAINT AFFRIQUE-Lès-MONTAGNES	GRAND Jean-Claude, PUJOL Jean-Dominique
	SAINT AVIT	JEAY Guillaume
	SAINT GERMAIN DES PRÈS	FRÈDE Raymond, ESCANDE Pierre
	SAINT SERNIN-Lès-LAVAU	BIEZUS Patrice
	SAÏX	ARMENGAUD Jacques, MARSAL Maryse, DEFOULOUNOUX Gilles, CASTAGNE Patricia, PERES Philippe, PAULIN Francis
	SEMALENS	VEITH Annette, VIALA Patrick
	SOUAL	ALIBERT Jean-Luc, MOREAU Janick, DELPAS Corinne
	VERDALLE	HERLIN Philippe, SÉGUIER Marie-Rose
	VIVIERS-Lès-MONTAGNES	

Membres représentés : ORCAN Michel (procuration à Mme. A. VEITH), GAYRAUD Cristelle (procuration à M. J.-L. ALIBERT), VEUILLET Alain (procuration à M. S. FERNANDEZ)

Membres excusés : BALAROT Jean-Luc, RIVALS Alain, Pascale PRADES, BARBERI Françoise

Secrétaire de Séance : Jean-Claude GRAND

ACTE n° 2023_141_211**URBANISME : Prescription de la modification n°1 du PLUi et fixation des modalités de la concertation préalable**

Le Président ayant exposé,

La Communauté de communes du Sor et de l'Agout a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 3 décembre 2019. Ce document a fait l'objet d'une modification dite simplifiée, approuvée par délibération le 14 décembre 2021 et d'une révision dite allégée, approuvée par délibération le 28 juin 2022.

Au fil des mois, en travaillant en collaboration avec les communes, de nouvelles demandes d'évolutions émanant tant des communes que des citoyens, ont été répertoriées. Par conséquent, pour traiter ces nouvelles demandes et répondre à diverses attentes (tenir compte de l'avancée des projets et des difficultés d'application du document, notamment), il est proposé d'engager la première modification de droit commun du PLUi.

L'article L153-36 du code de l'Urbanisme prévoit que la Communauté de Communes peut diligenter une procédure de modification du PLUi lorsqu'elle décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Il convient de préciser que, contrairement à une procédure de révision, une procédure de modification ne peut pas avoir pour objet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

En revanche, lors d'une procédure de modification de droit commun, il est notamment possible de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ce cadre, les objectifs poursuivis par cette modification n°1 sont multiples et consisteront, comme indiqué précédemment, à répondre à de nouvelles demandes, à tenir compte de l'avancée et de l'évolution des projets du territoire, ainsi que des difficultés d'application du document. Il s'agit de :

- Faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment dans leur programmation ;
- Modifier certains éléments du règlement écrit et/ou graphique :
 - Suppression, réduction, agrandissement et/ou création d'emplacements réservés ;
 - Evolution des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, en zone agricole ;
 - Evolution ou correction de dispositions règlementaires
- Proposer, sous réserve d'en avoir justifié l'opportunité et la nécessité dans le courant des études conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé actuellement en zone à urbaniser fermée (AUo) ;
- Réduire des zones U et/ou AU existantes ;
- Actualiser le périmètre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

Au regard des sujets et des enjeux environnementaux découlant de ces objectifs qui s'inscrivent dans la continuité des orientations du PADD du PLUi, il est proposé de soumettre le projet de modification n°1 à une évaluation environnementale.

Par conséquent, la procédure de modification est obligatoirement soumise à concertation (au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme) et les modalités de cette concertation doivent être définies, conformément aux dispositions des articles L.103-3 et L.103-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le public pourra s'informer sur les points qui sont d'ores et déjà inscrits à la procédure, formuler ses remarques et observations, via :

- la mise à disposition du public d'une notice de présentation au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans les mairies des communes membres concernées par les objet de la modification n°1 pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- la mise à disposition du public d'un registre de concertation papier au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans les mairies des communes membres concernées par les objet de la modification n°1 pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- la mise en ligne d'un article et d'informations sur l'état d'avancement du projet sur le site internet de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et sur ses réseaux sociaux ;
- la possibilité de déposer toutes observations sur le projet de modification par mail à l'adresse accueil.urbanisme@communautesoragout.fr en précisant en objet du mail « concertation préalable à la modification n°1 du PLUi » ;

- l'affichage au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout d'un panneau d'information sur la procédure de modification^{°1}.

Cette concertation se conclura par un bilan présenté en Conseil communautaire.

Une fois ce bilan approuvé, le projet de modification n°1 sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux communes membres de la Communauté de communes. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Tarn seront saisies.

A la suite de ces consultations et conformément à l'article L153-41 et L153-4 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique avant d'être approuvé par délibération de la Communauté de communes.

Le conseil communautaire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ; notamment ses articles L153-36 à L153-48 et L 103 et suivants,

VU le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 03 décembre 2019, modifié le 14 décembre 2021 et révisé le 28 juin 2022 ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

➤ DECIDE :

- 1 – de prescrire la modification n°1 du PLUi et de définir ses objectifs tels qu'exposés ci-dessus ;
- 2 – d'approuver les objectifs de la modification n°1 du PLUi ainsi développés selon l'exposé des motifs et le contenu détaillés ci-dessus ;
- 3 – de fixer les modalités de la concertation préalable à cette modification tels qu'exposées ci-dessus ;

- 4 – d'assurer les mesures de publicité et d'information suivantes :

- La présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées et autres partenaires mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme ;
- La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans toutes les mairies des communes membres ;
- La présente délibération fera également l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et d'une publication en vigueur pour les actes administratifs ;
- Par ailleurs, le dossier sera consultable au siège et sur le site internet de la Communauté de communes ;

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le 21/12/2023

ID : 081-248100158-20231212-2023_141_211-DE



5 – d'autoriser son président ou son représentant à signer tous les documents et actes administratifs relatifs à cette procédure.

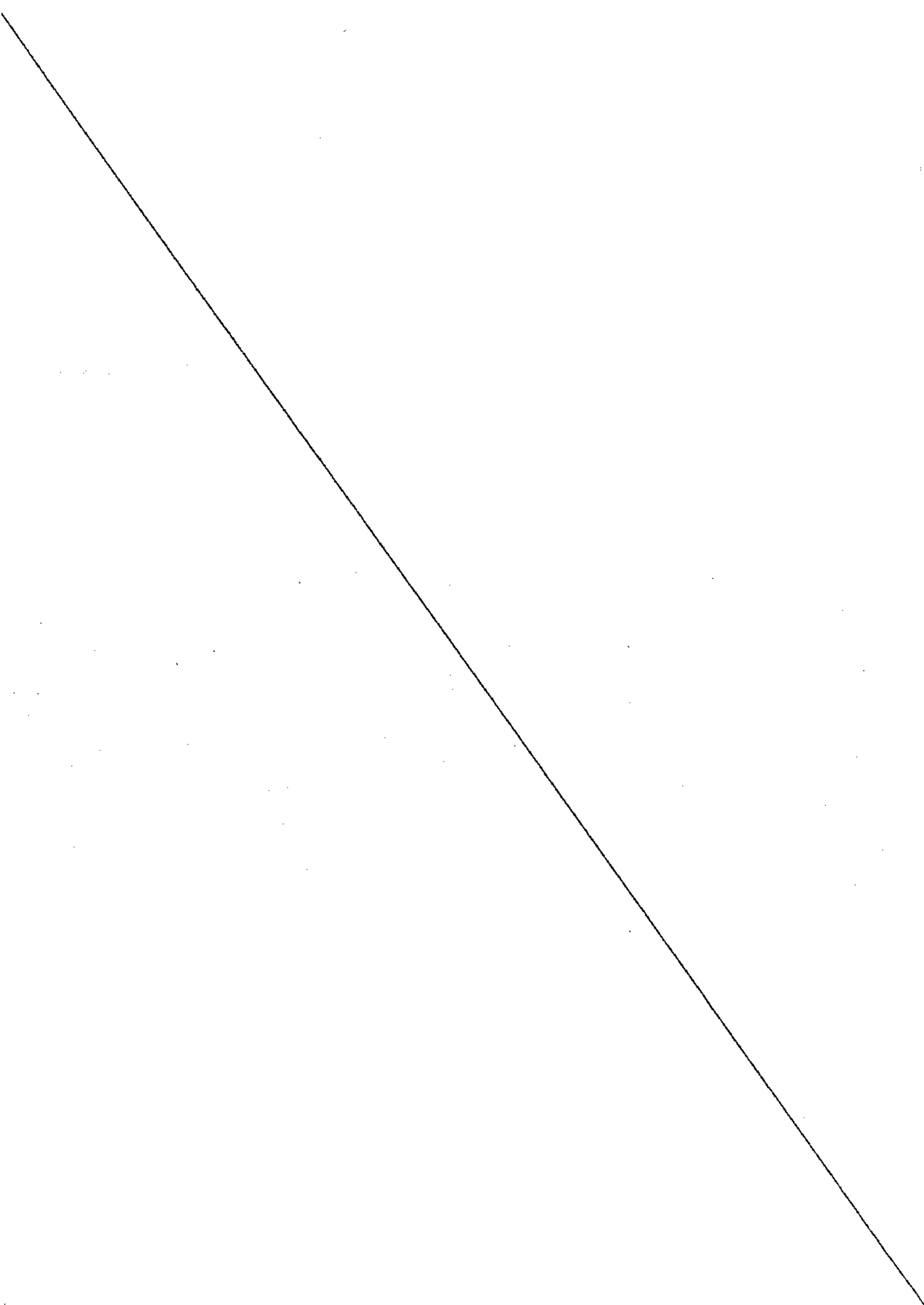
Le Secrétaire,

Jean-Claude GRAND

Le Président,

Communauté de Communes Sor et Agout
550 chemin des héronnières
81710 SAIX

Sylvain FERNANDEZ



République française
Département du Tarn
Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 03 DÉCEMBRE 2024

Nombre de membres			
Afférents	Présents	Pouvoirs	Qui ont pris part au vote
50	44	3	47

Le 3 décembre 2024, le Conseil de la Communauté des Communes régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au siège de la communauté, sous la présidence de Monsieur Sylvain FERNANDEZ, Président.

Date d'envoi de la convocation : 27/11/2024

Date d'affichage : 27/11/2024

Vote	Présents	
	Votants	Non-votants
Pour : 47 Contre : 0 Abstention : 0	AGUTS	
	ALGANS -LASTENS	PINEL Bernard
	APPELLE	POUYANNE Christophe
	BERTRE	PINEL Bernard
	CAMBON-Lès-LAVAU	
	CAMBOUNET SUR LE SOR	FERNANDEZ Sylvain, ROZÈS Éric
	CUQ-TOULZA	PINEL Jean-Claude, HÉRAILH Pierre
	DOURGNE	COUGNAUD Dominique, BOURDIN Danielle
	ESCOUSSENS	ADAMI Vanessa
	LACROISILLE	DURAND Olivier
	LAGARDIOLLE	RIVALS Thérèse
	LESCOUT	GAVALDA Serge, BALAROT Jean-Luc
	MASSAGUEL	ORCAN Michel
	MAURENS-SCOPONT	REILHES Claude
	MOUZENS	BRUNO Christophe
	PECHAUDIER	RIVALS Alain
	PUYLAURENS	CATALA Didier, HORMIERE Jean-Louis, LE ROY Dominique, PAGES Alexandra, ROUANET Géraldine
	SAINT AFFRIQUE-Lès-MONTAGNES	GRAND Jean-Claude, PUJOL Jean-Dominique
	SAINT AVIT	JEAY Guillaume
	SAINT GERMAIN DES PRÈS	ESCANDE Pierre, FRÈDE Raymond
	SAINT SERNIN-Lès-LAVAU	BIEZUS Patrice
	SAÏX	ARMENGAUD Jacques, CASTAGNE Patricia, DEFOULOUNOUX Gilles, PERES Philippe, PAULIN Francis
	SEMALENS	VEITH Annette, VIALA Patrick, PLAZOLLES Éric
	SOUAL	ALIBERT Jean-Luc, DELPAS Corinne, MOREAU Janick,
	VERDALLE	HERLIN Philippe, SÉGUIER Marie-Rose,
	VIVIERS-Lès-MONTAGNES	VEUILLET Alain, BARBERI Françoise

Membres représentés : VIRVES Pierre (pouvoir à M. S. FERNANDEZ), MARSAL Maryse (pouvoir à M. J. ARMENGAUD), GAYRAUD Cristelle (pouvoir à M. J. MOREAU).

Membres excusés : CESCATO Francis, CLÉMENT Christian, PRADES Pascale.

Secrétaire de Séance : Alain VEUILLET

ACTE n°2024_130_211**Urbanisme : Bilan de la concertation – Révision Allégée n°2 et Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCSA**

Par délibérations n°2023_142B_211 et n°2023_141_211 du 12 décembre 2023, le Conseil Communautaire a prescrit la révision allégée n°2 et la première modification de droit commun du PLUi de la CCSA.

Après avoir déterminé les objectifs poursuivis par ces procédures, ces délibérations fixaient également les modalités de concertation auprès du public.

Le dossier de révision allégée n°2 étant prêt à être arrêté et le dossier de modification étant sur le point d'être finalisé, il convient au préalable de tirer le bilan de la concertation qui s'est tenue, sur ces deux projets d'évolution du PLUi, du 18 septembre au 31 octobre dernier.

Ce bilan est annexé à la présente délibération.

Il fait état de la bonne tenue et du bon déroulement de la phase de concertation, du respect de l'ensemble des modalités définies dans les délibérations susmentionnées et de la prise en compte des apports de la concertation dans les projets de révision allégée et de modification. La population a ainsi pu accéder aux informations relatives au projet et s'exprimer selon des moyens adaptés au regard de son importance et de ses caractéristiques.

D'un point de vue quantitatif, 34 (trente-quatre) observations ont été recueillies. Elles représentent 44 (quarante-quatre) demandes relatives aux projets d'évolution du PLUi en cours.

L'ensemble des observations recueillies dans le cadre de cette concertation concerne le projet de modification du PLUi. Aucune observation n'a été faite sur le projet de révision allégée qui ne concerne qu'un seul point précis sur la commune de Maurens-Scopont.

D'un point de vue qualitatif, la majorité des demandes sont en lien avec les objectifs poursuivis par la modification de droit commun. Cependant, 20 (vingt) demandes ne peuvent être suivies d'effets car elles n'entrent pas dans le champ d'application de ces procédures.

Le conseil communautaire,

- Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.153-34 et L.153-40
- Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 3 décembre 2019, modifié le 14 décembre 2021 et révisé le 28 juin 2022 ;
- Vu la délibération du conseil communautaire, n°2023_142B_211 en date du 23 décembre 2023, prescrivant la révision allégée n°2 du PLUi et fixant les modalités de la concertation préalable ;
- Vu la délibération du conseil communautaire, n°2023_141_211 en date du 23 décembre 2023 prescrivant la modification n°1 du PLUi et fixant les modalités de la concertation préalable ;
- Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **PREND** acte que la concertation relative aux projets de révision allégée n°2 et de la première modification de droit commun du PLUi de la CCSA s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L.103-3 et suivants du code de l'urbanisme et aux modalités définies dans les délibérations du 12 décembre 2023 ;
- **ARRÊTE** le bilan de cette concertation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **PRÉCISE** que le projet de révision allégée n°2 du PLUi sera arrêté avant de faire l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, et une fois finalisé, le projet de modification n°1 sera quant à lui notifié à ces mêmes personnes publiques, pour avis ;
- **INFORME** que la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout et dans les Mairies des communes membres concernées pendant un mois, conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme.

Le Secrétaire,

Le Président,

Alain VEUILLET

Sylvain FERNANDEZ



PROCEDURES D'ÉVOLUTION

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SOR ET AGOUT

Bilan de la concertation

SOMMAIRE

CADRE RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL.....	3
I. Cadre réglementaire général.....	4
LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLUI DE LA CC DU SOR ET DE L'AGOUT	6
II. La concertation dans le cadre du PLUi de la CC du Sor et de l'Agout	7
LES ACTIONS MENÉES.....	8
III. Les actions menées.....	9
III.1 - Les outils d'information du public	9
III.2 - La participation du public.....	17
a - Les registres de concertation	17
b - Synthèse des observations.....	17
c - Bilan de la concertation	17

Envoyé en préfecture le 06/12/2024

Reçu en préfecture le 06/12/2024

Publié le 06/12/2024

ID : 081-248100158-20241203-2024_130_211-DE



1

Cadre réglementaire général

I. CADRE RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et ce, jusqu'à son arrêt en Conseil Communautaire.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

[...] »

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

[...]

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

[...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.»

L'article L.153-8 du Code de l'urbanisme précise :

Le PLU est élaboré à l'initiative de l'EPCI compétent en matière de PLU, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'EPCI arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son Président, l'ensemble des maires des communes membres.

L'article L.153-11 du Code de l'urbanisme précise :

« L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. »

A l'arrêt du PLUi, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la Communauté de Communes.

Envoyé en préfecture le 06/12/2024

Reçu en préfecture le 06/12/2024

Publié le 06/12/2024

ID : 081-248100158-20241203-2024_130_211-DE



2

La concertation dans le cadre du PLUi de la CC du Sor et de l'Agout

II. LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLUI DE LA CC DU SOR ET DE L'AGOUT

Dans le cadre des procédures d'évolutions du PLUi de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (révision allégée n° 2 et modification n°1 menées conjointement), la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par les délibérations du Conseil Communautaire datées du 12 décembre 2023.

Les modalités de concertation avec la population prévues dans la délibération de prescription de la révision allégée n°2 du PLUi sont les suivantes :

- La mise à disposition du public d'une notice de présentation au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans la mairie de la commune membre concernée par l'objet de la révision allégée (Maurens-Scopont) pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- La mise à disposition du public d'un registre de concertation papier au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans la mairie de la commune membre concernée par l'objet de la révision allégée (Maurens-Scopont) pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au publics ;
- La mise en ligne d'un article et d'informations sur l'état d'avancement du projet sur le site internet de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et sur ses réseaux sociaux ;
- La mise possibilité de déposer toutes observations sur le projet de révision allégée par mail à l'adresse accueil.urbanisme@communautesoragout.fr en précisant en objet du mail « concertation préalable à la révision allégée n°2 du PLUi » ;
- L'affichage au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout d'un panneau d'information sur la procédure de révision allégée n°2.

Les modalités de concertation avec la population prévues dans la délibération de prescription de la modification n°1 du PLUi sont les suivantes :

- La mise à disposition du public d'une notice de présentation au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans les mairies des communes membres concernées par les objets de la modification n°1 pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- La mise à disposition du public d'un registre de concertation papier au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et dans les mairies des communes membres concernées par les objets de la modification n°1 pendant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- La mise en ligne d'un article et d'informations sur l'état d'avancement du projet sur le site internet de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et sur ses réseaux sociaux ;
- La possibilité de déposer toutes observations sur le projet de modification par mail à l'adresse accueil.urbanisme@communautesoragout.fr en précisant en objet du mail « concertation préalable à la modification n°1 du PLUi » ;
- L'affichage au siège de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout d'un panneau d'information sur la procédure de modification n°1.

Envoyé en préfecture le 06/12/2024

Reçu en préfecture le 06/12/2024

Publié le 06/12/2024

ID : 081-248100158-20241203-2024_130_211-DE



3

Les actions menées

III. LES ACTIONS MENÉES

III.1 - Les outils d'information du public

■ Les publications sur le site Internet de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

Un article a été publié sur le site de la Communauté de Communes.

L'article se trouve dans les actualités de la rubrique « Urbanisme et aménagement » du site, où on retrouve :

- Une page propre à la concertation préalable aux procédures de modification et révision allégée du PLUi qui comporte :
 - L'information du lancement de la phase de concertation ;
 - La délibération de lancement de la procédure de révision allégée n°2 ;
 - La délibération de lancement de la procédure de modification n°1 ;
 - Une notice explicative commune aux deux procédures ;
 - Les coordonnées ainsi que les modalités de participation du public ;
 - Un point sur le déroulement et le calendrier des procédures d'évolution.

La Communauté de Communes Urbanisme et Aménagement Economie, numérique Environnement Petite Enfance Enfance - Jeunesse Culture Base de Loisirs Tourisme

Communauté de Communes SOR & AGOUT

Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi

Accueil > Urbanisme et Aménagement > Urbanisme et Aménagement > Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi

Urbanisme et Aménagement
• Évènement •

5 avril 2024

Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi

Permanences du CAUE du Tarn

Des travaux de réparation d'envergure pour le pont de Viviers-les-Montagnes

Afin de recueillir les remarques et propositions sur la modification et la révision allégée du PLUi, la Communauté de Communes Sor & Agout (CCSA) lance une **concertation préalable** pendant la phase d'élaboration des dossiers.

A quel sujet ?

- Révision allégée n°2 du PLUi >> Consultez la [délibération sur la révision](#)
- Modification de droit commun n°1 du PLUi >> Consultez la [délibération sur la modification](#)

(>> Téléchargez la [notice explicative](#))

Comment participer ?

>> **Par courrier** : Communauté de Communes Sor & Agout - 550 Chemin des Héronnières - 81710 SAIX
Objet : concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi

>> **Par email** : accueil.urbanisme@communautesoragout.fr
Objet : concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi

>> **En Mairies ou à la CCSA** : en inscrivant vos observations sur les registres de concertation mis à disposition

CONCERTATION

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Communauté de Communes Sor & Agout

» **Pour quoi faire ?**
Recueillir les remarques et propositions sur la modification et la révision allégée du PLUi pendant la phase d'élaboration des dossiers

» **A quel sujet ?**
Révision allégée n°2 du PLUi
Un objet unique : l'adaptation du périmètre de la zone AUT (à vocation touristique) de Maurens-Scopont.
&
Modification de droit commun n°1 du PLUi
Différentes thématiques traitées, identifiées à partir des demandes d'évolutions formulées par les communes et les particuliers depuis 2021 et la dernière évolution du PLUi.

Comment participer ?

» **Par courrier :**
Communauté de Communes Sor & Agout
550 Chemin des Héronnières - 81710 SAÏX
Objet : "Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi"

» **Par email :**
accueil.urbanisme@communautesoragout.fr
Objet : "Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi"

» **En Mairies ou à la CCSA :**
En inscrivant vos observations sur les **registres de concertation** mis à disposition.

Déroulement ?



J'aime, je partage :



Note explicative

◆ La Concertation : qu'est-ce que c'est ?

C'est un outil qui permet d'associer le public à l'élaboration de certains projets ou documents de planification (tels que les Plans Locaux d'Urbanisme), en amont et tout au long de leur élaboration.

La concertation intervient donc pendant la phase d'études, avant la formalisation concrète du dossier de modification ou de révision du document qui est ainsi en cours de création.

Il ne peut pas encore être consulté dans le détail ; ce sera l'objet de l'Enquête Publique qui interviendra, ultérieurement, et permettra à chacun de consulter le dossier de modification arrêté (qu'est ce qui est modifié ou non, pour devenir quoi ?).

◆ A quoi ça sert ?

La concertation permet d'associer les habitants, les associations ou toutes autres personnes concernées par le projet afin qu'ils puissent, s'ils le souhaitent, participer aux travaux réalisés sur le document ou le projet.

Cela permet de **formuler des observations sur le document en vigueur et/ou des propositions d'évolutions** afin qu'elles puissent, éventuellement, être prises en compte dans les travaux menés.

A l'issue de la concertation, un bilan sera fait.

◆ A quel sujet cette concertation est-elle organisée ?

Ici, il s'agit de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Sor et Agout en vigueur.

Pour cela, 2 procédures ont été engagées :

- une révision allégée
- une modification de droit commun.

Vous trouverez ci-annexées les 2 délibérations qui ont été prises par le Conseil Communautaire et qui définissent les **objectifs poursuivis par la révision, d'une part, et par la modification de droit commun, d'autre part.**

Ces objectifs indiquent, dans les grandes lignes, les évolutions sur lesquelles porteront les 2 procédures engagées, les thématiques sur lesquelles il sera travaillé pour élaborer le dossier de modification.

L'annexe ci-après répertorie aussi toutes les thématiques dont l'évolution est prévue dans ces procédures.

Il est important de noter que chacune de ces procédures répond à un champ d'application bien précis, défini par la loi. Tous les changements ne peuvent pas être fait par le biais de ces procédures.

Et, en particulier, **aucune de ces procédures ne permet de rendre un terrain constructible.** Ce type de changement doit se faire par une révision générale du document.

Ainsi, on sait déjà que, dans le cadre de cette révision allégée et de cette modification de droit commun, il ne sera pas possible de passer un terrain en zone urbaine (zone U) ou en zone à urbaniser (zone AU) alors qu'il est, dans le PLUi actuel, en zone agricole (zone A) ou en zone naturelle (zone N).

Cela ne pourra être étudié que dans le cadre de la prochaine révision générale du PLUi (qui n'est pas encore engagée).

ANNEXE – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DE LA REVISION

Qu'est-il prévu de traiter dans la modification n° 1 ?

- ❖ Des suppressions ou réduction d'Emplacements Réservés (ER)

<u>ER concernés</u>	DOU9 DOURGNE	LES2 LESCOUT	SAA9 ST AFFRIQUE LES MONTAGNES
	SOU2 - SOU3 - SOU4 - SOU7 - SOU13 - SOU15 - SOU17 - SOU19 SOUAL		SAI4 SAIX
	Parcelles bâties affectées par l'ER pour la liaison autoroutière Castres-Toulouse, si possible		

- ❖ Des créations ou agrandissement d'Emplacements Réservés (ER)

<u>ER concernés</u>	1 à DUORGNE	4 à SOUAL	4 à PUYLAURENS
---------------------	-------------	-----------	----------------

- ❖ D'autres adaptations d'Emplacements Réservés (ER)

<u>ER concernés</u>	DOU11 DUORGNE	SOU20 SOUAL
---------------------	---------------	-------------

- ❖ Solliciter la possibilité d'identifier certains bâtiments, situés en zone A ou N, comme pouvant changer de destination
- ❖ Faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment en termes de phasage et ponctuellement dans leur programmation

<u>OAP concernées</u>	OAP Le Girou Eglise CUQ TOULZA	OAP La Peyrade CUQ TOULZA	OAP Plo d'En Grave DOURGNE
OAP de la Baquette LAGARDIOLLE	OAP Longuegineste SAIX	OAP Lorte-Caminau SAIX	OAP La Bouriette SEMALENS
OAP Soulet SOUAL	OAP Santou SOUAL	OAP L'Estep SOUAL	OAP Croix d'En Bru SOUAL
OAP Commejarié SOUAL	OAP Prat Martel PUYLAURENS	OAP Les Floureuses VIVIERS LES MONTAGNES	

- ❖ Des adaptations du règlement écrit et/ou graphique au sein de la zone U
- ❖ Solliciter l'ouverture d'une zone AUo, à Puylaurens

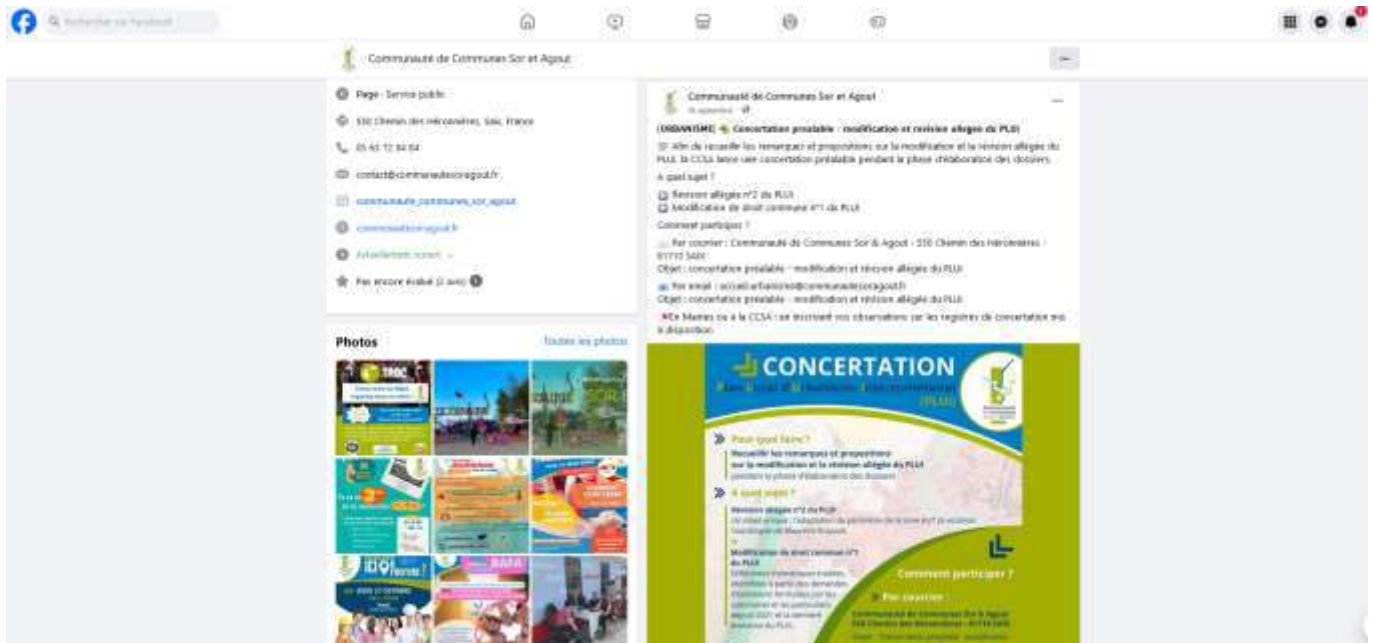
Qu'est-il prévu de traiter dans la révision allégée n° 2 ?

- ❖ L'adaptation de l'emprise de la zone à vocation touristique (zone AUT) situé à Maurens-Scopont.

À NOTER : Une révision allégée ne peut avoir qu'un seul objet. Il ne sera pas possible d'intégrer d'autres évolutions du PLUi au sein de cette procédure.

■ **Les publications sur les réseaux sociaux de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (Facebook et plateforme IntraMuros),**

Publication sur la page Facebook de la CCSA le 18/09/2024.



Les mêmes informations ont également été publiées sur la plateforme IntraMuros.

La Communauté de Communes a transmis le lien aux communes pour leur permettre de communiquer également sur leurs propres supports, si elles le souhaitent.

■ Exposition

Une affiche mentionnant les modalités de participation et l'objet de la concertation ont été affichées au siège de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout ainsi que dans les mairies de ses communes membres.



CONCERTATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Communauté de Communes SOR & AGOUT

» Pour quoi faire ?

Recueillir les remarques et propositions sur la modification et la révision allégée du PLUi

» A quel sujet ?

Révision allégée n°2 du PLUi
Un objet unique : l'adaptation du périmètre de la zone AUT (à vocation touristique) de Maurens-Scopont.

&

Modification de droit commun n°1 du PLUi
Différentes thématiques traitées, identifiées à partir des demandes d'évolutions formulées par les communes et les particuliers depuis 2021 et la dernière évolution du PLUi.

Comment participer ?

» Par courrier :

Communauté de Communes Sor & Agout
550 Chemin des Héronnières - 81710 SAÏX
Objet : "Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi"

» Par email :

accueil.urbanisme@communautesoragout.fr
Objet : "Concertation préalable - modification et révision allégée du PLUi"

» En Mairies ou à la CCSA :

En inscrivant vos observations sur les **registres de concertation** mis à disposition.

Un panneau a été positionné dans l'espace d'accueil du siège de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout, présentant la notice explicative relative à la procédure de concertation en cours.

Les informations qui y figurent sont les suivantes :



► **La Concertation : qu'est-ce que c'est ?**

- » C'est un outil qui permet d'associer le public à l'élaboration de certains projets ou documents de planification (tels que les Plans Locaux d'Urbanisme), en amont et tout au long de leur élaboration.
- » La concertation intervient donc pendant la phase d'études, avant la formalisation concrète du dossier de modification ou de révision du document qui est ainsi en cours de création.
- » Il ne peut pas encore être consulté dans le détail ; ce sera l'objet de l'Enquête Publique qui interviendra, ultérieurement, et permettra à chacun de consulter le dossier de modification arrêté (qu'est ce qui est modifié ou non, pour devenir quoi ?).

► **A quoi ça sert ?**

- » La concertation permet d'associer les habitants, les associations ou toutes autres personnes concernées par le projet afin qu'ils puissent, s'ils le souhaitent, participer aux travaux réalisés sur le document ou le projet.
- » Cela permet de **formuler des observations sur le document en vigueur et/ou des propositions d'évolutions** afin qu'elles puissent, éventuellement, être prises en compte dans les travaux menés.
- » A l'issue de la concertation, un bilan sera fait.

► **A quel sujet cette concertation est-elle organisée ?**

- » Ici, il s'agit de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Sor et Agout en vigueur. Pour cela, 2 procédures ont été engagées :
 - une révision allégée
 - une modification de droit commun
 (cf. Délibérations annexées aux registres de consultation).
- » Les **objectifs poursuivis par la révision, d'une part, et par la modification de droit commun, d'autre part** indiquent, dans les grandes lignes, les évolutions sur lesquelles porteront les 2 procédures engagées, les thématiques sur lesquelles il sera travaillé pour élaborer le dossier de modification.
- » L'affiche ci-contre répertorie aussi toutes les thématiques dont l'évolution est prévue dans ces procédures.

Objectifs de la Modification et de la Révision Allégée



► Qu'est-il prévu de traiter dans la modification n° 1 ?

❖ Des suppressions ou réduction d'Emplacements Réservés (ER)

ER concernés	DOU9 DUORGNE	LES2 LE5COUT	SAA9 ST AFFRIQUE LES MONTAGNES
	SOU2 - SOU3 - SOU4 - SOU7 - SOU13 - SOU15 - SOU17 - SOU19 SOUAL		SAI4 SAIX
	Parcelles bâties affectées par l'ER pour la liaison autoroutière Castres-Toulouse, si possible		

❖ Des créations ou agrandissement d'Emplacements Réservés (ER)

ER concernés	1 à DUORGNE	4 à SOUAL	4 à PUYLAURENS
--------------	-------------	-----------	----------------

❖ D'autres adaptations d'Emplacements Réservés (ER)

ER concernés	DOU11 DUORGNE	SOU20 SOUAL
--------------	---------------	-------------

❖ Solliciter la possibilité d'identifier certains bâtiments, situés en zone A ou N, comme pouvant changer de destination

❖ Faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment en termes de phasage et ponctuellement dans leur programmation

OAP concernées	OAP Le Girou Eglise CUQ TOULZA	OAP La Peyrade CUQ TOULZA	OAP Plo d'En Grave DOURGNE
OAP de la Baquette LAGARDIOLLE	OAP Longuegineste SAIX	OAP Lorte-Caminau SAIX	OAP La Bouriette SEMALENS
OAP Soulet SOUAL	OAP Santou SOUAL	OAP L'Estep SOUAL	OAP Croix d'En Bru SOUAL
OAP Commejarié SOUAL	OAP Prat Martel PUYLAURENS	OAP Les Floureuses VIVIER LES MONTAGNES	

❖ Des adaptations du règlement écrit et/ou graphique au sein de la zone U

❖ Solliciter l'ouverture d'une zone AUo, à Puylaurens

► Qu'est-il prévu de traiter dans la révision allégée n° 2 ?

❖ L'adaptation de l'emprise du STECAL à vocation touristique (zone AUT) situé à Maurens-Scopont.

A NOTER : Une révision allégée ne peut avoir qu'un seul objet. Il ne sera pas possible d'intégrer d'autres évolutions du PLUi au sein de cette procédure.



III.2 - La participation du public

a - Les registres de concertation

Plusieurs registres de concertation ont été ouverts.

Pour la procédure de révision allégée :

- Un registre de concertation permettant de faire des observations écrites a été ouvert en Mairie de Maurens-Scopont et au siège de la CCSA. Il était accompagné d'une notice explicative.

Pour la procédure de modification :

- 1 registre de concertation permettant de faire des observations écrites a été ouvert dans chaque Mairie et au siège de la CCSA ; il était accompagné d'une notice explicative.

b - Synthèse des observations

La phase de concertation a débuté le 18 septembre 2024 et s'est clôturée le 31 octobre 2024. Dans le cadre de cette concertation :

Pour la procédure de révision allégée :

- Aucune observation n'a été faite dans le cadre de la concertation relative à la procédure de révision allégée.

Pour la procédure de modification :

- **34 observations** ont été faites dans le cadre de la concertation relative à la modification du PLUi représentant **44 demandes d'évolutions du PLUi**. Parmi elles, un certain nombre ne peuvent être prises en compte :
 - 8 concernant des demandes d'évolutions du PLUi qui ne peuvent se traiter que par une révision générale du PLUi ;
 - 3 sont sans lien avec les dispositions que peut prévoir un PLUi ou sa modification ;
 - 2 portaient sur les modalités selon lesquelles on pouvait participer à la concertation ;
 - 5 concernent des évolutions dont le traitement est déjà prévu dans le dossier de modification actuel ;
 - 1 demande correspond à ce qui est déjà prévu dans le PLUi ;
 - 1 observation formule des demandes non réalisables.
- **22 nouvelles demandes** qui pourraient être traitées par la modification du PLUi :
 - 6 demandes portant sur des emplacements réservés (2 emplacements réservés à créer, 2 à supprimer, 2 à adapter) ;
 - 6 demandes portant sur des bâtiments à identifier pour pouvoir changer de destination ;
 - 7 demandes d'adaptations du règlement écrit et/ou graphique
 - 3 demandes relatives à des modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **2 autres types de demandes** : délimitation d'abords de Monuments Historiques et ouverture d'une zone AU0.

c - Bilan de la concertation

Conformément aux articles L153-8, L153-11, L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation prescrites dans les délibérations de lancement des procédures de révision allégée n°2 et de modification n°1 ont été respectées.

La concertation a été menée du 18/09/2024 au 31/10/2024.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire et ont garanti la transparence des procédures d'évolution du PLUi.

Aucune observation n'a été émise dans le cadre de la procédure de révision allégée.

Concernant la modification, les différentes observations émises au sein des registres de concertation concernent principalement des nouvelles demandes à intégrer à la procédure.

Un certain nombre de demandes ont été écartées car ne pouvant pas se tenir dans le cadre de la présente procédure de modification. En ce qui concerne, les demandes qui pourraient être intégrées à la procédure de modification, une commission s'est tenue afin d'arbitrer de l'intégration des différentes demandes ou non. La majorité des 24 nouvelles demandes faites seront intégrées

Pour la grande majorité des objets et étant donné leur similitude avec les objets traités dans la procédure de modification n°1 du PLUi actuellement menée, il est fait le choix d'intégrer les nouvelles demandes qui ont été émises dans le cadre de la concertation sous réserve, pour certaines d'entre elles, des précisions qui pourront être obtenues quant à la nature de l'évolution sollicitée.

Ainsi, il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation et d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt des projets d'évolution du PLUi.

Envoyé en préfecture le 06/12/2024

Reçu en préfecture le 06/12/2024

Publié le 06/12/2024

ID : 081-248100158-20241203-2024_130_211-DE





République française
Département du Tarn
Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 03 DÉCEMBRE 2024

Nombre de membres			
Afférents	Présents	Pouvoirs	Qui ont pris part au vote
50	44	3	47

Le 3 décembre 2024, le Conseil de la Communauté des Communes régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au siège de la communauté, sous la présidence de Monsieur Sylvain FERNANDEZ, Président.

Date d'envoi de la convocation : 27/11/2024

Date d'affichage : 27/11/2024

Vote	Présents		
		Votants	Non-votants
Pour : 47 Contre : 0 Abstention : 0	AGUTS		
	ALGANS -LASTENS	PINEL Bernard	
	APPELLE	POUYANNE Christophe	MUSQUERE Bruno
	BERTRE	PINEL Bernard	DALISSON Michel
	CAMBON-Lès-LAVAU		
	CAMBOUNET SUR LE SOR	FERNANDEZ Sylvain, ROZÈS Éric	
	CUQ-TOULZA	PINEL Jean-Claude, HÉRAILH Pierre	
	DOURGNE	COUGNAUD Dominique, BOURDIN Danielle	
	ESCOUSSENS	ADAMI Vanessa	
	LACROISILLE	DURAND Olivier	
	LAGARDIOLLE	RIVALS Thérèse	
	LESCOUT	GAVALDA Serge, BALAROT Jean-Luc	
	MASSAGUEL	ORCAN Michel	
	MAURENS-SCOPONT	REILHES Claude	
	MOUZENS	BRUNO Christophe	
	PECHAUDIER	RIVALS Alain	
	PUYLAURENS	CATALA Didier, HORMIERE Jean-Louis, LE ROY Dominique, PAGES Alexandra, ROUANET Géraldine	
	SAINT AFFRIQUE-Lès-MONTAGNES	GRAND Jean-Claude, PUJOL Jean-Dominique	
	SAINT AVIT	JEAY Guillaume	
	SAINT GERMAIN DES PRÈS	ESCANDE Pierre, FRÈDE Raymond	
	SAINT SERNIN-Lès-LAVAU	BIEZUS Patrice	
	SAÏX	ARMENGAUD Jacques, CASTAGNE Patricia, DEFOULOUNOUX Gilles, PERES Philippe, PAULIN Francis	
	SEMALENS	VEITH Annette, VIALA Patrick, PLAZOLLES Éric	
	SOUAL	ALIBERT Jean-Luc, DELPAS Corinne, MOREAU Janick,	
	VERDALLE	HERLIN Philippe, SÉGUIER Marie-Rose,	
	VIVIERS-Lès-MONTAGNES	VEUILLET Alain, BARBERI Françoise	

Membres représentés : VIRVES Pierre (pouvoir à M. S. FERNANDEZ), MARSAL Maryse (pouvoir à M. J. ARMENGAUD), GAYRAUD Cristelle (pouvoir à M. J. MOREAU).

Membres excusés : CESCATO Francis, CLÉMENT Christian, PRADES Pascale.

Secrétaire de Séance : Alain VEUILLET

ACTE n°2024_132_211

Urbanisme : Modification n°1 du PLUi - Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUo, à Puylaurens – Justification de l'utilité de l'ouverture

Le 12 décembre 2023, la Conseil Communautaire a prescrit, par délibération n°2023_141_211, la première modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA).

Cette procédure a notamment pour objectif de proposer l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur actuellement classé en zone à urbaniser fermée (AUo) au sein du PLUi. Or, lorsqu'une modification de PLUi porte, notamment, sur l'ouverture d'une zone AU à l'urbanisation, une délibération motivée doit être prise afin de justifier l'utilité de cette ouverture (art. L.153-38 du code de l'urbanisme).

La justification doit être faite au regard :

- des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (U et AU ouvertes),
- de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Pour cela, l'étude annexée à la présente délibération, a été réalisée.

Dans un premier temps, elle fait état des objectifs qui sont fixés par le PLUi en vigueur en termes d'accueil de population et de production de logement. Il s'agit d'en déduire la capacité du territoire à répondre à ces objectifs au sein des zones déjà ouvertes à l'urbanisation (partie I de l'étude). La justification de l'utilité de l'ouverture de la zone AUo, à proprement parler, vient dans un second temps (partie II de l'étude).

Ainsi, s'agissant de la zone AUo, définie sur le secteur de Carrière Cave, à Puylaurens, l'étude s'attache à démontrer que :

- I. le PLUi ayant sectorisé ses objectifs par bassin de proximité, l'analyse du potentiel constructible doit se faire uniquement sur la commune de Puylaurens (et pas à l'échelle de l'ensemble du territoire de la CCSA) et conclut à une capacité de 10,6 ha restant mobilisables en zone U, sur la commune de Puylaurens (soit une capacité de production de 154 logements) ;
 - ⇒ Cumulés aux 146 logements réalisables dans les zones AU disponibles, ce sont 50 logements/an qui peuvent être produits sur la période 2024-2030 dans le tissu actuellement ouvert à l'urbanisation ; l'ouverture de la zone AUo sur laquelle 56 logements supplémentaires sont prévus, fait passer ce potentiel foncier mobilisable à 59 logements/an, là où le PLUi identifiait un besoin de 30 logements/an (soit 180 logements sur ces 6 années) en admettant une marge d'écart de 15 logements à l'échelle du PLUi.
- II. Bien que l'urbanisation du foncier encore disponible en zone U et AU soit à privilégier avant d'ouvrir des zones à urbaniser fermées, les difficultés rencontrées pour rendre opérationnelles et permettre la réalisation effective d'un projet sur certaines zones à urbaniser ouvertes, rendent nécessaires cette ouverture de zone AUo, sur laquelle la faisabilité opérationnelle d'un projet est avérée.
De plus, cette ouverture ne conduira pas à augmenter la capacité d'urbanisation du territoire puisqu'elle s'accompagne de la fermeture à l'urbanisation de surfaces similaires.

L'utilité de l'ouverture de cette zone AUo est donc justifiée.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulouse ou d'un recours gracieux auprès de la communauté de communes Sor et Agout, étant précisé que dans le cas du recours gracieux, le silence gardé par l'autorité, à l'issue du délai de deux mois, vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra être déférée au Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Le conseil communautaire,

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment son articles L.153-38 ;
- Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 3 décembre 2019, modifié le 14 décembre 2021 et révisé le 28 juin 2022 ;
- Vu la délibération n°2023_141_211 en date du 23 décembre 2023 prescrivant la modification n°1 du PLUi et fixant les modalités de la concertation préalable ;
- Vu les objectifs poursuivis par cette procédure de modification du PLUi ;
- Vu l'étude justifiant de l'utilité de l'ouverture de la zone AUo à Puylaurens au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la justification de l'utilité de l'ouverture de la zone AUo définie sur le secteur de « Carrière Cave », à Puylaurens, dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout, conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

Le Secrétaire,

Le Président,

Alain VEUILLET

Sylvain FERNANDEZ



MODIFICATION

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR ET AGOUT

Étude justifiant de l'utilité de l'ouverture de la zone AU0 à Puylaurens au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

SOMMAIRE

CE QUE DIT LE PLUI ACTUELLEMENT 3

- I.1 - Un PADD qui définit des objectifs de production de logements hiérarchisés et spécifiques au besoin de la commune 4
 - a - Objectifs démographiques & armature territoriale..... 4
 - b - ...des objectifs de production de logements qui en découlent 4
- I.2 - Comment les capacités d'urbanisation du PLUi actuel « absorbent » le besoin ?.....5
- I.3 - Quel potentiel actuellement à Puylaurens ? 7

CAPACITES D'ABSORPTION ET OPPORTUNITES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION..... 9

- II.1 - L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.....10
 - a - Un potentiel de densification encore important 10
- II.2 - La faisabilité opérationnelle du projet 11
 - a - Une commune actuellement marquée par une situation de blocage subie 11
 - b - Une ouverture à l'urbanisation qui permet de répondre à de multiples enjeux, par une faisabilité opérationnelle aisée 12



Ce que dit le PLUi actuellement

I.1 - Un PADD qui définit des objectifs de production de logements hiérarchisés et spécifiques au besoin de la commune

Le PADD définit un certain nombre d'éléments.

a - Objectifs démographiques & armature territoriale

Il définit tout d'abord des objectifs démographiques globaux à l'horizon 2030 :

« Objectif n° 2 : Répondre à la dynamique démographique du territoire et anticiper le projet de future autoroute [...] Maintenir la dynamique démographique sur la CCSA : + 3 700 à + 3 800 habitants entre 2019 et 2030 »

[...]

« Développer une offre de logements répondant à l'attractivité démographique du territoire : + 2 550 à 2 600 ménages Partie Est sous influence castraise : répondre au besoin lié à l'augmentation potentielle de 1 800 ménages entre 2019 et 2030 Partie Ouest sous influence toulousaine : répondre au besoin lié à l'augmentation potentielle de 750 à 800 ménages entre 2019 et 2030 »

Ces objectifs démographiques font échos à l'ensemble des éléments avancés dans le dossier de PLUi. Ce dernier définit notamment des « polarités structurantes » parmi lesquelles la commune de Puylaurens comme principale polarité au sein de l'armature territoriale en tant que pôle du secteur Puylaurentais ainsi que de polarité structurante de l'intercommunalité.

b - ...des objectifs de production de logements qui en découlent

Le PADD précise la production de logements prévus par secteur et dans le cas de Puylaurens une production à l'échelle communale. Il est ainsi prévu une production de +39 logements/an sur la période 2019-2024 et +50 logements/an sur la période 2024-2030. La commune représente environ 91% de la production de logements prévus sur le secteur du Puylaurentais.

Du fait du poids de la commune de Puylaurens dans l'organisation du document et des spécificités des opérations prévues dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation (notamment la création de logements collectifs), ce type d'opération ne peut se produire que sur la seule commune de Puylaurens, recentrant l'analyse du potentiel sur cette seule commune.



▲ Extrait du PADD du PLUi de la CC du Sor et de l'Agout

1.2 - Comment les capacités d'urbanisation du PLUi actuel « absorbent » le besoin ?

Face à une production de logements sur la commune de Puylaurens estimée à 30 logements/an pendant 2019-2024 et 50 logements/an sur la période 2024-2030, l'équilibre général du PLUi repose sur la mobilisation de :

Du potentiel de densification en zones urbaines

- La mobilisation de 10,2 ha de « dents creuses et parcelles libres en U (coefficient de pondération de 1,5 cf. SCoT) »
- La mobilisation de 1,0 ha de « parcelles potentiellement divisibles en U »

Et la mobilisation de plusieurs zones « à urbaniser »

- La mobilisation de 9,8 ha de « surface nette à vocation d'habitat dans les zones AU au regard des OAP (hors emprises VRD, espaces verts, espaces publics, ...) »
- La mobilisation de 3,9 de « surface nette à vocation d'habitat dans les zones AU0 au regard des OAP (Prise en compte d'un coefficient d'emprises VRD, espaces verts, espaces publics, ... de 30%)

Commune	Potentiel urbanisable après prise en compte de la rétention foncière au sein des U et des emprises VRD au sein des zones AU				Total
	Dents creuses et parcelles libres en U (coefficient de pondération de 1,5 cf. SCoT)	Parcelles potentiellement divisibles en U (rétention de 90 %)	Surface nette à vocation d'habitat dans les zones AU au regard des OAP (hors emprises VRD, espaces verts, espaces publics, ...)	Surface nette à vocation d'habitat dans les zones AU0 au regard des OAP (Prise en compte d'un coefficient d'emprises VRD, espaces verts, espaces publics, ... de 30%)	
Puylaurens	10,2	1,0	9,8	3,9	24,8

▲ Extrait du document de Justification et explication des choix du PLUI (pièce 3 du rapport de présentation)

Après conversion au regard des objectifs de densité et de la rétention foncière, les besoins ont ainsi été estimés :

- La réalisation de 159 logements au sein des zones U ;
- La réalisation de 146 logements au sein des zones AU ;
- La réalisation de 56 au sein des zones AU0.

Soit une production de 361 logements sur la période 2019-2030, soit **30 logements produits par an** (11 années) avec 44% de cette production absorbée par le potentiel en zone U. Le rapport de justification précise la marge d'écart de 15 logements à l'échelle du PLUi concernant la programmation.

Commune	Potentiel de logements au sein des zones U après prise en compte de la rétention foncière et des objectifs de densités du PADD (page		Potentiel de logements au sein des zones AU résidentielles (OAP)	Potentiel de logements au sein des zones AU0 après prise en compte des emprises VRD et des objectifs de densités du PADD (page 23)		Potentiel de logements TOTAL sur 2019-2030		Potentiel de logements TOTAL en moyenne par an.	Rappel de l'objectif annuel de production de logements affiché au PADD (page 18)	
	159 à	159	146	56 à	56	361 à	361	30	39 à	50
Puylaurens										

3 / Adéquation entre le besoin foncier définis au PADD et la traduction règlementaire en tenant compte de la rétention foncière au sein des zones U et des emprises VRD au sein des zones AU

La traduction règlementaire retranscrit ainsi clairement l'objectif du PADD de conforter les polarités d'équipements et de services du territoire.

[illegible]

6

1.3 - Quel potentiel actuellement à Puylaurens ?

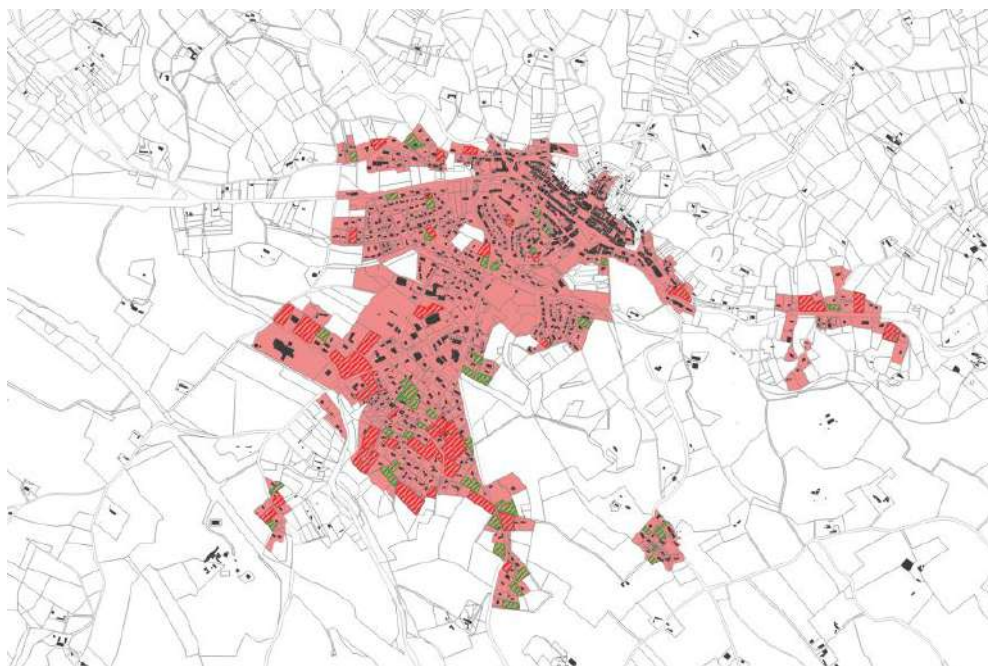
Le potentiel présent sur la commune de Puylaurens a ainsi été repris à partir de la base du potentiel identifié dans le cadre du PLUi actuel (avant rétention) :

- 21,6 ha de dents creuses (2019)
- 9,6 ha de divisions parcellaires (2019)

Après une première analyse visuelle et au regard des données disponibles, environ 1 ha sont à retirer de ce potentiel car des constructions ont été réalisés sur ces parcelles et ne correspondent plus à du potentiel de densification. La mise à jour permet de faire apparaître (avant rétention) :

- 19,2 ha de dents creuses (2024)
- 9,7 ha de divisions parcellaires (2024) >> des dents creuses mobilisées créés des divisions parcellaires supplémentaires.

Un extrait cartographique du potentiel de densification est annexé à la présente notice.



Extrait du potentiel sur la commune de Puylaurens

Au-delà de cette première analyse, la reprise de la méthodologie qui a été utilisée pour approuver le document donne ainsi un potentiel qui correspond ainsi :

- 9,6 ha de « dent creuse identifié » (application d'un coefficient de pondération de 1,5) :
- 1 ha de « parcelles potentiellement divisibles en U » (taux de rétention de 90%) :

Soit au total 10,6 ha de capacités résiduelles. Après conversion au regard des objectifs de densité et de la rétention foncière, les capacités résiduelles sont estimées à :

- La réalisation de **154 logements** au sein des zones U

Cumulés aux **146 logements** estimés au sein des zones AU du PLU en vigueur, on atterrit sur des capacités U/AU à hauteur de 300 logements soit **50 logements/an** (2024-2030).

Si on comptabilise la réalisation de 56 logements au sein des zones AU0, cela représente au total 356 logements soit **59 logements/an** (2024-2030).



2

Capacités d'absorption et opportunités de l'ouverture à l'urbanisation

Afin de déterminer de l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone à urbaniser, deux aspects seront étudiés afin d'évaluer le tout, conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme :

- L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées
- La faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Article L153-38 – Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016 ; Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

II.1 - L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

a - Un potentiel de densification encore important

Il définit tout d'abord des objectifs démographiques globaux à l'horizon 2030 :

« Objectif n° 2 : Répondre à la dynamique démographique du territoire et anticiper le projet de future autoroute [...] Maintenir la dynamique démographique sur la CCSA : + 3 700 à + 3 800 habitants entre 2019 et 2030 »

Pour rappel, les objectifs de production de logements pour Puylaurens sont estimés à **50 logements/an** sur la période 2024-2030.

Le potentiel mis à jour et les secteurs AU, estiment une production possible de 300 logements sur la période 2024-2030, soit **50 logements produits par an**.

L'analyse des capacités d'urbanisation à vocation résidentielle encore mobilisables en zone U ou AU ouvertes, a révélé la nécessité de privilégier et d'organiser l'urbanisation des gisements fonciers encore disponibles avant d'envisager l'ouverture de zones à urbaniser fermées (AU0).

Néanmoins, l'opérationnalité de certains secteurs AU, nécessite une analyse complémentaire qui est exposée dans l'objet suivant.

II.2 - La faisabilité opérationnelle du projet

a - Une commune actuellement marquée par une situation de blocage subie

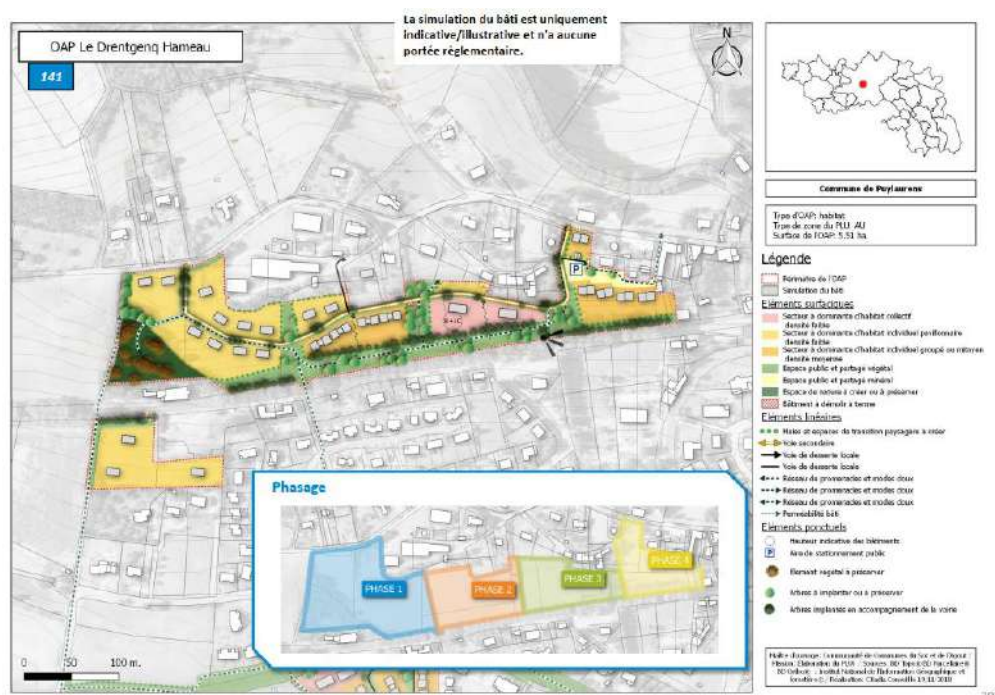
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 répond principalement à la nécessité de compenser le re-classement de zones « à urbaniser » en zones « à urbaniser fermée ». Effectivement, la commune souhaite procéder à une réorganisation de ses secteurs ouverts à l'urbanisation en relocalisation l'urbanisation autour du bourg.

Premièrement la fermeture d'une vaste portion de l'OAP "Le Drentgenq Hameau" (environ 3,8 ha retirés) avec seulement les parties correspondant à la phase n°4 et au sud de la RD 926. La complexité de cette actuelle OAP résulte du fait qu'elle concerne de multiples propriétaires, dont plusieurs ne souhaitent pas céder leurs terres à l'urbanisation, entravant ainsi la réalisation d'une opération d'aménagement cohérente. Le risque porte sur une urbanisation fragmentée dans le périmètre de cette OAP voire l'absence d'opération.

De plus, une partie de cette zone est aujourd'hui occupée par une exploitation agricole viable. Effectivement, les terres incluses dans cette zone AU servent actuellement de pacage pour les vaches. L'agriculteur n'envisage pas de déplacer son exploitation ni de vendre les terres pour l'instant, immobilisant ainsi des terres constructives.

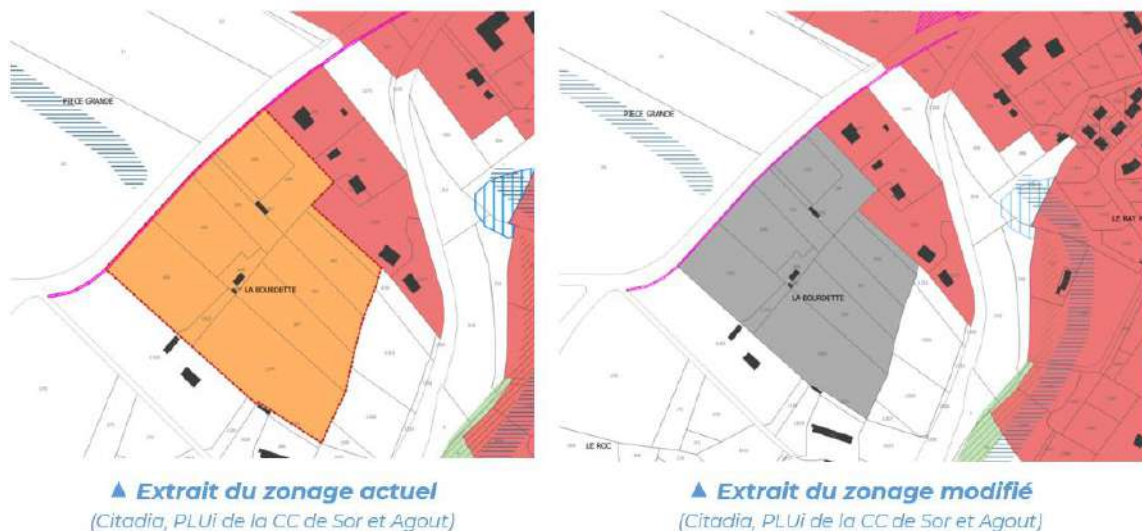


Photo de la zone occupée par l'exploitation agricole



▲ Extrait du cahier d'OAP du PLUi

Deuxièmement, la fermeture de la zone à urbaniser « La Bourdette » située au sud de la commune d'une superficie de 2,74 ha.



Extrait de la notice de la procédure de modification N°1 du PLUi de la CC du Sor et de l'Agout

b - Une ouverture à l'urbanisation qui permet de répondre à de multiples enjeux, par une faisabilité opérationnelle aisée

En contraste à cette situation de blocage, la zone AU0 correspondant à une seule parcelle (F1) et à un unique propriétaire, offre une solution plus simple et flexible. Portée par des objectifs d'intégration paysagère et environnementale, cette parcelle répond aux réserves et limites associées à la zone AU actuelle.



▲ Localisation de la parcelle F1

La volonté de qualité portée par la commune et la communauté de communes, avec une OAP dans une parcelle unique, semble difficilement compatible avec la mobilisation du potentiel actuel. La gestion globale d'une OAP unique autour d'un seul propriétaire offre une marge de manœuvre étendue et une maîtrise des modalités d'urbanisation. Cela permet à la commune de conserver un contrôle sur son urbanisation, répondant ainsi à la pression croissante actuelle et aux objectifs du PADD, comme le recentrage de l'urbanisation autour des bourgs.

Cette ouverture à l'urbanisation est également envisagée en tenant compte des possibilités offertes à la commune dans le cadre du PLUi actuel. Avec une surface presque similaire (3,8 ha déclassés de l'actuelle zone AU et environ 3,76 ha ouverts à l'urbanisation), l'objectif de cette ouverture est de respecter la programmation de logements prévue sur l'actuelle OAP. Ainsi, elle ne conduira pas à une augmentation de la capacité d'urbanisation sur le territoire, mais favorisera l'opérationnalité et l'efficacité des projets.

L'absence de réponse en matière d'habitat dans la commune, due à la situation actuelle de blocage, risquerait de provoquer des déplacements vers d'autres communes, des tensions sur le marché immobilier local et s'opposer aux intérêts paysagers, environnementaux et sociaux du projet du PLUi. La spécificité de la programmation prévue pour ces secteurs à urbaniser, ainsi que les enjeux associés, ne peut être résolue par une simple densification du tissu urbain existant.

Dans ce contexte, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 s'avère opportune et justifiée en conformité avec les critères définis par l'article L153-38 du code de l'urbanisme.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com

Albi, le 08/07/2025

Service connaissance des territoires et urbanisme

Bureau planification

Affaire suivie par : Pascal Andrey

Tél. : 05 63 71 53 02

Mèl. : pascal.andrey@tarn.gouv.fr

Objet : Avis DDT sur le projet de modification n°1 PLUI du Sor et de l'Agout

Pj : Avis DREAL direction des transports du 16/06/2025

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu le 28 mars 2025 votre projet de modification n°1 de PLUI de la communauté des communes du Sor et de l'Agout comportant différents apports et, notamment, une demande de dérogation à l'urbanisation limitée visant à ouvrir à l'urbanisation la zone AUo "Carrière Cave" à Puylaurens (art L 142-5 du Code de l'Urbanisme)

L'analyse conduite par les services de l'État sur ce projet fait apparaître les observations suivantes :

1/ Commune de Verdalle : Suppression d'une protection patrimoniale identifiée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les services de l'UDAP du Tarn (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) ont émis un avis défavorable à la suppression de cette protection, au motif de la valeur patrimoniale de l'édifice concerné. En effet, ils soulignent l'intérêt de maintenir la protection de ce bâtiment dont l'architecture, notamment la toiture singulière de style impérial, témoigne d'une spécificité locale méritant conservation.

Situé en entrée de bourg, à l'angle du parc du château, ce bâtiment requiert une attention particulière afin d'en assurer une mise en valeur appropriée. À ce titre, les services de l'UDAP et de la DDT se tiennent à la disposition du maire ainsi que du pétitionnaire pour accompagner au mieux la démarche de restauration de ce pavillon.



2/ Changements de destination :

Le PLUi prévoit actuellement un nombre conséquent de changements de destination (157 au total). L'ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de changement de destination doit être examiné à la lumière des critères de la charte urbanisme du Tarn du 12 mars 2020.

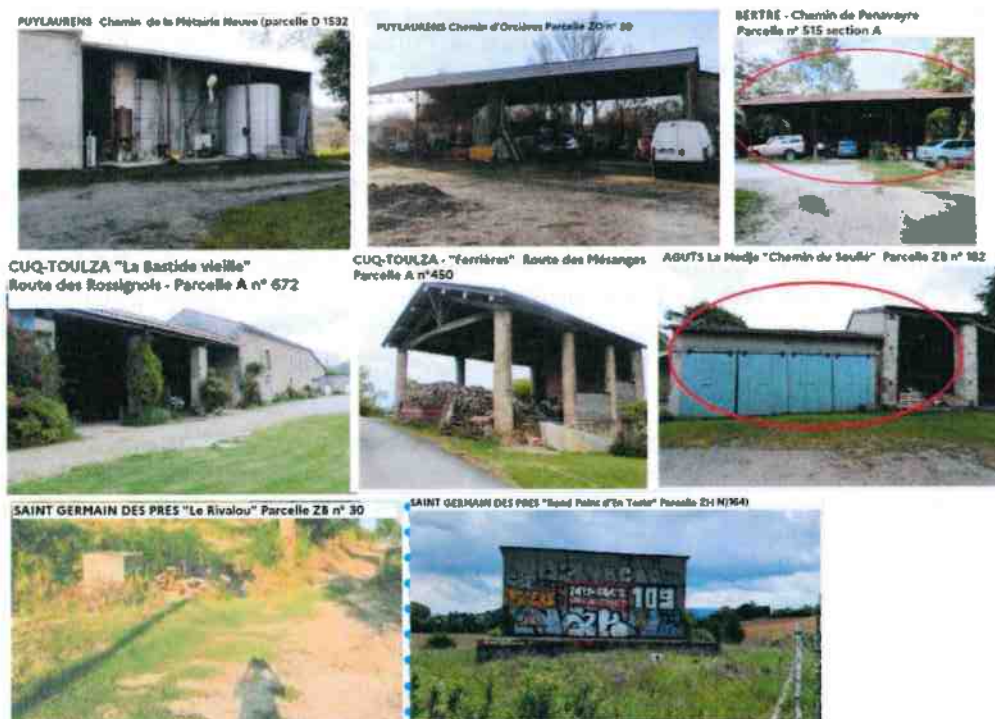
Conformément à cette charte, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement doivent respecter les critères suivants :

- ne pas être en état de ruine;
- présenter une certaine valeur architecturale ou patrimoniale avérée;
- ne pas compromettre l'activité agricole existante et future (avis CDPENAF);
- disposer des équipements nécessaires à une bonne viabilisation.

Or, plusieurs bâtiments proposés dans le dossier ne remplissent pas ces conditions. Dès lors, proposer un changement de destination pour permettre la création de logement à la place des constructions en place équivaldrait à la création d'une nouvelle habitation non autorisée en zone naturelle ou agricole.

Au minimum, huit bâtiments identifiés par les photographies fournies au dossier ne répondent pas aux critères précités. Il s'agit des bâtiments situés à :

- Puylaurens D1532, ZD 39,
- Bertre A 515,
- Cuq Toulza A 672, A 450,
- Aguts ZB 182,
- St Germain des prés ZB 30, et ZH 164.



En conséquence, un avis défavorable est émis pour ces huit bâtiments, qui ne pourront faire l'objet d'un pastillage au titre du changement de destination.

Il convient par ailleurs de rappeler que l'identification d'un changement de destination dans le PLUi ne préjuge en rien de la décision finale, qui sera prise à l'issue de l'instruction du permis de construire, notamment après avis de la CDPENAF en zone agricole ou de la CODENAPS en zone naturelle.

3/ Levée partielle de l'emplacement réservé consécutif à l'aménagement des travaux de l'A69

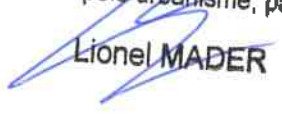
Il conviendra de se référer à l'avis mail du 16 juin 2025 rendu par de la direction des transports de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Occitanie (mail annexé au présent avis).

4/ Ouverture à l'urbanisation de la zone AUo "Carrière Cave" Puylaurens

Le projet devra prendre en compte les éléments de cadrage mentionnés dans la décision dérogatoire du Préfet, adressée en parallèle de cet avis, au titre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée.

Mes services restent à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous accompagner dans cette démarche.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

P/la cheffe du service connaissance
des territoires et urbanisme,
Le chef du pôle urbanisme, par intérim,

Lionel MADER

Monsieur Sylvain Fernandez
Président de la communauté de communes du Sor et de l'Agout
550 chemin des héronnières
81 710 SAÏX

Sujet : Re: Tr: PLUi CC Sor Agout - Modification n°1 - Avis PPA

De : CAPELLE Christelle (Chargée de mission) - DREAL Occitanie/DT
<christelle.capelle@developpement-durable.gouv.fr>

Date : 16/06/2025 à 09:59

Pour : MADER Lionel - DDT 81/SCTU/PU <lionel.mader@tarn.gouv.fr>,
RAYSSEGUIER Denis - DDT 81/SCTU/PU/BP <denis.raysseguier@tarn.gouv.fr>,
pascal.andrey@tarn.gouv.fr

Copie à : "JOHO Paul (Directeur des Transports) - DREAL Occitanie/DT"
<paul.joho@developpement-durable.gouv.fr>, PUAU Franck (Chef de pôle) - DREAL Occitanie/DT/DMORNO/PFE <Franck.Puau@developpement-durable.gouv.fr>

Bonjour,

Comme convenu, voici les éléments de la DREAL / direction des transports concernant la révision du PLUi de la Communauté de communes Sor et Agout qui nous a sollicités sur le volet "emplacements réservés A69".

S'agissant des emplacements réservés hérités de la Déclaration d'utilité publique relative à l'A69 du 19 juillet 2018, le futur PLUi a vocation à régulariser la situation des parcelles ayant fait l'objet d'un avis favorable du préfet de région pour lever l'emplacement réservé.

Ces avis rendus par le préfet ont fait suite à plusieurs sollicitations ponctuelles de particuliers ou de collectivités transmises à l'État par le concessionnaire ATOSCA, maître d'ouvrage de l'A69 dans le cadre de sa concertation territoriale.

Aussi, sur la base des courriers signés du préfet recensés, la modification du PLUi pourrait intégrer la levée d'ER sur les parcelles suivantes, si tant est que la collectivité compétente en ce domaine ait donné suite à l'avis favorable du préfet :

Liste des parcelles concernées :

> Commune de Saïx

Parcelle AL196 / courrier du préfet de région en date du 26 octobre 2023

Parcelles A2628 - A2629 / courrier du préfet de région en date du 14 novembre 2024

Parcelles A1138 - A1139 - A1140 - A2710 - A2723 / courrier du préfet de région en date du 13 février 2025

> Commune de Cambounet-sur-le-Sor

Parcelle B1281 / courrier du préfet de région en date du 26 octobre 2023

> Commune de Saint-Germain-des-Près

Parcelles ZM138 - ZM139 - ZM425 - ZM459 - ZM86 - ZE69 - ZE53 - ZE68 - ZE173 - ZE177 - ZE179 /
courrier du préfet de région en date du 30 mai 2024

Parcelle ZH164 / courrier du préfet de région en date du 23 décembre 2024

> Commune de Soual

Parcelles A419 - A1465 - A1467 / courrier du préfet de région en date du 11 juin 2025

Ces trois parcelles sur la commune de Soual n'avaient pas fait l'objet d'une levée de l'ER à la date de la transmission de du projet de modification du PLUi par la communauté de communes. Depuis lors, la DREAL a été saisie par la société ATOSCA et le préfet de région a rendu par courrier un avis favorable à la levée de l'ER (courrier du 11 juin 2025 à destination du président de la Communauté de communes).

Je vous remercie de la bonne prise en compte de ces éléments dans l'avis du préfet de département,

Je reste à disposition pour toute précision,

Bien à vous,

Bonne journée,

Christelle CAPELLE

Chargée de mission

Direction Transports | Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie

Cité administrative 1, place Émile Blouin CS 10008 31952 Toulouse Cedex 9

Bureau : EO-022

Tel : 05 67 63 26 10 - Mobile : +33 668682128

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Régionale de
l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
Occitanie



**Bureau syndical du SCoT d'Autan et de Cocagne
du mercredi 11 juin 2025**
Espace Ressources - Le Causse Espace d'Entreprises – Castres
Extrait du registre des délibérations

Décision n° 2025/02

**Avis sur la modification de droit commun n°1 relative à l'ouverture
de la zone AU0 à Puylaurens (lieu-dit « Carrière Cave »)**

L'an deux mille vingt-cinq, le onze juin à 18 heures, sous la Présidence de Monsieur Alain VAUTE, Président, le Bureau syndical du Syndicat mixte du SCoT d'Autan et de Cocagne s'est réuni à l'Espace ressources – le Causse Espace d'Entreprises, à Castres

Participants

Afférents au Bureau : 13 titulaires et 13 suppléants
Présents : 9
Procurations : 2 (non effectives en raison de la présence des suppléants)
Votants : 9
Date de convocation : 05 juin 2025

Présents

Titulaires	Suppléants
Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet	
M. Pascal BUGIS	
Mme Nathalie de VILLENEUVE	
	Mme Nathalie de SAN NICOLAS
	M. Bernard HOULES
	M. Laurent MONNIER
M. Alain VAUTE	
Communauté de communes Sor et Agout	
M. Jean-Luc ALIBERT	
	M. Jean-Luc BALAROT
Communauté de communes Thoré Montagne Noire	
M. Daniel PEIGNE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

M. Olivier FABRE a donné pouvoir à M. Laurent MONNIER
M. Alain VEUILLET a donné pouvoir à M. Jean-Luc BALAROT

Accusé de réception en préfecture
081-200003184-20250611-DEC-BUR_2025-02-DE
Date de télétransmission : 13/06/2025
Date de réception préfecture : 13/06/2025

DECISION DU BUREAU n° 2025/02

Séance du 11 juin 2025 à 18h à Castres

Avis sur la modification de droit commun n°1 relative à l'ouverture de la zone AU0 à Puylaurens (lieu-dit « Carrière Cave »)

« Dérogation à la constructibilité limitée »

Le Président ayant exposé,

La communauté de communes Sor Agout a engagé une procédure d'évolution de son PLUi visant à permettre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés sur la commune de Puylaurens.

Cette évolution fait l'objet de mesures de compensation précisées dans le dossier correspondant :

- **Modification de droit commun n°1**, notifiée le 28 mars 2025, relative à l'ouverture de la zone AU0 à Puylaurens (lieu-dit « Carrière Cave ») ;

En l'absence de SCoT, l'article L.142-5 du code de l'urbanisme prévoit que ces ouvertures à l'urbanisation sont subordonnées à un accord dérogatoire du préfet, accord conditionné à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ainsi que l'avis de l'établissement public en charge de l'élaboration du SCoT, conformément à l'article L.142-16 du même code.

Il est rappelé que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Ce dossier sera examiné lors de la séance de la CDPENAF prévue le 12 juin 2025.

Il est également présenté et examiné en commission urbanisme lors de la séance du 11 juin 2025 à 18h. La commission urbanisme du SCoT acte que bien que l'urbanisation du foncier encore disponible en zone U et AU soit à privilégier avant d'ouvrir des zones à urbaniser fermées, les difficultés rencontrées pour rendre opérationnelles et permettre la réalisation effective d'un projet sur certaines zones à urbaniser ouvertes, rendent nécessaires cette ouverture de zone AU0, sur laquelle la faisabilité opérationnelle d'un projet est avérée.

Accusé de réception en préfecture 081-200003184-20250611-DEC-BUR_2025-02-DE Date de télétransmission : 13/06/2025 Date de réception préfecture : 13/06/2025
--

De plus, cette ouverture ne conduira pas à augmenter la capacité d'urbanisation du territoire puisqu'elle s'accompagne d'une fermeture à l'urbanisation plus importante de 2,8 ha.

À ce titre, la commission urbanisme émet un avis favorable à ce projet.

Vu le courrier du préfet en date 13 avril 2022 signifiant la caducité du SCoT ;

Vu la délibération 2022-06 en date du 14 décembre 2022 d'engagement de la procédure d'élaboration du SCoT d'Autan Cocagne ;

Vu la demande d'avis du Préfet par mail du 14 mai 2025 de la Direction Départementale des Territoires sur le dossier de demande de dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation,

Vu la délibération du n°2020-08 du 24 septembre 2020 prise par le Comité syndical déléguant au Bureau la compétence pour donner les avis sur les documents d'urbanisme ;

Considérant que la procédure de **modification de droit commun n°1 du PLUi de la CC Sor et Agout** visant à permettre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés sur la commune de Puylaurens a été présentée en commission urbanisme du SCoT le 11 juin 2025 et que celle-ci a émis un avis favorable ;

Le Bureau syndical du Syndicat mixte du SCoT d'Autan et de Cocagne,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix,

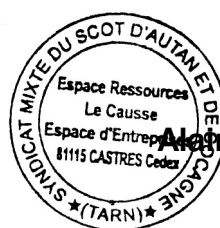
- émet un avis favorable au dossier de demande de dérogation à l'article L142-5 du code de l'urbanisme (règle dite de « l'urbanisation limitée ») sur la commune de Puylaurens.

Fait à Castres, le 11 juin 2025

secrétaire de séance



Le Président,



Alain VAUTE





**Direction Générale Adjointe,
des Mobilités, de l'Aménagement Durable,
de l'Environnement et des Citoyennetés**
Direction des Routes
Pôle d'Aménagement Sud-Est
Affaire suivie par Frédéric NEGRE
① : 05.63.97.70.90
Mail : pole-amenagement.sud-est@tam.fr
Réf. : ARES202501181

Reçu le :
23 MAI 2025
C.C.S.A

Reçu le
26 MAI 2025
Service ADS

MONSIEUR SYLVAIN FERNANDEZ
PRÉSIDENT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU SOR ET DE L'AGOUT
550 CHEMIN DES HÉRONNIÈRES
81710 SAÏX

P.J. : Avis détaillé du Département

Albi, le 20 MAI 2025

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 27 mars 2025, vous sollicitez l'avis du Département en qualité de personne publique associée, sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout.

Lors des réunions préalables auxquelles le Département a été associé, ce dernier a fait part à la Communauté de Communes, de préconisations concernant notamment :

- Les choix d'urbanisation et leurs impacts en matière de sécurité routière,
- Les problèmes de sécurité liés aux accès (multiplication, positionnement, visibilité...),
- Les principes de recul d'implantation des constructions qu'il convient de prendre en compte dans le règlement du PLUi,
- Les points spécifiques en lien avec les stationnements, les aménagements en limite de domaine public ou encore le traitement paysager des abords des routes départementales.

Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme imposent à l'autorité administrative compétente de rejeter une autorisation d'urbanisme ou de l'assortir de prescriptions à la charge du pétitionnaire, dans le cas où la construction envisagée est de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Ces dispositions concernent aussi bien les risques envers les tiers et les usagers de la route, que ceux auxquels peuvent être exposés les occupants des projets pour laquelle l'autorisation est sollicitée.

Reçu le
26 MAI 2025
Service ADS

À ce titre, vous trouverez ci-joint, l'avis détaillé du Département du Tarn sur votre projet de PLUI.

La Direction des Routes se tient à votre disposition pour vous apporter de plus amples informations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma parfaite considération.

Le Président du Conseil départemental,

Avis



Christophe RAMOND

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Sor et Agout

Avis détaillé du Département du Tarn

Après examen de ce dossier, veuillez trouver ci-dessous les observations émises par le Département.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES :

1. Le Département préconise en règle générale d'intégrer les secteurs U et AU dans les périmètres agglomérés au fur et à mesure de l'urbanisation et plus particulièrement ceux situés en limite d'agglomération. Le cas échéant, il conviendra de préciser et d'adapter les règles associées en termes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques hors agglomération.

2. Hors agglomération, le Département préconise des reculs d'implantation des constructions vis-à-vis des routes départementales (RD) :

- Un retrait de 75 m minimum par rapport à l'axe des routes départementales classées à grande circulation (RGC).
- Un retrait de 35 m minimum par rapport à l'axe des RD de catégorie 1.
- Un retrait de 15 m minimum, porté à 20 m en cas de présence d'arbres d'alignement, par rapport à l'axe des RD de catégories 2 et 3.
- Un recul d'implantation de 100 mètres de part et d'autre doit être respecté par rapport à l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière.

3. De manière générale, au droit du réseau routier dont il a la gestion, le Département appréciera les conditions d'implantation du bâti, d'accès et de desserte au cas par cas (nouvelle construction, changement de destination, secteur à aménager ou à urbaniser, OAP...) lors de l'instruction des actes d'urbanisme pour lesquels il sera systématiquement consulté. À ce titre, il convient de rappeler que si les implantations projetées et / ou les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes, le Département émettra un avis défavorable à toute demande et ne délivrera pas l'autorisation de voirie nécessaire au droit de son réseau routier.

Pour des raisons de sécurité, il convient de rappeler les préconisations du Département en matière de desserte et d'accès des secteurs et des lots concernés :

- Un positionnement de l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, lorsque le terrain de projet est desservi par plusieurs voies.
- Un regroupement des accès si la desserte doit être assurée depuis le réseau routier départemental.
- L'aménagement hors agglomération de dégagements non clos afin d'éviter toute perturbation sur le réseau routier départemental.
- Pour les secteurs à aménager ou à urbaniser (avec ou sans OAP), une attention particulière sera portée aux conditions de sécurité (gestion des accès à court et long terme, conditions de visibilité, masques de visibilité générés par les aménagements paysagers / plantations, etc.).

RÈGLEMENT ÉCRIT :

Commentaires généraux :

Concernant les clôtures et plus largement les aménagements en limite de domaine public, le Département attire l'attention de la collectivité pour intégrer dans son règlement, pour l'ensemble des zones, les dispositions suivantes :

- Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux droit des accès et des carrefours.
- Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toutes perturbations sur le réseau routier, les éventuels aménagements réalisés en limite du domaine public (clôtures, haies...) ne devront pas masquer la visibilité au droit de l'accès et de son environnement proche.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Commentaires généraux :

De manière générale et pour des raisons de sécurité, le Département n'est pas favorable à la multiplication des accès hors agglomération.

À cet effet, les préconisations sont les suivantes :

- Dans un premier temps, privilégier la desserte via la voirie communale, lorsque cela est possible.
- Dans un deuxième temps, favoriser la création de voie de desserte interne, permettant d'irriguer les futures opérations (divisions, lotissement, etc.) et d'éviter ainsi que chaque lot ne se raccorde à la voirie départementale.
- Et dans une moindre mesure, pour les secteurs contraints, fortement limiter la création d'accès à la route départementale, en privilégiant leur regroupement.

Lorsque les principes d'aménagement prévoient la création de voie(s) interne(s) avec aménagement de carrefour(s) sur route départementale, l'aménagement du ou des carrefours est à la charge financière du porteur de projet et soumis à la validation (en phase d'avant-projet notamment) des services du Département.

Points particuliers sur certaines OAP :

Commune de Bertre – OAP Ramière Bas / Magne :

Pour le secteur A, il convient de vérifier et de garantir les meilleures conditions de visibilité et de sécurité possibles au droit de la RD n° 12.

Pour le secteur B bordant les RD n° 12 et 130, les accès à privilégier sont le chemin d'Enguilet ou l'impasse Ramière.

Commune de Cuq Toulza – OAP La Peyrade :

Pour ce secteur, situé en bordure de RN n° 126, il convient d'assurer la desserte de la totalité de la zone depuis la voirie communale dite de Peyrade puis de la route de la Lacroisille.

Commune de Dourgne – OAP Plo d'En Grave :

Une partie de la zone AUX de Plo d'En Grave est reclassée en zone U, conformément à l'OAP, la desserte de la zone sera assurée depuis la voirie interne existante. Aucun nouvel accès depuis la RD n° 12 ne sera autorisé.

Commune de Lagardiolle – OAP La Baquette :

Pour ce secteur, pour des raisons de sécurité et de visibilité sur la RD n° 12, il convient de privilégier une desserte depuis la voie communale Rolandie.

Commune de Puylaurens – OAP Le Drentgenq 1 et Route de Revel :

Pour le secteur Drentgenq 1, privilégier les accès par la rue du Moulin et non par la RD n° 926.

Pour le secteur dit Route de Revel situé à proximité de la RD n° 84, il convient de privilégier une desserte depuis l'impasse René Cassin.

Commune de Soual – OAP Croix d'En Bru, Soulet et la Commejarié :

Pour les secteurs de Croix d'En Bru et de Soulet, situés à proximité de la RD n° 926, il convient d'attirer l'attention de la collectivité afin que les futurs aménagements et constructions n'impactent pas les conditions de visibilité et de sécurité au regard de la présence d'arbres d'alignement.

Pour le secteur de la Commejarié RD n° 148, pour des raisons de sécurité et de visibilité, il convient de privilégier une desserte depuis les rues de Granié et de Segarés.

Bâtiments susceptibles de changer de destination :

La CCSA souhaite intégrer 95 bâtiments susceptibles de changer de destination dans le cadre de la procédure de modification.

Pour des raisons de sécurité, il convient de privilégier pour la desserte/accès de ces bâtiments :

- Une utilisation et mutualisation de l'accès initial, avant division ou redécoupage.
- Un positionnement du ou des nouveaux accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, lorsque le terrain de projet est desservi par plusieurs voies.
- Un regroupement des accès si la desserte doit être assurée depuis le réseau routier départemental.

Autres points particuliers à relever :

Commune d'Algans :

N° 1171 route de Massoullard, parcelle C n° 1073 en bordure de RD n° 130, aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la route départementale. La desserte sera assurée depuis les accès existants.

Commune de Péchaudier :

Lieu-dit le Girounel, parcelle ZA n° 52, la création de l'accès s'effectuera sur le chemin de Plantaurou.

Les Peyres Basses, parcelle ZB n° 117, l'accès privé vers la RD n° 92 doit être privilégié, aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la route départementale.

Commune de Puylaurens :

Chemin de la Fédaussié, parcelle YC n° 51 en bordure de RN n° 126, aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la route nationale. La desserte sera assurée depuis l'accès existant.

Commune de Saint-Germain-des-Prés :

La Trappe Basse, parcelle ZL n° 0122, la proximité avec le chantier de l'autoroute A69 doit être prise en compte, l'accès ne pourra être réalisé que par la voirie communale.

Rond-Point d'en Teste, parcelle ZH n° 164 en bordure de RD n° 926, aucun accès supplémentaire ne sera accordé.

Commune de Soual :

En Vaissière, parcelle B n° 363, aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la RD n° 148. La desserte sera assurée depuis l'accès existant.

Avenue de Dourgne, parcelle AD n° 155, aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la RD n°14. La desserte sera assurée depuis l'accès existant.

Création d'emplacements réservés :

La CCSA souhaite créer 15 emplacements réservés dans le cadre de la procédure de modification.

Pour les emplacements réservés en bordure de route départementale, au bénéfice des Communes et / ou de la Communauté de Communes, les aménagements projetés seront à la charge financière du porteur de projet et seront soumis à la validation des services du Département.

Une attention particulière devra être apportée à la sécurité et notamment aux conditions de visibilité au droit des éventuels accès créés sur le réseau routier départemental.

Un point particulier est identifié sur la Commune de Cuq-Toulza, qui souhaite créer un emplacement réservé sur parcelles cadastrées E861 et E863 en agglomération, afin que l'impasse du 19 Mars 1962 puisse déboucher directement sur l'actuelle RN n°126 ayant vocation à intégrer le patrimoine routier départemental à la mise en service de l'autoroute A69.

ARNAUD Nancy

De: Mairie de LESCOUT <mairie.lescout@wanadoo.fr>
Envoyé: lundi 31 mars 2025 16:14
À: ARNAUD Nancy
Objet: Re: PLUi CC Sor Agout - Modification n°1 - notification aux maires
Importance: Haute

Bonjour,

Merci de prendre en compte l'avis **favorable** pour la Commune de LESCOUT.

Cordialement,

Serge GAVALDA
05.63.75.53.25

Mairie de LESCOUT
1 rue du Presbytère
81110 LESCOUT

L J V 9h00-12h00 / 13h30-16h30
Mercredi 9h00-12h00



Nouveau ! Votre commune est sur IntraMuros
⇒ Téléchargez l'application pour connaître les actualités de votre commune et de votre territoire.

Le 28/03/2025 à 12:31, ARNAUD Nancy a écrit :

De la part de : **Sylvain FERNANDEZ**, Président de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

Madame, Monsieur les Maires,

La Communauté de Commune Sor et Agout (81) a engagé la modification de droit commun n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en Décembre 2023 et établi le projet de modification en tenant compte de la concertation menée auprès du public (dont le bilan a été tiré en Décembre 2024).

En application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, j'ai le plaisir de vous adresser, pour avis en tant que Maire d'une commune concernée par la modification, le projet de modification du PLUi de la CCSA, téléchargeable via le lien suivant : grosfi.ch/L8f77Tzy69C

ARNAUD Nancy

De: Dominique COUGNAUD <d.cougnaud@dourgne.fr>
Envoyé: vendredi 18 avril 2025 12:31
À: ARNAUD Nancy
Cc: Mairie deourgne
Objet: Re: Fwd: PLUi CC Sor Agout - Modification n°1 - notification aux maires

Bonjour Nancy,

Après lecture des documents modificatifs, je vous confirme notre accord pour Dourgne.

Cordialement

D. COUGNAUD

----- Message transféré -----

Sujet : PLUi CC Sor Agout - Modification n°1 - notification aux maires

Date : Fri, 28 Mar 2025 11:31:46 +0000

De : ARNAUD Nancy <nancy.arnaud@communautesoragout.fr>

Pour : Mairie AGUTS <aguts.mairie@wanadoo.fr>, Mairie ALGANS (<commune-d-algans@orange.fr> <commune-d-algans@orange.fr>), Mairie APPELLE (<mairie-appelle@orange.fr> <mairie-appelle@orange.fr>), Mairie BERTRE (<communedebertre@orange.fr> <communedebertre@orange.fr>), Mairie CAMBON LES LAVAUR (<mairie.cambon.les.lavaur@wanadoo.fr> <mairie.cambon.les.lavaur@wanadoo.fr>), Mairie CAMBOUNET SUI SOR (<urbanisme@cambounet-sor.fr> <urbanisme@cambounet-sor.fr>), Mairie CUQ TOULZA (<urbanisme@mairie-cuqtoulza.fr> <urbanisme@mairie-cuqtoulza.fr>), Mairie DOURGNE (<mairie@dourgne.fr> <mairie@dourgne.fr>), Mairie ESCOUSSENS (<mairie.escoussens@orange.fr> <mairie.escoussens@orange.fr>), Mairie LACROISILLE (<mairielacroisille@orange.fr> <mairielacroisille@orange.fr>), Mairie LAGARDIOLLE (<mairie.lagardiolle@orange.fr> <mairie-lagardiolle@orange.fr>), Mairie LESCOUT (<mairie.lescout@wanadoo.fr> <mairie.lescout@wanadoo.fr>), Mairie MASSAGUEL (<secretariat.massaguel@wanadoo.fr> <secretariat.massaguel@wanadoo.fr>), Mairie MAURENS SCOPONT (<mairie.maurens scopont@gmail.com> <mairie.maurens scopont@gmail.com>), Mairie MOUZENS (<mouzens81@orange.fr> <mouzens81@orange.fr>), Mairie PECHAUDIER (<pechaudier@orange.fr> <pechaudier@orange.fr>), Mairie PUYLAURENS (<volaine.rivet@puylaurens.fr> <volaine.rivet@puylaurens.fr>), Mairie SAIX (<urbanisme@ville-saix.fr> <urbanisme@ville-saix.fr>), Mairie SEMALENS (<urbanisme@semalens.fr> <urbanisme@semalens.fr>), Mairie SOUAL (<contact@mairie-soual.fr> <contact@mairie-soual.fr>), Mairie ST AFFRIQUE LES MONTAGNES (<mairie-saint-affrique-les-montagnes@wanadoo.fr> <mairie-saint-affrique-les-montagnes@wanadoo.fr>), Mairie ST AVIT (<mairie-stavit81@wanadoo.fr> <mairie-stavit81@wanadoo.fr>), Mairie ST GERMAIN (<secretariat@saint-germain-des-pres-tarn.fr> <secretariat@saint-germain-des-pres-tarn.fr>), Mairie ST SERNIN LES LAVAUR (<stserninleslavaur.mairie@wanadoo.fr> <stserninleslavaur.mairie@wanadoo.fr>), Mairie VERDALLE (<mairie.verdalle@wanadoo.fr> <mairie.verdalle@wanadoo.fr>), <mairie@viviers-les-montagnes.fr> <mairie@viviers-les-montagnes.fr>

De la part de : **Sylvain FERNANDEZ**, Président de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

Madame, Monsieur les Maires,

Mairie de PÉCHAUDIER

Délibération 2025-N°9

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU TARNCOMMUNE DE PÉCHAUDIER
DÉLIBÉRATION
DU
CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 16 AVRIL 2025.

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 avril 2025, le Conseil Municipal de la Commune de Péchaudier dûment convoqué le 08/04/2025, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence d'Alain RIVALS, Maire.

Présents : Mrs - Julien GIRONIS- Benoît GIRONIS- Jeffrey NGAI - Christian RÉGIS -Alain RIVALS
Et **Mmes**-Pascale AVERSENQ - Hélène BARREAU - Laurie DEYDÉ - Sylvie PAGÈS -
Véronique RAYNAUD.

Absent et excusé : Kévin AURIOL.

Convocation et Affichage le : 08/04/2025

Secrétaire de séance : M. Julien GIRONIS

Nombre de Conseillers en exercice : 11

Présents : 10

Absent : 1

Procurations : 0

Suffrages exprimés : 10 **Pour :** 10 **Contre :** **Abstention :**

Objet : Avis sur le projet de la modification N°1

Monsieur le Maire rappelle que Le conseil Communautaire a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), par délibération n°2023_141_211 en date du 1 décembre 2023 prescrivant la modification n°1 du PLUI et fixant les modalités de la concertation préalable.

La Communauté de communes du Sor et de l'Agout, a déterminé les objectifs poursuivis par cette procédure, cette délibération fixait également les modalités de concertation auprès du public.

Une concertation du public a été organisée du 18 septembre 2024 au 31 octobre 2024, après 2 années au cours desquelles les communes membres de l'intercommunalité ont plusieurs fois été interrogées sur les évolutions du PLUI qu'elles souhaitent.

Le bilan de la concertation est annexé à la présente délibération.

Il fait état de la bonne tenue et du bon déroulement de la phase de concertation, du respect de l'ensemble des modalités définies dans les délibérations susmentionnées et de la prise en compte des apports de la concertation dans le projet de modification. La population a ainsi pu accéder aux informations relatives au projet et s'exprimer selon des moyens adaptés au regard de son importance et de ses caractéristiques.

D'un point de vue quantitatif, 34 (trente-quatre) observations ont été recueillies. Elles

représentent 44 (quarante-quatre) demandes relatives aux projets de cours.

L'ensemble des observations recueillies dans le cadre de cette concertation concerne le projet de modification du PLUi.

D'un point de vue qualitatif, la majorité des demandes sont en lien avec les objectifs poursuivis par la modification de droit commun. Cependant, 20 (vingt) demandes ne peuvent être suivies d'effets car elles n'entrent pas dans le champ d'application de ces procédures.

En application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, les communes sont invitées à émettre leur avis sur le projet de modification, avant qu'il soit soumis à enquête publique. A défaut de donner leur avis, ce dernier est réputé favorable.

Concernant la commune de PÉCHAUDIER, la modification porte sur l'identifiant de 17 bâtiments, afin qu'ils soient susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que l'identification de ces bâtiments au sein du PLUi sera soumise à l'avis de la Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et que, même une fois le bâtiment identifié, les projets de changement de destination restent soumis à autorisations d'urbanisme faisant, elles-mêmes, l'objet d'un nouvel avis de la CDPENAF (avis conforme).

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré à la majorité des membres présents,

- Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.153-34 et L.153-40
- Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 3 décembre 2019, modifié le 14 décembre 2021 et révisé le 28 juin 2022 ;
- Vu la délibération du conseil communautaire, n°2023_141_211 en date du 23 décembre 2023 prescrivant la modification n°1 du PLUi et fixant les modalités de la concertation préalable ;
- Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;
- Vu le projet de modification n°1 du PLUi ;

➤ **DECIDE un AVIS FAVORABLE**, à la lecture ci-dessus.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

Le, mercredi 16 avril 2025

Secrétaire de séance

M. Julien GIRONIS



Le Maire



Alain RIVALS



M. Le Président de la Communauté de
Communes Sor et Agout
550 chemin des Héronnières
81710 SAÏX

Saïx, le 6 mai 2025

Nos réf. : JA/AA

Objet : PLUi CC Sor Agout - Modification n°1 - notification aux maires

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu votre courrier électronique en date du 28 mars 2025 portant à notre connaissance le projet de modification du droit commun n°1 du PLUi de la Communauté de Communes Sor et Agout pour avis.

La Commune de Saïx émet un avis défavorable sur la modification concernant l'OAP Lorte – Le Caminau. En effet, il n'apparaît plus opportun aujourd'hui de modifier cette OAP. La Commune de Saïx souhaite donc revenir à la rédaction antérieure de l'OAP, sans aucune modification.

La Commune émet un avis favorable pour le reste du projet.

Veuillez recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Maire,

Jacques ARMENGAUD





MAIRIE
DE
PUYLAURENS

DÉPARTEMENT DU TARN

Le Maire à,

COMMUNAUTE DE COMMUNES
SOR ET AGOUT
550 Chemin des Héronnières
81710 SAIX

Puylaurens, le 12 juin 2025

Objet: Avis de la commune sur la modification de droit commun n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Monsieur le Président,

La Commune de Puylaurens émet un avis favorable au projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté des Communes Sor et Agout.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
Jean-Louis HOMMERE



1, rue de la Mairie - 81700 PUYLAURENS

Téléphone : 05 63 75 00 18 - Mail : contact@puylaurens.fr - Site Web : <http://www.puylaurens.fr>



CUQ-TOULZA
www.mairie-cuqtoulza.fr

**M. le Président de la Communauté de
Communes Sor et Agout**
Espace de loisirs « Les Etangs »
550, Chemin des Héronnières
81710 SAÏX

A Cuq-Toulza, le 27 juin 2025,

Objet : Avis projet de modification de droit commun n°1 du PLUi

Monsieur le Président,

La Communauté de Commune Sor et Agout a engagé la modification de droit commun n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en Décembre 2023 et établi le projet de modification en tenant compte de la concertation menée auprès du public.

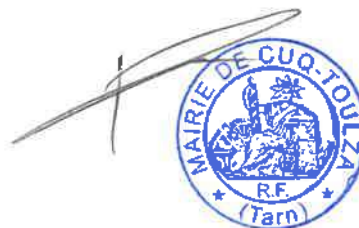
Par mail en date du 28 mars 2025, et en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous nous adressez le projet de modification du PLUi de la CCSA, pour avis en tant que Maire d'une commune concernée par la modification.

Je vous remercie de bien vouloir prendre note des remarques suivantes qui concernent les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- **Page 85** : Il est attendu 18 à 26 logements à l'échelle des deux phases (au lieu des « trois phases »).
- **Page 86** : concernant la voie à créer, elle doit être établie le long de la route des Rossignols (et non « le long du chemin de la Peyrade et de la route de Lacroisille)

En vous remerciant de la bienveillante attention que vous voudrez bien porter à ce courrier, et restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Maire,
M. Jean-Claude PINEL.





Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Information sur l'absence d'observation dans le délai sur la 1ère modification du PLUi de la communauté de communes Sor et Agout (81)

N°saisine : 2025-14594

N°MRAe : 2025AO61

Toulouse, le 30 juin 2025

Par courrier daté du 28 mars 2025 reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 28 mars 2025, la communauté de communes Sor et Agout a sollicité l'avis de la MRAe sur le projet de la 1ère modification du PLUi de la communauté de communes Sor et Agout (81) au titre des articles R 104-21 et suivants du Code d'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 28 juin 2025 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe.



MODIFICATION

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR ET AGOUT

Demande de dérogation au titre de l'article
L.142-5 du Code de l'Urbanisme sur la
commune de Puylaurens

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
-----------------	---

DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME.....	5
---	---

I.1 - Une réflexion globale menée sur les secteurs de développement envisagés au niveau du centre-ville de Puylaurens.....	6
I.2 - Justification des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones	9
I.3 - Demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code l'urbanisme	10
<i>a - L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.....</i>	<i>11</i>
<i>b - L'ouverture à l'urbanisation ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace</i>	<i>11</i>
<i>c - L'ouverture à l'urbanisation ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements</i>	<i>12</i>
<i>d - L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services</i>	<i>12</i>



Préambule

Le territoire de la Communauté de Communes de Sor et Agout n'est pas intégralement couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). Par conséquent, au regard de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme, le territoire est en partie soumis au principe de l'urbanisation limitée. C'est le cas de la commune de Puylaurens qui n'est pas couverte par le SCoT du Pays d'Autant actuellement en vigueur.

Selon l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme, cela signifie que le territoire doit demander une dérogation au préfet pour rendre constructible un secteur qui ne le serait pas actuellement. Plus précisément, il s'agit de l'ouverture d'une zone à urbaniser à l'urbanisation sur le secteur de Carrière Cave à Puylaurens dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU intercommunal.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le présent document apporte l'ensemble des justifications et éléments d'explication nécessaires pour déroger au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, au titre de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire a pris une délibération motivée (en date du 3 décembre 2024) pour justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation concernée. L'étude justifiant de l'utilité de l'ouverture de la zone AUO à Puylaurens au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones est annexée au présent document



2

Demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme

I.1 - Une réflexion globale menée sur les secteurs de développement envisagés au niveau du centre-ville de Puylaurens

Contexte & justifications | Liens entre certains objets de la modification à Puylaurens

Dans le cadre des évolutions des projets sur la commune de Puylaurens, la commune souhaite procéder à une réorganisation de ses secteurs ouverts à l'urbanisation. L'ensemble des évolutions a été conçu selon le souci de conserver une cohérence d'ensemble et un équilibre général par rapport au document actuel.

Ainsi, la commune souhaite :

1. Le retrait du schéma d'OAP « La Bourdette » située au sud de la commune d'une superficie de 2,74 ha. Ce retrait entraîne également le passage de cette zone « à urbaniser » en zones « à urbaniser fermée ».
2. L'ajustement de l'OAP « Le Drentgeng Hameau » : 3,8 ha sont déclassés de la zone actuellement en AU en AU0 et la création de deux nouvelles OAP.

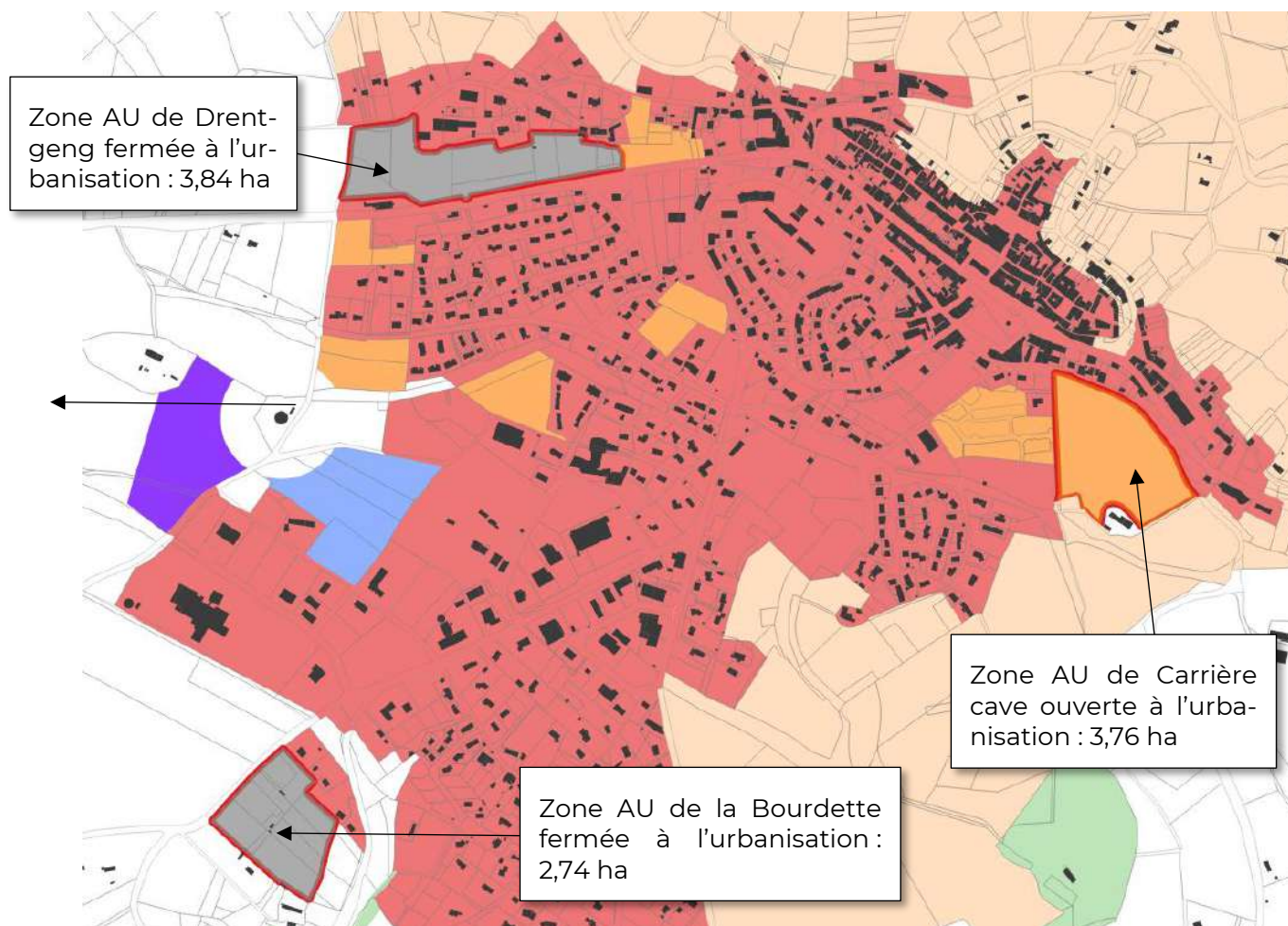
Ce déclassement correspond à un secteur en périphérie de laquelle se trouve une exploitation agricole, une large partie de ces terres incluses dans cette zone AU servent de pacage pour les vaches. L'agriculteur n'envisage pas de déplacer son exploitation ni de vendre les terres avant 5 ans au plus tôt, favorisant ainsi la vocation agricole du secteur. De plus, les différents propriétaires ne projettent pas une urbanisation à court/moyen terme. Le reclassement en AU0 permet de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation dans le temps et de permettre à la collectivité d'anticiper les besoins en équipements éventuels liés à la création de nouveaux logements et de l'accueil d'une population supplémentaire en restant dans l'équilibre des orientations fixées au PADD. Seules les parties correspondant à l'actuelle phase 4 et celle au sud de la D926 sont conservées en zones « à urbaniser ». Pour une meilleure lisibilité, ces deux parties font l'objet d'OAP indépendantes.

3. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'environ 3,76 ha. Cette ouverture à l'urbanisation comprend la réalisation d'un schéma d'OAP dédié.

Parmi les différents zonages du PLUI se trouve au secteur « Carrière Cave » une zone AU0. Cette zone correspond à une surface d'environ 3,7 ha situé à proximité immédiate du cœur du centre-ville de Puylaurens. La situation de blocage autour des 3,8 ha de l'OAP « Le Drentgeng Hameau » est domageable et ouvrir la zone AU0 de Carrière Cave contribuera à la fois à répondre aux demandes tout en étant de superficie moindre. Cela permet également de rééquilibrer le développement du village, qui s'est beaucoup étendu au sud et à l'ouest, parfois de manière assez éloignée. Au contraire, cette parcelle se situe à proximité immédiate du centre-ville et sur la face Est de la ville.

Ces ajustements aboutissent à une neutralité, voire une réduction positive, de la consommation foncière potentielle d'environ ~2,8 ha sur la commune.

En lien avec les éléments avancés ci-dessus, ce sont environ 3,76 ha qui sont ouverts à l'urbanisation en passant de la zone AU0 à AU. Ces 3,76 ha se situent sur la parcelle F1. Ce secteur détient également désormais une prescription surfacique correspondant au périmètre de l'OA. Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale menée sur le projet portée par la collectivité sur la centralité de Puylaurens.



▲ **Extrait du zonage du PLUi modifié**

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage actuel**

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**

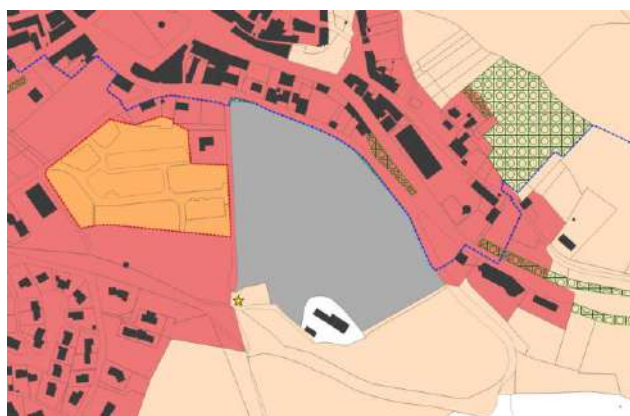
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

I.2 - Justification des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

En date du 3 décembre 2024, le conseil de communauté a pris une délibération motivée afin de justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation (en application de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme) au regard :

- des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées
- de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Pour cela, une étude spécifique a été réalisée et annexée à la délibération. Ainsi, s'agissant de la zone AU0, définie sur le secteur de Carrière Cave, à Puylaurens, l'étude s'attache à démontrer que :

- le PLUi ayant sectorisé ses objectifs par bassin de proximité, l'analyse du potentiel constructible doit se faire uniquement sur la commune de Puylaurens (et pas à l'échelle de l'ensemble du territoire de la CCSA) et conclut à une capacité de 10,6 ha restant mobilisables en zone U, sur la commune de Puylaurens (soit une capacité de production de 154 logements) ;
 - Cumulés aux 146 logements réalisables dans les zones AU disponibles, ce sont 50 logements/an qui peuvent être produits sur la période 2024-2030 dans le tissu actuellement ouvert à l'urbanisation ; l'ouverture de la zone AU0 sur laquelle 56 logements supplémentaires sont prévus, fait passer ce potentiel foncier mobilisable à 59 logements/an, là où le PLUi identifiait un besoin de 30 logements/an (soit 180 logements sur ces 6 années) en admettant une marge d'écart de 15 logements à l'échelle du PLUi.
- Bien que l'urbanisation du foncier encore disponible en zone U et AU soit à privilégier avant d'ouvrir des zones à urbaniser fermées, les difficultés rencontrées pour rendre opérationnelles et permettre la réalisation effective d'un projet sur certaines zones à urbaniser ouvertes, rendent nécessaires cette ouverture de zone AU0, sur laquelle la faisabilité opérationnelle d'un projet est avérée. De plus, cette ouverture ne conduira pas à augmenter la capacité d'urbanisation du territoire puisqu'elle s'accompagne de la fermeture à l'urbanisation de surfaces similaires.

L'utilité de l'ouverture de cette zone AU0 est donc justifiée.

Pour plus de détail se référer à l'étude spécifique.

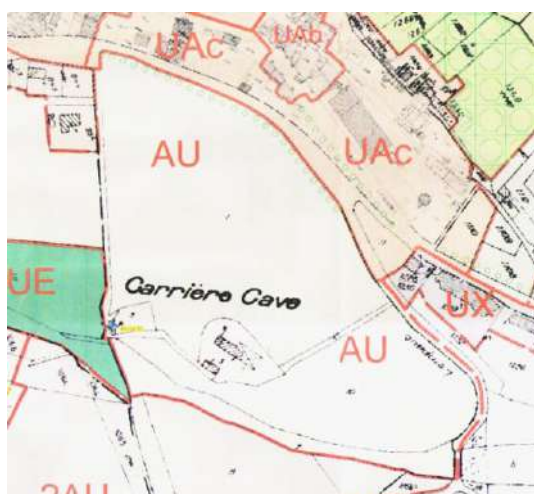
I.3 - Demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code l'urbanisme

Au titre de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme, dans les communes où un SCoT n'est pas applicable (cas de Puylaurens, car le SCoT actuellement en vigueur ne concerne pas la commune) les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.

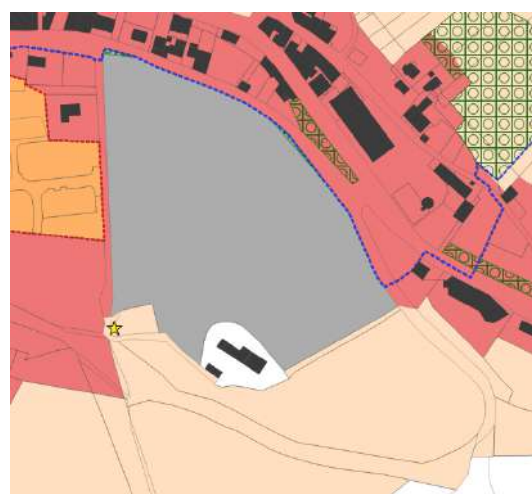
Au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Au regard de ces dispositions, la zone AU de Carrière Cave faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation entre dans ce cadre.

Toutefois, il convient de préciser que la zone AU était d'ores-et-déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU communal de Puylaurens approuvé le 23 janvier 2009 et sur un périmètre plus large (6,5 ha) que la zone AU fermée inscrite au PLU intercommunal approuvé en 2019 (3,8 ha). Le PLU intercommunal avait ainsi réduit la zone à urbanisation de 2,7 ha en la fermant à l'urbanisation. Le Sud de la zone avait même été reclassé en zone AP protégeant ainsi encore davantage la vocation agricole du secteur.



▲ Extrait du zonage du PLU communal de Puylaurens approuvé en 2009
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du zonage du PLUi actuel approuvé en 2019
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

a - L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques



Au regard des choix opérés par la collectivité, l'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'ouverture à l'urbanisation de la zone combinée à la fermeture de deux autres zones à l'urbanisation entraîne au contraire une meilleure protection des espaces naturels, agricoles et forestiers qu'avant la procédure de modification.

Avant la modification, 4,9 ha de surfaces sont identifiées en 2023 au registre parcellaire graphique étaient classées en zone ouverte à l'urbanisation sur les secteurs de la Bourdette et Drentgeng (voir ci-contre).

Après modification, 3,8 ha de surfaces sont identifiées en 2023 au registre parcellaire graphique étaient classées en zone ouverte à l'urbanisation sur le secteur de Carrière Cave. **Via la procédure de modification, 1,1 ha identifiés au registre parcellaire graphique sont ainsi fermés à l'urbanisation.**

Au regard des choix opérés par la collectivité, l'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. En effet, bien que le site soit positionné dans un corridor écologique de milieux boisés à préserver, l'OAP prévue décline des leviers permettant de préserver, voire renforcer la trame végétale du site : végétalisation des limites parcellaires, préservation des linéaires de végétation existant, préservation d'un espace de nature au sud, etc.

Plus globalement, les aménagements prévus permettent de favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations à venir, mais également de favoriser la bonne gestion des eaux pluviales. Les incidences induites sur les autres thématiques environnementales sont jugées négligeables.

b - L'ouverture à l'urbanisation ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace

Au regard des choix opérés par la collectivité, l'ouverture à l'urbanisation ne conduit pas à une consommation d'espace excessive. En effet, la zone AU de la Bourdette (2,74 ha) et une majeure partie de la zone AU de Drentgeng (3,8 ha) sont reclassées en zone AUO. En contre-partie, l'ouverture à l'urbanisation sur le secteur de Carrière Cave concerne 2,8 ha. Ainsi, **au global, ce sont près de 2,8 ha qui sont fermés à l'urbanisation sur la commune de Puylaurens dans le cadre de la présente modification.**

c - L'ouverture à l'urbanisation ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements



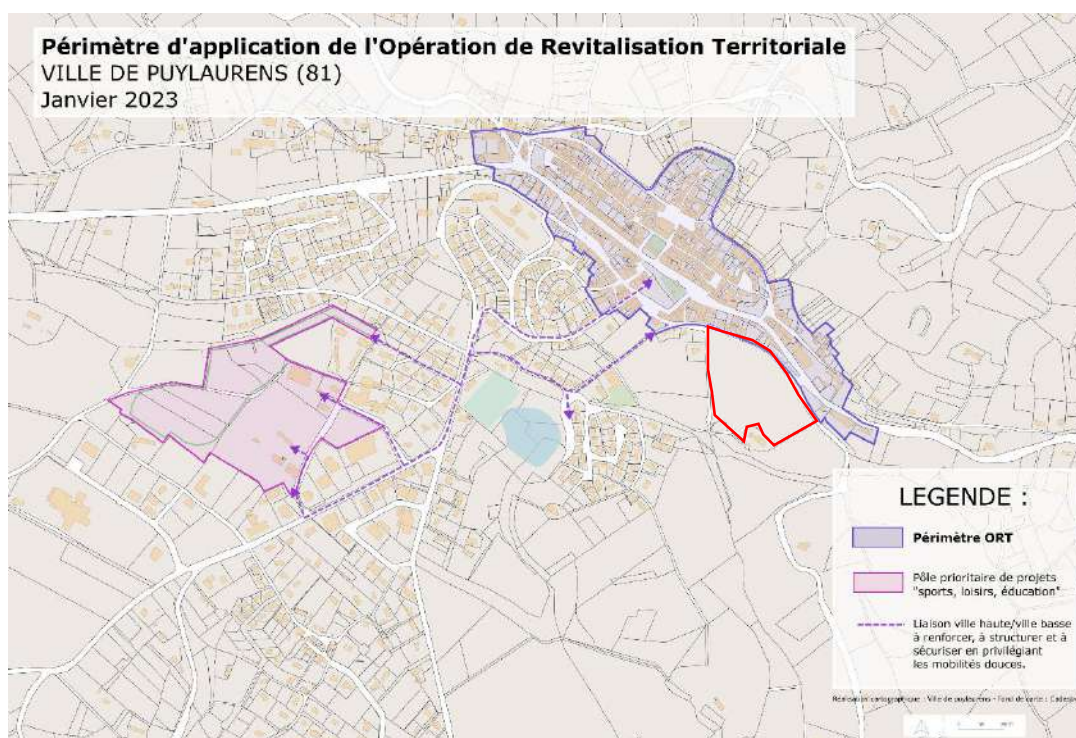
Au vu de sa localisation en continuité immédiate du centre-ville, l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Carrière Cave aura un meilleur impact sur les déplacements en favorisant des déplacements de proximité par les modes doux. L'OAP proposée sur le secteur inscrit un principe de cheminement piéton au cœur de la zone de manière à pouvoir se rendre aisément dans le centre-ville à pied. Par ailleurs, l'OAP inscrit des principes de desserte en voirie de manière à assurer un maillage en cohérence avec l'opération aménagée récemment à l'Ouest du secteur et en se raccordant au réseau viaire existant, en particulier sur la route d'En Bonhoure à l'Est.

Les zones de Drentgeng et de la Bourdette sont quant à elles plus éloignées du centre-ville ce qui rendait moins aisé le recours à des alternatives à la voiture.

Via la procédure de modification, l'impact sur les flux de déplacements apparaît ainsi moindre qu'avant modification.

d - L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

En raison de sa localisation en continuité immédiate du centre-ville, **l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Carrière Cave**, conjuguée à la fermeture des zones de Drentgeng et de la Bourdette, **contribue à une répartition davantage équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**. Les ajustements opérés dans le cadre de la modification s'inscrivent pleinement dans la stratégie et les objectifs définis par la collectivité, et ses partenaires, dans le cadre de la convention d'ORT lié au dispositif **Petites Villes de Demain**. La zone ouverte à l'urbanisation est limitrophe du périmètre d'application de l'ORT (voir ci-dessous).



L'ambition de cette réorganisation du phasage d'ouverture à l'urbanisation sur Puylaurens vise ainsi à traduire les axes stratégiques du projet de territoire, et notamment de :

- Dynamiser et conforter l'activité économique du centre-ville
- Orienter l'organisation de la ville vers la structuration de pôles thématiques de services et d'équipements favorisant la vitalité du cœur de ville



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com

Saïx, le 24 mars 2025,

Préfecture du Tarn
Place de la Préfecture
81013 ALBI Cedex 09

le 28.03
Transmis / mail via
France Transfert à :
- Préfecture
- DDT

Dossier suivi par : Nancy ARNAUD nancy.arnaud@communautesoragout.fr

Objet : Ouverture à l'urbanisation – Modification de droit commun du PLUi

Monsieur le Préfet,

Par délibération du 12 décembre 2023, la Communauté de Communes Sor et Agout (CCSA) a engagé la première modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Par la présente et en application des dispositions de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, je sollicite l'obtention d'une dérogation permettant à la CCSA d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUo située sur le secteur de « Carrière Cave », à Puylaurens.

En effet, notre territoire n'est, à ce jour, pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale¹ (SCoT). La CCSA est donc soumise au principe d'urbanisation limitée (art. L.142-4 du Code de l'urbanisme).

Vous trouverez en PJ le dossier de demande de dérogation relatif à l'ouverture de la zone AUo de Puylaurens, auquel l'étude justifiant de l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation, est annexée.

En complément, l'ensemble du dossier de modification du PLUi a été transmis à vos services par mail. Il est également consultable via le lien suivant : www.grosfichiers.com/R5SAJHVsp22.

Mes services restant à disposition pour tout élément complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Communauté de Communes Sor et Agout
550 chemin des héronnières
81710 SAIX

Sylvain FERNANDEZ.

¹ Le SCoT Autant Cocagne est en cours d'élaboration ; le Comité Syndical du SCoT a arrêté le projet de SCoT le 13 février dernier.

Service connaissance des territoires et urbanisme

Bureau

Affaire suivie par : Pascal Andrey

Tél : 05 63 71 53 02

Mèl : pascal.andrey@tarn.gouv.fr

Albi, le **21 JUL. 2025**

Monsieur le président,

La communauté de communes du Sor et de l'Agout a prescrit, le 12 décembre 2023, la première modification de droit commun de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Un des objets de cette procédure porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUo fermée sur le secteur « Carrière Cave » à Puylaurens.

Le territoire communal n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable.

En l'absence de SCoT, l'article L.142-4 du code de l'urbanisme pose le principe d'urbanisation limitée et interdit l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles, agricoles et forestières à l'occasion de l'évolution d'un document d'urbanisme. Cette ouverture à l'urbanisation est directement concernée par cette interdiction.

Toutefois, en application de l'article L.142-5 du même code, il est possible de déroger au principe d'urbanisation limitée, après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public de coopération intercommunale porteur du SCoT.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Pour cela vous m'avez transmis le 28 mars 2025 un dossier de demande de dérogation.

L'analyse de celui-ci, réalisée par mes services au regard des critères de l'article R 142-2 du Code de l'Urbanisme, fait apparaître en synthèse les éléments suivants :

Critères définis à l'article L 142-5 du CU	Observations	Incidences nuisances/impact	
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou préservation et remise en bon état des continuités écologiques	<u>Protection ENAF</u> : le terrain est inscrit au titre de la PAC dans le recensement RGP 2023. Tenant compte des mesures de compensations foncières proposées par la commune et des éléments de justifications apportés dans le dossier, la CDPENAF a émis un avis favorable en date du 12/06/2025. <u>Continuité écologique</u> : Tenant compte de l'existence d'une trame arborée au sud de la zone, il est recommandé de poursuivre une lisière arborée en limite parcellaire ouest du projet dans l'orientation d'aménagement et de programmation.	Incidences limitées par la mise en place de mesures compensatoires	
Consommation excessive de l'espace	<u>Compensation foncière</u> : Le projet fait ressortir un rééquilibrage des zones ouvertes à l'urbanisation. La fermeture (retour en AUo) des zones de "Drentgeng" (3,8 ha) et "Bourdette" (2,74 ha) compense très sensiblement l'ouverture de la zone AUo de "Carrière Cave" (3,76 ha). <u>Optimisation foncière</u> : Trois niveaux de densification urbaine sont affichés dans l'OAP, selon des typologies de constructions allant du collectif, habitat groupé à l'individuel. Pour un nombre de logements minimum attendu défini à 80 logements (soit 21 logt/ha), le niveau d'intensification urbaine par hectare est supérieur aux objectifs du SCoT Autan Cocagne en cours d'élaboration. <u>Phasage recommandé</u> : Compte tenu de l'importance de la zone, un phasage d'ouverture à l'urbanisation permettrait d'apporter une réponse progressive aux besoins.	Incidences limitées par la mise en place de mesures de compensation et de densification	
Impact excessif sur les flux de déplacements	<u>Limitation des flux</u> : Le développement en accroche directe du centre bourg concourt à limiter les flux de déplacements. L'OAP prévoit un maillage viaire, notamment doux, connecté au plus proche des commerces et des transports en commun. La zone de développement est compatible avec les objectifs du SCoT Autan Cocagne qui classe Puylaurens en polarité intermédiaire.	Impact faible	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	<u>Répartition équilibrée et diversité des fonctions urbaines</u> : Cette zone contribue à maintenir et à renforcer les emplois, commerces et services dans la commune de Puylaurens. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) - d'une part, présente un projet de développement diversifié dans son offre de logements. - d'autre part, permet l'implantation de constructions autres que des logements liées aux commerces et aux services	Impact faible eu égard à la répartition équilibrée et diversifiée des fonctions urbaines permise au travers des orientations de l'OAP et des dispositions réglementaires du PLU.	

Il convient en outre de noter que l'établissement porteur de SCoT, en séance du 11 juin 2025, ainsi que la CDPENAF, en séance du 12 juin 2025, ont chacun rendu un **avis favorable** à l'ouverture à l'urbanisation de la zone "Carrière Cave" AUo.

Par conséquent, au regard des éléments d'analyse exposés ci-dessus, je vous informe que **j'accorde la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée** pour l'ouverture de la zone AUo "Carrière Cave" sur la commune Puylaurens.

La présente dérogation est toutefois assortie de la recommandation suivante :

- Il est demandé de préciser le phasage de réalisation au sein de l'OAP visant à encourager l'optimisation du programme d'urbanisation dans le temps et d'intégrer dans l'OAP une trame végétalisée arborée en lisière urbaine ouest dans la continuité de la trame boisée sud.

Cette décision, conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, devra être jointe au dossier soumis à l'enquête publique.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de notification, devant le tribunal administratif de Toulouse, par courrier ou par l'application télerecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet,

Laurent BUCHAILLAT

Monsieur Sylvain Fernandez
Président de la communauté de communes du Sor et de l'Agout
550 chemin des Héronnières
81 710 SAÏX

Albi, le 11 juillet 2025

Service économie agricole et forestière

**Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)**

- Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L151-13 pour les projets de plan local d'urbanisme et la dérogation à l'article L142-5 en l'absence de SCOT applicable ;
- Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- Vu le décret n°2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 28 juin 2023 ;
- Vu le décret du Président de la République du 01 octobre 2024 portant nomination de Monsieur Laurent BUCHAILLAT, en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu l'arrêté préfectoral du préfet du Tarn du 21 octobre 2024 portant délégation de signature à Monsieur Maxime CUENOT, directeur départemental des territoires, ainsi que l'arrêté de subdélégation du 10 avril 2025 à son adjoint monsieur François LECCIA, et aux chefs de service ;
- Vu la demande de consultation, présentée le 04 mai 2025 relative à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre des projets concernant la révision allégée et la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal **Sor et Agout** ;
- Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 12 juin 2025.

Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur l'évolution du PLUi Sor et Agout

Concernant les objectifs de modération foncière

Considérant que le projet de modification n°1 consiste à mener une réflexion globale de l'aménagement souhaité sur la commune de Puylaurens afin d'ouvrir à l'urbanisation un secteur non équipé, actuellement identifié en développement différé, alors que des secteurs ouverts sont encore libres ;

Considérant que cette demande d'ouverture de la zone à urbaniser de Carrière Cave de 3,76 ha s'accompagne en contre-partie de la fermeture d'une majeure partie de la zone AU de Dretgenq (3,84 ha) et de la zone AU de la Bourdette (2,74 ha), ne modifiant pas les objectifs de consommation d'espace à l'échelle du PLUi ;

Considérant que le choix de la collectivité de privilégier le développement d'un secteur en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, en venant conforter la densification aux abords de la zone habitée et de service est apparue très cohérente dans l'aménagement du village ;

Considérant que le choix des secteurs déclassés pour un aménagement différé est également très judicieux, les deux secteurs présentant des contraintes de réciprocité avec une activité agricole active, ou excentré du village dans un secteur d'habitat diffus ;

Concernant les mesures de préservations des espaces agricoles, naturels et forestiers

Considérant que l'ouverture du secteur s'accompagne de la création de 3 nouvelles Orientations d'Aménagement Programmées (OAP), qui permettent de cadrer et réglementer d'aménagement et la

consommation de l'espace pour le nouveau quartier de Carrière Cave et pour le secteur de Dretgenq au contact du village, ce qui contribue à préserver l'espace agricole actuellement exploité et productif (pâturage d'un élevage de bovins sur les parcelles autour des bâtiments d'élevage au lieu-dit Dretgenq et de fauche de fourrage au lieu-dit La Bourdette) ;

Considérant que l'OAP de Carrière Cave présente une densité de 24 à 32 logements / ha, avec une mixité de type de logements individuels, individuels groupés et collectifs, qui participe aux objectifs de modération de la consommation foncière et d'aménagement raisonné ;

Considérant que l'évolution de l'OAP de Dretgenq spécifie l'aménagement et la densité des deux secteurs restant ouverts à l'urbanisation avec deux OAP détaillées ;

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn, réunis en date du 12 juin 2025 sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, la commission émet un avis **favorable** concernant l'économie générale du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal **Sor et Agout** ;

Avis portant sur l'évolution d'un Secteur de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) sur la commune de Maurens-Scopont

Considérant que le projet d'évolution du STECAL consiste à modifier la délimitation du secteur dédié à l'aménagement et au développement d'une activité d'accueil touristique ;

Considérant que le caractère exceptionnel du secteur délimité a été démontré et clairement exposé par l' élu en charge du dossier et se justifie au regard de son caractère singulier ;

Considérant que l'emprise du secteur est strictement délimitée aux emprises respectives des nouvelles installations, et davantage regroupée autour de l'actuelle zone aménagée du camping et donnant plus de cohérence à l'aménagement du secteur ;

Considérant que les impacts sur l'espace agricole sont limités, dans la mesure où ces anciens pâturages, de faible valeur fourragère, ne sont plus exploités depuis plus de 10 ans, et que les aménagements ne conduisent pas à une imperméabilisation des sols ;

Considérant par ailleurs que la nouvelle délimitation qui prélève 3,7 ha de la zone agricole et naturelle, s'accompagne en contrepartie de la restitution de 3,63 ha à la zone naturelle, ce qui contribue à mieux préserver la trame verte et à assurer une meilleure fonctionnalité du corridor écologique ;

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn, réunis en date du 12 juin 2025 sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, la commission émet conformément aux dispositions prévues par l'article L151-13 du Code de l'urbanisme un avis **favorable** sur le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal **Sor et Agout**, liée à l'évolution du périmètre du STECAL du domaine de Koukano.

Avis portant sur les demandes de dérogation à la règle d'urbanisation limitée

Considérant les éléments présentés en commission concernant les 2 secteurs soumis à la dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT, et expliquant les écarts au regard du précédent PLUi ;

Considérant que la nouvelle délimitation du STECAL constitue essentiellement une réorganisation du secteur, dont l'impact semble plus limité que ne l'était le précédent secteur plus étalé et mitant davantage l'espace agri-naturel ;

Considérant que cette nouvelle emprise n'est pas de nature à aggraver l'atteinte portée aux espaces naturels, agricoles et forestiers et ne conduit pas à une consommation supplémentaire d'espace ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur Carrière Cave ne conduit pas à une consommation supplémentaire d'espace et que le projet a démontré que le développement de ce secteur en extension intègre les dispositions limitant la consommation d'espace en préservant par ailleurs les espaces agricoles cultivés ;

Considérant que le développement de ce secteur aux abords de la zone urbanisée du village contribue à une meilleure répartition de l'habitat, en cohérence avec l'opération de revitalisation territoriale, et participe à préserver les espaces agricoles en densifiant davantage l'aménagement initialement prévu pour les deux secteurs fermés en contre-partie.

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn, réunis en date du 12 juin 2025 sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, la commission émet un avis **favorable** au titre de la dérogation à l'article L142-5 sur les projets concernant la révision allégée et la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal **Sor et Agout**, en l'absence de SCOT applicable.

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur adjoint de la direction
départementale des territoires

A blue ink signature, appearing to be 'F. Leccia', is written over a horizontal line.

François LECCIA

Partie B

Conclusions avec avis motivé du commissaire enquêteur

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, département du Tarn.

Enquête publique du 8 juillet 2025 – 14 juillet 2025

Références :

Décision E25000082/31 du 27/05/2025 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté 2025-02-212 du président de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, du 16/06/2025

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

Table des matières

1	Préambule	2
2	Le projet et les objectifs poursuivis	2
2.1	Rappel du PADD	2
2.2	La modification n°1 du PLUi	2
2.2.1	Objectifs et description	2
2.2.2	Incidences environnementales du projet	3
3	Les observations.....	4
3.1	Observations du public	4
3.1.1	Demandes de constructibilité de parcelles : 12 observations.....	4
3.1.2	Changement de destination de bâtiments : 8 observations	4
3.1.3	OAP : 9 contributions mais 6 objets d'observation	4
3.1.4	Ouverture à l'urbanisation : 1 contribution en 2 observations en permanence et sur le registre numérique ;	5
3.1.5	Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver » : 1 observation.	5
3.2	Observations des personnes publiques associées (PPA)	5
4	Conclusions du commissaire enquêteur.....	5
4.1	Régularité du déroulement de l'enquête.....	5
4.2	Dossier d'enquête	6
4.3	Conclusions partielles	6
4.3.1	Intégration de plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination.....	6
4.3.2	Suppression d'un bâtiment identifié dans la liste des éléments de paysage bâtis	6
4.3.3	Créations, modifications, suppression et levées partielles d'emplacements réservés (ER)	6
4.3.4	Reclassement de secteurs à urbaniser (AU) en AU0 ou AUX0 (fermés à l'urbanisation).....	6
4.3.5	Reclassement de zones à urbaniser en zone urbaine	7
4.3.6	Classement d'un secteur à urbaniser fermé à ouvert (demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme)	7
4.3.7	Ajustement des règles graphiques en zone urbaine	7
4.3.8	Modifications apportées aux OAP	7
4.3.9	Modifications apportées aux annexes	8
5	Avis motivé du commissaire enquêteur	8

1 Préambule

L'enquête publique unique de révision allégée n°2 et de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout (CCSA) s'est achevée le 14 août 2025 à 17h00.

Le procès de synthèse a été remis le 21 août 2025 au directeur général des services représentant de la CCSA.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 5 septembre 2025. Je signale une erreur de date du mémoire en réponse mais je certifie qu'il faut lire 5 septembre et non pas 5 août.

A la suite du rapport de l'enquête unique, je présente dans le présent document les conclusions avec mon avis motivé portant sur le projet de modification n°1 du PLUi de la CCSA.

2 Le projet et les objectifs poursuivis

2.1 Rappel du PADD

Dans son PADD datant du PLUi de 2019, la CCSA s'est fixé une ambition commune et 3 axes stratégiques.

Ambition commune : Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine

Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport et des loisirs

Axe 2 : Renforcer la lisibilité économique du territoire

Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive

2.2 La modification n°1 du PLUi

2.2.1 Objectifs et description

La finalité de cette procédure de modification est exposée dans la délibération de lancement de la procédure de modification du 12 décembre 2023, comme exposé ci-dessous :

La Communauté de communes du Sor et de l'Agout a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 3 décembre 2019. Ce document a fait l'objet d'une modification dite simplifiée, approuvée par délibération le 14 décembre 2021 et d'une révision dite allégée, approuvée par délibération le 28 juin 2022.

Au fil des mois, en travaillant en collaboration avec les communes, de nouvelles demandes d'évolutions émanant tant des communes que des citoyens, ont été répertoriées. Par conséquent, pour traiter ces nouvelles demandes et répondre à diverses attentes (tenir compte de l'avancée des projets et des difficultés d'application du document, notamment), il est proposé d'engager la première modification de droit commun du PLUi.

Le dossier de modification comporte 134 projets de modification qui concerne 19 communes sur 26 et la communauté de communes elle-même.

Il se répartissent en 11 thèmes qui sont : changement de destination de bâtiments, modification de la liste des éléments de paysage bâti pour un bâtiment, création, modification, suppression d'emplacements réservés (ER), reclassement de secteurs à urbaniser (AU) en AU0 ou AUX0 (fermés à l'urbanisation), reclassement de zone à urbaniser en zone urbaine, classement d'un secteur à urbaniser fermé à ouvert, ajustement des règles graphiques en zone urbaine, modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et modifications apportées aux annexes.

Après l'étude des 134 projets figurant dans mon rapport, j'estime qu'aucun des projets ne vient remettre en cause le PADD et tous relèvent bien de la procédure de modification.

2.2.2 Incidences environnementales du projet

La communauté de communes a effectué une évaluation environnementale du projet qui se trouve avec son résumé non technique dans le dossier d'enquête.

De l'étude environnementale, je retire que l'impact de la modification sera globalement faible voir très faible ou nul pour certains projets. Cependant, comme pour tous projets visant à bâtir, une attention particulière devra être portée aux mesures ERC¹. Cela concerne principalement les évolutions d'OAP et singulièrement celle de « Carrière Cave ».

Cas de l'OAP « Carrière Cave » à Puylaurens.

Selon l'étude environnementale, la gestion de l'eau pluviale et de la station d'épuration (STEP) ne donne pas entière satisfaction sur la commune.

■ GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU A L'ECHELLE DU SITE

La commune de Puylaurens est couverte par une station d'épuration d'une capacité nominale totale de 4 000 EH. En 2023, cette STEP a reçu une charge maximale en entrée de 2 859 EH et présentait au 31/12/2023 :

- Une conformité en équipement ;
- Une non-conformité en performance, notamment liée au vieillissement des réseaux, très sensibles aux événements pluviaux. A noter qu'une mise à jour du schéma d'assainissement a été effectuée durant les années 2023 et 2024.

Sur le site de Carrière Cave, le pluvial est déconnecté de la pompe de relevage, et n'a donc aucune incidence sur la station d'épuration. Plus globalement, la mise à jour du schéma d'assainissement a permis d'identifier des mesures permettant d'améliorer le fonctionnement de la station d'épuration par temps de pluie (installation d'un bassin tampon en amont de la station).

La commune a, de plus, lancé des travaux pour déconnecter de la station d'épuration le réseau d'eaux pluvial pour une partie du secteur nord du village, et créer une station en filtre plantée de roseaux pour l'autre partie. Des travaux supplémentaires sont prévus pour isoler le réseau des eaux pluviales sur tout le bassin versant sud-ouest du village. Tous ces travaux permettront donc de limiter les incidences des eaux pluviales dans le fonctionnement de la station.

Les incidences sur l'environnement des projets de modification, sans être nulles, sont globalement faibles et seront diminuées par des mesures ERC. Il existe un point plus sensible à Puylaurens pour l'ouverture à l'urbanisation de « Carrière Cave » qui concerne la gestion des eaux. Je prends acte des travaux prévus ou en cours qui limiteront ainsi les incidences sur l'environnement.

En outre, le phasage de la future OAP pourra être coordonné avec la réalisation des travaux de gestion des eaux de pluie.

¹ Eviter Réduire Compenser

3 Les observations

3.1 Observations du public

Les 32 observations se répartissent en 5 thèmes. Les numérotations des observations sont celles figurant dans le rapport.

3.1.1 Demandes de constructibilité de parcelles : 12 observations.

Les demandes de constructibilité sont bien souvent des demandes anciennes déjà formulées auprès de la CCSA. Les personnes qui effectuent ces demandes ressentent une injustice vis-à-vis d'un voisinage qui a construit avant le PLUi actuel. Certaines de leurs parcelles étaient constructibles jusqu'au dernier PLUi et ne le sont plus.

Une observation se distingue et demande à déclasser une zone U dans un hameau considéré par l'auteur de l'observation comme étant suffisamment urbanisé.

Quelque soit la légitimité des demandes, elles n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de modification de PLUi, mais nécessitent une révision de celui-ci.

Je recommande à la CCSA de garder mémoire de ces observations pour la prochaine révision de PLUi qui devrait intervenir lorsque le SCoT « Autan-Cocagne » entrera en vigueur.

3.1.2 Changement de destination de bâtiments : 8 observations

A l'exception d'une observation de portée générale et d'une mention d'appui d'une mairie à la liste la concernant, les observations consistent en demandes pour ajouter des bâtiments à la liste.

Aux demandes P2, @4-1, RP5, RP14 étaient jointes des photos et plans qui me permettent de dire que ces bâtiments semblent répondre aux critères de changements de destination.

Les auteurs des demandes RP2-1, RP5, @7 et RP14 soulignent qu'une demande d'inscription à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination avait été faite dans un passé récent et que cela n'a pas été pris en compte dans le dossier de modification.

J'estime que l'ajout à la liste des bâtiments concernés par les demandes effectuées lors de cette enquête, sous réserve d'une étude au cas par cas par la CCSA, ne modifie pas l'économie générale du projet de modification.

3.1.3 OAP : 9 contributions mais 6 objets d'observation

Les observations P4 (OAP "Lavergne"), RP8 et RP11 (OAP « La Combe Roussel »), RP1, RP9 et RP 10 (OAP « Le Cimetière »), concernent des modifications des OAP afin de lever des blocages opérationnels.

L'observation @5 conteste la relégation de sa parcelle en phase 2 de l'OAP « le Girou-Eglise, secteur B » alors que le propriétaire a une proposition d'achat par un promoteur.

Les réponses apportées par la CCAS dans son mémoire en réponse vont dans le sens désiré par les contributeurs.

La demande contenue dans l'observation RP4 effectuée par la mairie de Bertre nécessite des éclaircissements entre cette municipalité et la CCSA.

J'estime que les mesures nécessaires et possibles d'un point de vue réglementaire pour lever les difficultés soulevées par les contributeurs doivent être prises.

3.1.4 Ouverture à l'urbanisation : 1 contribution en 2 observations en permanence et sur le registre numérique ;

Une personne conteste par ses observations P7 et @2, la nécessité d'urbaniser davantage Puylaurens et craint pour la tranquillité de la ville. Elle estime insuffisant les équipements collectifs.

L'observation @6 demande à urbaniser des parcelles actuellement fermée à l'urbanisation, ce qui ne peut être fait dans le cadre d'une procédure de modification.

L'inquiétude exprimée pour l'urbanisation du secteur de « Carrière Cave » me semble légitime et il appartient à la municipalité de montrer à ses administrés qu'elle a la capacité d'absorber cette augmentation de population.

3.1.5 Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver » : 1 observation.

Quelle que soit la légitimité de la demande, cela ne relève pas de la procédure de modification.

3.2 Observations des personnes publiques associées (PPA)

Les PPA ont été sollicitées par la CCSA le 28 mars 2025.

Par l'avis n°2025AO6.18, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) informe la communauté de communes qu'elle n'a pas apporté de réponses dans les délais à la demande d'avis du 28 mars 2025 de la CCSA.

Par lettre du 21/07/2025, le préfet du Tarn accorde la dérogation au principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT après avis de l'établissement porteur du SCoT (en cours d'élaboration) et de la CDPNAF.

La DDT a fait parvenir un avis daté du 8 juillet 2025 au-delà des 3 mois requis. Cet avis n'a pas été analysé pour cette enquête.

Il n'y a pas d'avis défavorables parmi les PPA ayant répondu dans les délais.

4 Conclusions du commissaire enquêteur

4.1 Régularité du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur.

En amont de l'enquête une concertation avec le public a été organisée.

Les PPA ont été sollicités et le porteur de projet a obtenu l'avis favorable du préfet du Tarn à sa demande de dérogation rendue nécessaire par l'absence de SCoT.

L'information du public s'est faite règlementairement par voie d'affiches et par voie de presse dans les délais prescrits. La communauté de communes a usé des réseaux sociaux pour informer le public de cette enquête, démontrant ainsi sa volonté de faire participer le plus grand nombre. Le dossier d'enquête a été vu et téléchargé de nombreuses fois. Les réseaux sociaux ont été visités. Toutefois la participation du public est restée modeste malgré l'effort d'information de la communauté de communes.

Ne pouvant vérifier par moi-même la présence de l'affichage dans les 26 communes, la CCSA a demandé à chacun des maires des certificats d'affichage qui m'ont été présentés et dont j'ai eu copies.

Les trois permanences se sont tenues comme prévu par l'arrêté prescrivant l'enquête aux horaires et lieux définis.

Le public a fait part de ses observations sur les registres présents dans les 26 mairies et au siège de la communauté de communes, sur le registre dématérialisé et au cours des permanences. Des courriers et courriels ont parfois été joints par les mairies aux registres. L'enquête a été close le 14 août à 17h00 et les registres retirés par les mairies.

Il n'y a pas eu d'incidents au cours de l'enquête.
L'enquête s'est déroulée de façon régulière.

4.2 Dossier d'enquête

Compte tenu du nombre de projets que contenait la procédure de modification, il était nécessairement très volumineux (1162 pages pour la partie modification). Mais bien structuré, avec un sommaire clair, il permettait à chacun d'aller trouver le document ou la partie qui l'intéressait.

J'ai remarqué dans la notice des vues de type « power point » sur les OAP trop petites et peu lisibles nécessitant de se reporter au cahier des OAP ou à la version électronique du dossier.

Le dossier permettait au public de comprendre le projet et de faire part de ses observations si nécessaire. Il faudra néanmoins améliorer la qualité des pages concernant les OAP dans la notice de modification qui sera soumise à l'approbation.

4.3 Conclusions partielles

4.3.1 Intégration de plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination

Je n'ai pas noté d'anomalie dans la liste des 55 bâtiments susceptibles de changer de destination. Il est regrettable que l'avis de la DDT, plus à même de juger de la régularité des demandes, ne soit pas arrivée dans les délais. Cependant, la CCSA m'a indiqué oralement souhaiter prendre en compte les remarques effectuées.

Je ne vois pas d'empêchement à l'approbation de la liste des 55 bâtiments susceptibles de changer de destination.

4.3.2 Suppression d'un bâtiment identifié dans la liste des éléments de paysage bâtis

En l'état, le petit bâtiment est déjà défiguré par la porte de garage. Pour la qualité paysagère, j'estime préférable de le remettre en état sans nécessairement chercher à reproduire un toit atypique qui n'existe plus.

Cette modification me semble légitime.

4.3.3 Créations, modifications, suppression et levées partielles d'emplacements réservés (ER)

Les projets de modification concernant les ER sont soit liés à d'autres modifications (cheminements d'accès aux OAP par exemple), soit liés à des considérations de sécurité aux abords de carrefours, soit encore d'équipements publics.

Aucune observation n'a été faite à ce sujet.

Je n'ai remarqué aucun abus dans le dossier en ce qui concerne les emplacements réservés.

4.3.4 Reclassement de secteurs à urbaniser (AU) en AU0 ou AUX0 (fermés à l'urbanisation)

Les fermetures à l'urbanisation sont des conséquences de l'évolution d'OAP.

A Puylaurens, cela est lié à des difficultés opérationnelles et est à rapprocher de l'ouverture à l'urbanisation de « Carrière Cave ».

A Dourgne la justification est bien décrite dans la notice de la modification :

Ce reclassement résulte du travail réalisé avec le CAUE dans le cadre de la signature de la nouvelle génération des contrats Bourg-Centre avec la Région (période 2022-2028).

Par ailleurs, cet ajustement s'inscrit dans la stratégie économique intercommunale dont l'objectif est avant tout de renforcer le tissu économique existant sur Dourgne qui se situe en face de la zone Plo d'En Grave (côté Sud de la voie) et pourraient trouver à se développer sur les terrains contiguës (à l'issue d'une révision du PLUi) avant d'envisager la création d'une nouvelle zone (les créations de zones d'activités se concentrant à court et moyen terme sur la ZA Bien-Etre Santé de Soual et le secteur du Puy-laurentais).

Ces fermetures vont dans le sens de la maîtrise de l'urbanisation.

4.3.5 Reclassement de zones à urbaniser en zone urbaine

Il s'agit de mesures d'adaptation en lien avec des OAP et concerne des surfaces restreintes.

La mesure n'appelle pas de commentaires.

4.3.6 Classement d'un secteur à urbaniser fermé à ouvert (demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme)

La mesure fait l'objet d'une étude justificative qui accompagne la demande de dérogation transmise au préfet qui l'a accordée.

Des justifications exprimées dans le dossier, je retiens :

- L'ouverture de « Carrière Cave » est plus que compensé par la fermeture de zones AU par la fermeture de l'OAP "La Bourdette" et les fermetures dans la zone de Drentgenq ;
- L'ouverture permet de réaliser une OAP sur un terrain appartenant à un seul propriétaire prêt à vendre son terrain, alors que l'OAP "Le Drentgenq Hameau" est sur une zone détenue par plusieurs propriétaires dont certains ne souhaitent pas vendre ;
- Cette nouvelle zone AU se situe près du centre-bourg ;
- La zone permet de bâtir un nombre conséquent de logements qui permettra à la commune d'atteindre ses objectifs.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de « Carrière Cave » à Puylaurens est suffisamment justifiée et suffisamment compensée par des fermetures.

4.3.7 Ajustement des règles graphiques en zone urbaine

Ces mesures selon leurs localisations ont pour objectifs :

- Soit de modifier l'emprise au sol dans certains secteurs et faciliter les constructions actuellement empêchées par des règles d'emprises au sol trop restrictives ;
- Soit de mettre les règles en conformité avec d'autres modifications (OAP, etc.)

J'estime ces mesures cohérentes avec les autres modifications et avec le souhait de faciliter la construction d'habitations en zone U.

4.3.8 Modifications apportées aux OAP

Dans le dossier de modification, 22 OAP font l'objet d'une modification, d'une suppression ou d'une création.

Les justifications sont diverses : propriétaires de terrain sur la surface de l'OAP ne souhaitant pas vendre, mise à jour du phasage en fonction des réalisations, révision d'objectifs de mixité sociale, adaptation à des contraintes nouvelles, densification.

Les modifications apportées aux OAP n'entraînent pas d'artificialisation supplémentaire par rapport au PLUi en vigueur, elles ne modifient pas significativement l'objectif de logements à construire sur l'ensemble du territoire de la CCSA (voir le bilan de 13 à 15 logements supplémentaires dans mon rapport).

J'estime que ces modifications relèvent d'une adaptation à la réalité opérationnelle cinq années après l'approbation du PLUi et n'en modifie pas le plan général.
Cependant les OAP "Lavergne", OAP « La Combe Roussel » et OAP du "Cimetière » objets des demandes du paragraphe 3.1.3 méritent d'être revues comme proposé par la communauté de communes dans son mémoire en réponse.

4.3.9 Modifications apportées aux annexes

S'agissant d'intégrer des décrets et les documents constituant l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) de Puylaurens je n'ai pas de commentaires particuliers sur ce point.

5 Avis motivé du commissaire enquêteur

Points positifs

- Il n'y a pas de remise en cause de l'économie générale du PLUi ;
- Le bilan ouvertures/ fermetures de zones à urbaniser est en faveur des fermetures de 11,04 ha. La communauté de communes montre ainsi sa volonté de maîtriser l'artificialisation ;
- Les incidences sur l'environnement sont faibles ou très faibles pour l'ensemble du projet ;
- Des difficultés opérationnelles seront levées permettant ainsi de faire avancer les constructions de logements par le biais des OAP ;
- Des bâtiments, n'ayant plus d'usage agricole ou économique, rénovés en habitation contribueront à l'augmentation de l'habitat tout en préservant le patrimoine architectural du pays.

Points négatifs

- Les observations faites par les mairies auraient pu être prises en compte avant l'établissement du dossier, dès lors qu'elles auraient mieux communiqué avec la CCSA ;
- La participation du public a été modeste compte tenu de l'étendue de la modification.

Au vu de :

- Des conclusions partielles exposées précédemment ;
- De l'absence d'avis défavorables de la part des PPA ;
- Du peu d'opposition exprimée par le public ;
- De la volonté exprimée par la CCSA dans son mémoire en réponse d'améliorer le dossier et de prendre en compte les observations ;
- Des aspects positifs plus nombreux et plus significatifs que les aspects négatifs du projet ;

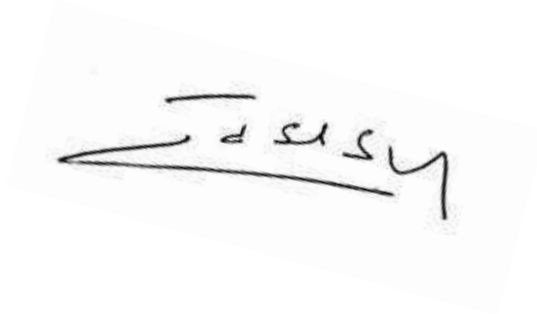
J'émet un **avis favorable** à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Sor et de l'Agout assorti de trois recommandations.

Recommandation n°1 : améliorer la lisibilité des pages concernant les OAP dans la notice du dossier de modification ;

Recommandation n° 2 : ajouter les bâtiments objets des demandes @4-1 ; RP5 ; @7 et RP14 à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Recommandation n°3 : modifier les OAP "Lavergne", OAP « La Combe Roussel », 'OAP du "Cimetière" comme décrit dans le mémoire en réponse

Fait à Toulouse, le 9 septembre 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. S. S. Y.' with a horizontal line above the letters.

Enquête publique unique portant sur la modification n°1 et la révision allégée n°2 et sur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, département du Tarn.

8 juillet 2025 – 14 août 2025



Partie A : rapport du commissaire enquêteur et ses annexes

Partie B : Conclusion et avis motivé sur la modification n°1

Partie C : Conclusion et avis motivé sur la révision allégée n°2

Références :

Décision E25000082/31 du 27/05/2025 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté 2025-02-212 du président de la communauté de communes Sor et Agout, du 16/06/2025

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

Partie A

Rapport d'enquête du commissaire enquêteur

Enquête publique unique portant sur la modification n°1 et la révision allégée n°2 et sur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, département du Tarn.

8 juillet 2025 – 14 août 2025

Références :

Décision E25000082/31 du 27/05/2025 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté 2025-02-212 du président de la communauté de communes Sor et Agout, du 16/06/2025

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

Table des matières

1	Généralités	4
1.1	Préambule.....	4
1.2	Objet de l'enquête.....	4
1.2.1	Contexte géographique et démographique.	4
1.2.2	Modification n°1 du PLUi	5
1.2.1	Concertation préalable au projet de modification n°1	6
1.2.2	Révision allégée n°2.....	6
1.2.3	Concertation préalable au projet de révision allégée n°2.....	7
1.3	Présentation des modifications demandées par commune	7
1.3.1	Aguts.....	7
1.3.2	Algans Lastens	7
1.3.3	Bertre.....	7
1.3.4	Cambon-Lès-Lavaur	7
1.3.5	Cambounet-sur-le-Sor	7
1.3.6	Cuq-Toulza.....	7
1.3.7	Dourgne	8
1.3.8	Escoussens.....	8
1.3.9	Lagardiolle	9
1.3.10	Lescout	9
1.3.11	Maurens-Scopont	9
1.3.12	Péchaudier	9
1.3.13	Puylaurens	9
1.3.14	Saint-Germain-des-Prés.....	11
1.3.15	Saïx	11
1.3.16	Sémalens	12
1.3.17	Soual	12
1.3.18	Verdalle.....	13
1.3.19	Viviers-Lès-Montagnes.....	13
1.3.20	La communauté de communes	13
1.4	Incidences environnementales du projet de modification n°1	14
1.4.1	Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de « Carrière Cave » à Puylaurens 14	
1.4.2	Incidences induites par les changements de destination	14
1.4.3	Incidences induites par la création d'emplacements réservés.....	14
1.4.4	Incidences induites par la modification d'emplacements réservés.....	14
1.4.5	Incidences induites par les corrections du règlement écrit ou graphique	14
1.4.6	Incidences induites par les évolutions d'OAP.....	15
1.4.7	Incidences sur les sites Natura 2000	15
1.5	Présentation du projet de la révision allégée n° 2.....	15

1.6	Incidences environnementales du projet de révision allégée n°2	16
1.7	Cadre juridique de l'enquête	16
1.7.1	Modification n°1 du PLU	16
1.7.2	Révision allégée n°2 du PLU	16
1.8	Composition du dossier d'enquête	16
1.8.1	Partie commune.....	16
1.8.2	Composition du sous-dossier de la modification n°1	17
1.8.3	Composition du dossier de la révision allégée n°2	17
2	Organisation et déroulement de l'enquête	17
2.1	Autorité organisatrice	17
2.2	Désignation du commissaire enquêteur	17
2.3	Préparation de l'enquête	18
2.4	Modalités de l'enquête.....	18
2.5	Information du public	18
2.6	Modalité d'expression du public	18
2.7	Climat de l'enquête.....	19
2.8	Clôture de l'enquête	19
2.9	Remise du Procès-Verbal des observations	19
3	Analyse des projets	19
3.1	Analyse de la modification n°1	19
3.1.1	Intégration de plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination	19
3.1.2	Suppression d'un bâtiment identifié dans la liste des éléments de paysage bâtis	20
3.1.3	Les créations, modifications, suppressions et levées partielles d'espaces réservés.	20
3.1.4	Fermetures de secteurs ouverts à l'urbanisation et ouverture d'une zone fermée.....	20
3.1.5	Reclassement de zones AU en zone U.....	20
3.1.6	Ajustement des règles graphiques en zone urbaine.....	20
3.1.7	Modifications apportées aux OAP et création d'une OAP	20
3.2	Analyse de la révision allégée n°2	22
4	Observations des personnes publiques associées (PPA)	22
4.1	Sur le projet de modification n°1	22
4.2	Sur le projet de révision allégée n°2.....	23
4.2.1	Avis Donnés par courrier	23
4.2.2	Réunion d'examen conjoint du 17 juin 2025	24
5	Participation du public.....	24
5.1	Observations sur le projet de modifications n°1	24
5.1.1	Demandes de constructibilité de parcelles.....	25
5.1.2	Changement de destination de bâtiments	26
5.1.3	OAP	29
5.1.4	Ouverture à l'urbanisation.....	32

5.1.5	Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver ».	33
5.2	Observations sur le projet de révision allégée n°2	33
6	Conclusion sur le déroulement de l'enquête.	33

ANNEXE 1 : Mémoire en réponse au PV de synthèse de la communauté de commune

ANNEXE 2 : Certificat d'affichage de la mairie de Maurens-Scopont

1 Généralités

1.1 Préambule

Le présent rapport concerne l'enquête publique unique de modification n°1 et de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout (CCSA). Celle-ci s'est déroulée du 8 juillet 2025 9h00 au 14 août 2025 17H00, soit une durée de 38 jours consécutifs.

Le PLUi en cours a été approuvé le 3 décembre 2019. Il est applicable depuis le 19 janvier 2020.

Il a évolué deux fois par :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 14/12/2021. L'objet de cette révision est de corriger de petites anomalies constatées au sein du règlement, essentiellement, et pour prendre en compte de nouveaux projets qui ne nécessitaient pas d'ajustements importants.
- Une révision allégée n°1 approuvée par délibération du 28/06/2022. L'objet de cette révision allégée est de permettre le développement d'un projet éolien en réduisant la protection environnementale qui existait sur une petite partie de forêt, à Massaguel.

Les deux projets, objets de la présente enquête unique, s'inscrivent sur un territoire dont le SCoT est en cours d'élaboration.

Le rapport traite de l'organisation de la procédure, relate les observations et propositions produites pendant cette dernière et leur analyse par le commissaire enquêteur (CE).

Il est complété par deux documents exposant les « conclusions motivées du commissaire enquêteur », énonçant son point de vue personnel et éventuellement ses recommandations ou réserves qu'il juge nécessaire d'émettre à l'égard de ces deux projets (modification n°1 et révision allégée n°2).

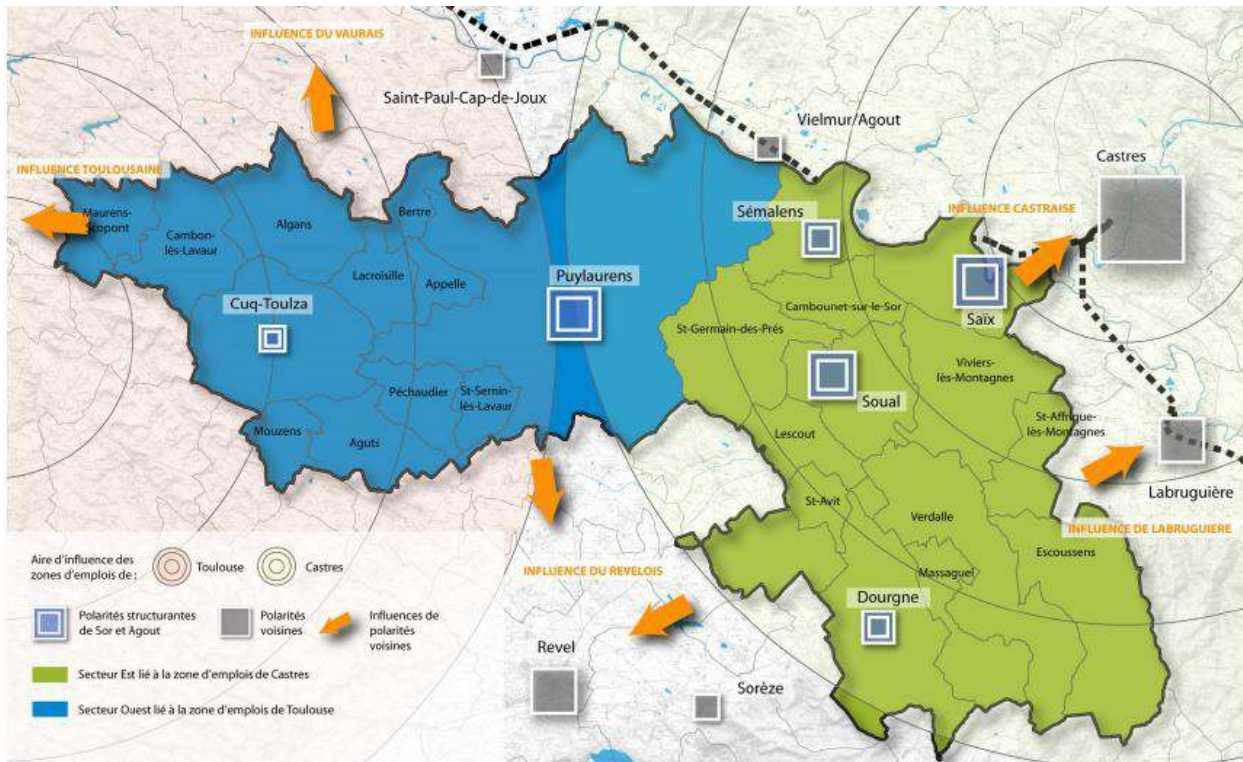
1.2 Objet de l'enquête

1.2.1 Contexte géographique et démographique.

La communauté de communes du Sor et de l'Agout regroupe 26 communes. La moins peuplée est la commune d'Appelle avec 74 habitants et les plus peuplées sont celles de Saïs et Puylaurens avec 3674 et 3232 habitants.

Elle comportait, en 2021, 23123 habitants, avec une hausse de près de 7% depuis 2010. La densité moyenne est de 62 habitants/km² (2022).

Située à l'ouest et au sud-ouest de Castres, elle est soumise à l'influence de différents pôles de vie économique : Toulouse, Castres-Labruguière, Lavaur et Revel. La carte ci-dessous est extraite du PADD de la CCSA.



Le territoire de la CCSA est traversé d'Ouest en Est par le tracé du projet d'autoroute A69. Selon le PADD, l'achèvement attendu de l'A69 devrait entraîner une hausse de la population sur l'ensemble de la CCSA estimée à 3772 habitants (2576 ménages) sur la période 2019-2030. Cela représente une hausse d'environ 21% du nombre d'habitants et de 26% de hausse du nombre de ménages par rapport 2021.

On notera également que seule la commune de Saïx est soumise aux 25% de logements sociaux de la loi SRU.

1.2.2 Modification n°1 du PLUi

Le projet de modification n°1, émis après délibération du conseil communautaire le 23 septembre 2023, porte sur les objets suivants :

- Faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment dans leur programmation ;
- Modifier certains éléments du règlement écrit et/ou graphique :
 - o Suppression, réduction, agrandissement et/ou création d'emplacements réservés (ER) ;
 - o Evolution des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, en zone agricole ;
 - o Evolution ou correction de dispositions réglementaires ;
- Proposer, sous réserve d'en avoir justifié l'opportunité et la nécessité dans le courant des études conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé actuellement en zone à urbaniser fermée (AU0) ;
- Réduire des zones U et/ou AU existantes ;
- Actualiser le périmètre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

Le projet comporte ainsi 12 types différents de modification. Sur les 26 communes de la CCSA, 19 sont concernées par au moins un projet de modification sur leurs territoires ainsi que la communauté de communes elle-même. Cela représente un total de 134 projets justifiant la modification du PLUi.

	chgt de destination demandés	suppression d'un bâtiment remarquable	Créations ER	Modifications ER	levées partielles d'ER au profit des travaux A69	Suppressions d'ER	Reclassements zone AU en AU0 ou AUX0	Reclassements zone AU en U et U en AU	classement d'un secteur de AU0 fermé à AU ouvert	Ajustements des règles graphiques	Modifications des annexes	Modifications/révisions OAP
Aguts	2											
Algans	8											
Appelle												
Bertre	1											1
Cambon-lès-Lavaur	1											
Cambounet-sur-le-Sor										1		
Cuq-Toulza	7		1				1			1		2
Dourgne			3	1		1	2	1		1		2
Escoussens	2											
Lacroisille												
Lagardiolle												1
Lescout						1				1		
Massaguel												
Maurens-Scopont				2								
Mouzens												
Péchaudier	15											
Puy-laurens	8		4				1		1			4
Saint-Affrique-les-Montagnes												
Saint-Avit												
Saint-Germain-des-Près	7				1							1
Saint-Sernin-lès-Lavaur												
Salx	1			1	2	1		1		1		4
Sémalens								1		1		1
Soual	3		2	2	1	8		4		4		5
Verdalle		1										
Viviers-lès-Montagnes												1
CCSA											3	

1.2.1 Concertation préalable au projet de modification n°1

Le 12 décembre 2023, le conseil de communauté a délibéré sur l'organisation d'une concertation préalable à l'enquête publique unique en application en particulier des articles L.103-2 et L.103-3 du code l'urbanisme.

Cette concertation s'est déroulée du 18/09/2024 au 31/10/2024 et le bilan a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire en décembre 2024.

Le public a été informé par voie d'affichage, par le site internet de la CCSA. Des notices d'information étaient mises en place à la mairie de Maurens-Scopont et au siège de la CCSA ainsi que des registres d'observation.

Les 34 observations se composaient de :

44 demandes d'évolutions du PLUi. Nombre d'entre elles ne peuvent être prises en compte :

22 nouvelles demandes qui pourraient être traitées par la modification du PLUi :

2 autres types de demandes : délimitation d'abords de Monuments Historiques et ouverture d'une zone AU0.

Extrait du bilan de concertation :

Concernant la modification, les différentes observations émises au sein des registres de concertation concernent principalement des nouvelles demandes à intégrer à la procédure.

Un certain nombre de demandes ont été écartées car ne pouvant pas se tenir dans le cadre de la présente procédure de modification. En ce qui concerne, les demandes qui pourraient être intégrées à la procédure de modification, une commission s'est tenue afin d'arbitrer de l'intégration des différentes demandes ou non. La majorité des 24 nouvelles demandes faites seront intégrées

Pour la grande majorité des objets et étant donné leur similitude avec les objets traités dans la procédure de modification n°1 du PLUi actuellement menée, il est fait le choix d'intégrer les nouvelles demandes qui ont été émises dans le cadre de la concertation sous réserve, pour certaines d'entre elles, des précisions qui pourront être obtenues quant à la nature de l'évolution sollicitée.

1.2.2 Révision allégée n°2

La révisions allégée n°2 consiste à redéfinir les limites de la zone à urbaniser à vocation touristique (AUT) existante sur le secteur de Combe Ramond (domaine de Koukano) sur la commune de Maurens-Scopont.

1.2.3 Concertation préalable au projet de révision allégée n°2

Le 12 décembre 2023, le conseil de communauté a délibéré sur l'organisation d'une concertation préalable à l'enquête publique unique en application en particulier des articles L.103-2 et L.103-3 du code l'urbanisme.

Cette concertation s'est déroulée 18/09/2024 au 31/10/2024 et le bilan a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire en décembre 2024.

Le public a été informé par voie d'affichage, par le site internet de la CCSA. Des notices d'information étaient mises en place à la mairie de Maurens-Scopont et au siège de la CCSA ainsi que des registres d'observation.

Lors de la concertation aucune observation n'a été faite concernant le projet de révision allégée n°2.

1.3 Présentation des modifications demandées par commune

1.3.1 Aguts

Changements de destination : la demande concerne deux bâtiments agricoles. Ces deux bâtiments n'ont plus d'usage agricole depuis plusieurs années et sont desservis par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable. L'un des projets est une régularisation.

1.3.2 Algans Lastens

Changements de destination : la demande concerne huit bâtiments agricoles. Ces huit bâtiments n'ont plus d'usage agricole depuis plusieurs années et sont desservis par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable.

1.3.3 Bertre

Changements de destination : la demande concerne un bâtiment agricole. Le propriétaire souhaite fermer le bâtiment entièrement, sans compromettre aucune activité agricole ou porter atteinte à la qualité paysagère du site. La fermeture intégrale du bâtiment permettra d'affecter le bâtiment à un usage d'annexe à l'habitation (abri, véhicule, outillage...).

Modification OAP : la commune souhaite modifier l'OAP « Ramières-Bas Magne » en intégrant un nouveau secteur situé en zone U. On passerait ainsi de 4-8 logements attendus à 8-14 logements attendus, avec une légère augmentation de densité.

1.3.4 Cambon-Lès-Lavaur

Changements de destination : la demande concerne un bâtiment agricole. Ce bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis plusieurs années. Il est desservi par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable.

1.3.5 Cambounet-sur-le-Sor

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine : la commune souhaite modifier l'emprise au sol autorisée pour deux secteurs en zone urbaine, passant ainsi de 20% à 30%. Il s'agit pour une part d'une régularisation de l'existant et d'autre part de permettre une densification dans une zone desservie par l'assainissement collectif.

1.3.6 Cuq-Toulza

Changements de destination : la demande concerne sept bâtiments agricoles. Ces sept bâtiments n'ont plus d'usage agricole depuis plusieurs années et sont desservis par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable.

Création d'ER : la commune souhaite créer un emplacement réservé afin qu'une impasse puisse déboucher sur l'actuelle RN126 qui devrait devenir une route départementale.

Reclassement de secteurs à urbaniser AU en AU0 ou AUX0 (fermés à l'urbanisation) : en lien avec la demande de modification de l'OAP « La Peyrade », la commune souhaite fermer à l'urbanisation une parcelle de 0.97 ha

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine : la commune souhaite modifier les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives du secteur « entrée de ville/ancienne scierie » pour aligner les règles sur celles du « centre-ville et cœur de bourg ».

Modification OAP : la commune souhaite modifier deux OAP.

L'OAP « le Girou-Eglise, secteur B » sera découpée en deux phases avec modification des dessertes et une augmentation de densité des logements groupés passant de 4-8 logements à 10-14.

L'OAP « La Peyrade » passe de trois à deux phases et le secteur de la phase trois est retirée de l'opération et reclassé en AU0 (cf supra). Le nombre de logements passe de 31-43 à 18-26.

1.3.7 Dourgne

Création d'ER : la commune souhaite créer trois emplacements réservés.

Le premier a pour objectif de permettre une extension à l'est du cimetière et de son parking. Cela vient également compenser un ER à l'ouest du cimetière qui serait réduit (cf ci-dessous).

Le deuxième permettra de créer un accès de 6m de large vers une parcelle enclavée (A632).

Le troisième permettra de valoriser les abords du ruisseau le Taurou qui parcourt la commune. Il s'agira de réserver 3m de chaque côté du ruisseau.

Modification d'un ER : l'ER DOU11 était initialement prévu pour l'extension à l'ouest du cimetière, La commune a changé de projet sur ce secteur et souhaite que l'emplacement réservé soit désormais dédié à la création de jardins partagés. La surface passerait d'environ 5080 m² à 28500 m².

Suppression d'un ER : la commune souhaite supprimer un ER (DOU9) initialement prévu pour un projet d'élargissement d'un carrefour, projet auquel a renoncé la commune.

Reclassement de secteurs à urbaniser (AU) en AU0 ou AUX0 (fermés à l'urbanisation) :

A la suite du souhait de la commune de supprimer l'OAP « en Croucarié » et de la majeure partie de l'OAP « E Grave », elle demande la fermeture à l'urbanisation de plusieurs parcelles concernées par ces OAP.

Reclassement de zones AU en zone U : une partie de la zone AUX de Plo d'En Grave est reclassée en zone U en lien avec les projets d'extension du cimetière et de réalisation d'un parking.

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine : à la suite des modifications mentionnées supra, les règles graphiques sont modifiées en conséquence.

Modifications des OAP :

« OAP de Plo d'En Grave », en lien avec le reclassement d'une majeure partie de la zone AUX de Plo d'En Grave en zone AUX0, cette OAP est supprimée.

« OAP de En Croucarié », en lien avec le reclassement de la zone AU d'En Croucarié en zone AU0, cette OAP est supprimée.

1.3.8 Escoussens

Changements de destination : la demande concerne un bâtiment avicole qui serait reconverti en bâtiment avec des box de stockage et un bâtiment agricole qui serait reconverti en habitation.

Ces deux bâtiments sont desservis par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable.

1.3.9 Lagardiolle

Modifications d'une OAP :

OAP « La Baquette » : compte tenu de difficultés sur le terrain pour le projet initial, la commune souhaite ajuster l'OAP. Les modifications portent sur l'accès (nouvel accès par le cimetière) et la programmation (plus d'équipements, du logement individuel et du logement groupé). Un cheminement piéton est également prévu.

1.3.10 Lescout

Suppression d'un ER : la commune souhaite supprimer l'ER LES2 initialement prévu pour un chemin piétonnier, projet qui n'est plus d'actualité.

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine : la commune souhaite relever les règles d'emprise au sol pour un grand nombre de parcelles de 20 à 30%. Ces parcelles étant trop petites pour une emprise de 20%, elles sont en situation de blocage selon la commune.

1.3.11 Maurens-Scopont

Modification de deux ER :

La commune souhaite modifier l'ER MAU29 en déplaçant cet emplacement d'une parcelle à l'autre. La commune souhaite changer l'intitulé de l'ER MAU41 qui est un cheminement des deux côtés d'un ruisseau.

1.3.12 Péchaudier

Changements de destination : la commune demande un changement de destination pour quinze bâtiments. Il s'agit d'anciens bâtiments n'ayant plus d'usage agricole qui pourraient ainsi devenir des habitations. Ils sont tous desservis par un chemin d'accès et par les réseaux d'eau et électrique.

1.3.13 Puylaurens

Changements de destination : la commune souhaite intégrer huit bâtiments supplémentaires en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination ».

Pour six d'entre eux, il s'agit de les transformer en habitations, pour un autre de faire un lieu d'accueil de séminaire et pour le dernier de créer une activité de gardiennage d'animaux.

Ces bâtiments sont desservis par un chemin et reliés aux réseaux d'eau et d'électricité.

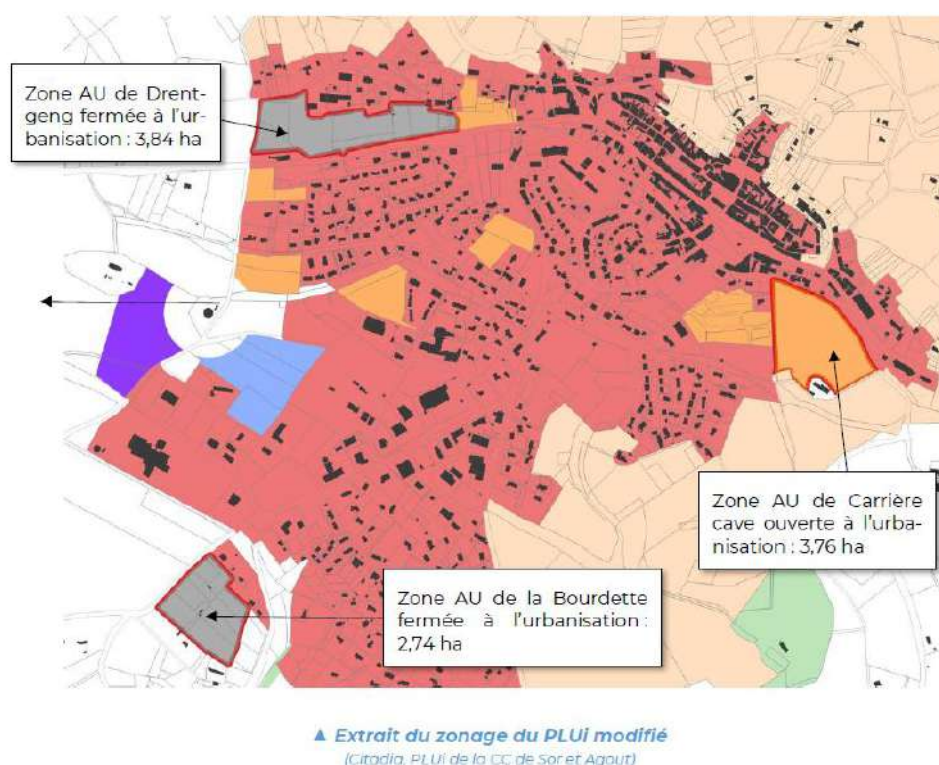
Création de quatre ER : La commune souhaite réserver ces 4 bandes de terrains pour créer des liaisons douces, de créer un déversoir d'orages et d'élargir une route.

Modifications et création d'OAP et ouverture d'une zone fermée à l'urbanisme : la commune a intégré en 2021 le programme « Petite Ville de Demain » (PVD) destiné à revitaliser les villes de moins de 20 000 habitants. Pour donner une suite à cette adhésion, la commune et la CCSA ont signé une convention ORT (opération de revitalisation territoriale) avec l'état, le département et la région Occitanie.

Dans ce cadre, elle souhaite réorganiser ses projets de développement urbain. Cela implique de modifier des OAP prévues au PLUi en vigueur et surtout d'ouvrir à l'urbanisation, un secteur fermé. Ce dernier point qui nécessite une dérogation du préfet a fait l'objet dans le dossier de modification d'une étude et d'un justificatif détaillés.

Le tableau ci-dessous dresse un bilan en surface et en nombre de logements.

	Objet de la modification	Surface AU0 (avant modif) en ha	Surface AU (avant modif) en ha	Surface AU0 (après modif) en ha	Surface AU (après modif) en ha	Logements (avant modif)	Logements (après modif)
OAP "La Bourdette"	Suppression de l'OAP		2,74	2,74		15 à 21	0
OAP "Le Drentgenq Hameau"	Division en 2 OAP et diminution globale		5,51	3,8	1,58	36-48	13-23
OAP "Carrière Cave"	Création	3,76			3,76	0	80-111
OAP "Prat Martel"	Suppression des logements collectifs		1,28		1,28	25-35	20-25
	Bilan pour la commune	3,76	9,53	6,54	6,62	76-104	113-159



Justification :

En appui à la demande de dérogation, la CCSA apporte une étude qui étaye le besoin d'ouverture d'une zone fermée à l'urbanisation.

1/Justification par le besoin en logements rapporté aux surfaces disponibles :

L'étude fait un rappel des besoins issus du PADD et analyse ce qu'il reste à construire sur les surfaces U (dents creuses et division de parcelles, AU et AU0 disponible. Elle arrive au chiffre 300 logements potentiellement constructibles avec un rythme de 50 logements par an de 2024 à 2030.

2/Justification par la balance finale entre la zone ouverte et les zones fermées.

Dans le projet, il est ouvert 3,76 ha avec l'OAP « Carrière Cave » et il est refermé environ 2,8 ha par la fermeture de l'OAP « La Bourdette » et d'une partie de l'OAP « Drentgenq hameau ».

3/Justification par les difficultés opérationnelles.

L'OAP « Drentgenq hameau » contient des parcelles appartenant à plusieurs propriétaires dont certains ne souhaitent pas vendre à court et moyen termes. Carrière Cave se situe sur une seule parcelle proche du centre bourg et est détenue par un seul propriétaire.

1.3.14 Saint-Germain-des-Prés

Changements de destination : la demande concerne sept bâtiments agricoles. Ces huit bâtiments n'ont plus d'usage agricole depuis plusieurs années et sont desservis par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable. Ces bâtiments seront pour quatre d'entre eux destinés à devenir des habitations, et les trois autres pourraient être des locaux professionnels, mais leurs états nécessitent une réhabilitation.

Levée d'un ER : l'état ayant levé la réservation de parcelles qui ne sont plus nécessaires à la réalisation des travaux de l'A69, la CCSA lève un ER destiné à des travaux d'aménagements pour le hameau d'En Sarraat.

Modification d'une OAP : la commune a modifié le phasage de l'OAP pour tenir compte des réalisations déjà faites. De plus le projet prévoit de 40 à 50 logements au lieu des 34 à 48 prévus initialement.

1.3.15 Saïx

Changements de destination : la commune souhaite le changement de destination d'un bâtiment agricole inoccupé pour en faire le siège d'une association départementale. Il est desservi par un chemin d'accès, par le réseau électrique et le réseau d'eau potable.

Modification d'ER : le bénéficiaire de l'ER SAI16 ayant pour objet la liaison autoroutière Castres – Toulouse doit être modifié. Le bénéficiaire est l'Etat et non la commune de Saïx.

Levées d'ER : l'état ayant levé la réservation d'une parcelle qui n'est plus nécessaire à la réalisation des travaux de l'A69, un ER est partiellement levé sur une parcelle de la commune. Pour le même motif, un ER sur plusieurs parcelles est levé au profit de la CCSA.

Reclassement de zones AU en zone U : à la suite des aménagements effectués depuis le PLUi dans le périmètre de l'OAP « Fedevielle » une parcelle est reclassée de AU en U et une autre de U en AU.

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine : sur une parcelle, une modification de la règle graphique liée à la fonction urbaine est opérée en passant de « Equipement » à « Extension urbaine diffuse et déconnectée » de manière à permettre la sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

Modifications d'OAP :

OAP « Lorte–Le Caminau » : la commune demande l'annulation de la demande de modification.

OAP « Fedevielle » : en lien avec le reclassement de zones, le phasage et le schéma sont revus.

OAP « Longuegineste » : les principes sont retravaillés pour augmenter les densités en lien avec un projet en cours de réflexion. Dans le cadre de ce projet, la typologie de l'habitat évolue pour s'inscrire dans les objectifs de diversification du parc de logements sur le territoire. De 20 à 25 logements sont désormais attendus contre une dizaine précédemment.

OAP « Les Martinels » : Les éléments de programmation de l'OAP sont réajustés pour abaisser le nombre de logements attendus sur le secteur en passant de 43 à 66 logements à 20 à 30 logements. En lien avec les ajustements proposés sur l'OAP « Longuegineste ». Il est par ailleurs précisé qu'un panachage est attendu entre habitat collectif et habitat individuel groupé/mitoyen. Les objectifs de mixité sociale sont maintenus à 100%, soit une production de 20 à 30 logements.

1.3.16 Sémalens

Reclassement de zones AU en zone U ou U en zone AU: à la suite des aménagements effectués depuis le PLUi dans le périmètre de l'OAP « La Bourriette » des parties de parcelles sont reclassées de AU en U et une partie d'une autre de U en AU.

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine: à la suite de la modification des limites de zones U et AU sur le secteur de la Bourriette, les règles graphiques en zone U sont ajustées pour être applicables sur le périmètre modifié de la zone U.

Modifications d'OAP: outre le réajustement du zonage, les objectifs de mixité sociale sont réajustés en passant de 30 % à 10 % à l'échelle de l'OAP.

1.3.17 Soual

Changements de destination: la commune souhaite le changement de destination de 3 bâtiments agricoles.

Le premier fait l'objet d'un projet d'installation d'un paysagiste-pépinieriste, les deuxième et troisième bâtiments, proches du centre-ville, sont aujourd'hui à la vente et pourraient être reconvertis en locaux professionnels ou habitations. Ils sont tous trois desservis par des chemins d'accès et par les réseaux d'eaux et électrique. Les deux derniers bâtiments font partie d'un ensemble patrimonial protégé.

Création d'ER: la commune souhaite la création de deux ER pour la mise en place d'une voie entre deux impasses et pour la création d'une voie entre un chemin et l'avenue principale.

Modifications d'ER: la commune de Soual souhaite modifier deux emplacements réservés déjà existants de manière à les rendre plus efficaces. Il s'agit d'emplacements pour l'amélioration de deux carrefours.

Levée d'un ER: Un ER est levé sur trois parcelles de la commune de Soual au profit de la CCSA.

Suppression d'un ER: La commune de Soual souhaite supprimer huit ER car ils ont perdu leurs utilités ou pour cause d'acquisition par la commune.

Reclassement de zones AU en zone U ou U en zone AU:

En lien avec la modification de l'OAP « l'Estep » une parcelle est reclassée de AU en U.

En lien avec la modification de l'OAP « Santou » une parcelle est reclassée de AU en U.

En lien avec la modification de l'OAP « Soulet » une parcelle est reclassée de AU en U.

Afin de faire correspondre le zonage aux aspirations du projet d'OAP « Commejarié », environ 480 m² basculent du zonage U vers AU et environ 310 m² basculent du zonage AU vers U.

Ajustement des règles graphiques en zone urbaine: à la suite des modifications des OAP « l'Estep », « Soulet » et « Commejarié », la commune souhaite mettre en cohérence les règlements graphiques. Dans le secteur de la plaine de Batjoul, la commune souhaite relever l'emprise au sol de 10 à 30 % pour mettre en cohérence les parcelles concernées avec les secteurs avoisinant et pour prévenir les situations de blocage.

Modifications d'OAP: cinq modifications sont demandées.

Le phasage de l'OAP « Croix d'En Bru-Ricard » est revu avec une modification des accès. Le nombre de logements par phase évolue mais demeure sans changement ou presque *in fine*.

OAP « Santou » : la commune souhaite procéder à un certain nombre de modifications afin de rendre l'OAP plus opérationnelle au regard des évolutions des projets :

- Sur le secteur A, la modification porte sur le retrait d'une parcelle du schéma d'OAP (actuellement identifié comme un « secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne »). Cela concerne environ 1 500 m². De plus, la voirie a été légèrement réorganisée.
- Sur le secteur B, elle porte sur une réorganisation des espaces publics et partagés au sud du secteur B. Cette réorganisation n'entraîne aucune incidence en matière de programmation du nombre de logements : les surfaces enlevées ou ajoutées des « secteurs à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible » sont identiques aux « espace public et partagé végétal » retirées ou ajoutées (environ 0,19 ha dans les deux cas). Les éléments relatifs à la programmation du nombre de logements sont également ajournés afin de faire correspondre les éléments chiffrés au schéma.

OAP « Soulet » : la commune souhaite procéder à un certain nombre de modifications afin de la rendre plus opérationnelle au regard des évolutions des projets :

- Sur le secteur A, il s'agit de redéfinir les vocations du secteur en prévoyant un renforcement de la densité de logements sur la partie ouest et une mixité de fonctions à l'est du secteur (activité économique avec du logement possible en étage). Les voiries sont également légèrement ajournées en conséquence.
- Sur le secteur B, il s'agit également de renforcer la densité de logements au nord du secteur, de modifier les voiries sur le secteur et d'exclure une parcelle du schéma d'OAP.
- Un secteur C est créé. Il comprend la partie équipement au sud-est du chemin de Soulet actuellement en secteur B. La surface concernée existait d'ores-et-déjà mais n'avait pas de secteur attribué spécifiquement. Une voirie supplémentaire est créée.

Le nombre de logements évoluera de 32 à 47 logements à 43 à 65 logements. Certaines règles seront adaptées à l'évolution du projet en particulier en vue de la mixité fonctionnelle désirée.

OAP « l'Estep » : la commune souhaite procéder à plusieurs modifications sur ce schéma d'OAP : elle souhaite préciser l'organisation des déplacements ainsi que de retirer une parcelle du schéma d'OAP.

OAP « Commejarié » : dans le secteur A, le terrain de la parcelle bâtie au centre de l'opération a été modifié et pourrait bloquer la réalisation de l'ensemble de l'opération. Ce sont ainsi environ 480 m² qui basculent du zonage U vers AU et environ 310 m² qui basculent du zonage AU vers U. Dans le secteur B, le principe de voirie est revu pour être repositionné de manière à valoriser les vues sur la campagne environnante.

1.3.18 Verdalle

Suppression d'un bâtiment identifié dans la liste des éléments remarquables du paysage bâtis : la commune souhaite procéder au retrait d'un bâtiment de cette liste. Cette structure en bordure du parc du château, initialement destinée au poids public, n'a jamais été utilisée et n'est pas classée parmi les bâtiments historiques.

1.3.19 Viviers-Lès-Montagnes

Modification d'une OAP : la commune souhaiterait que l'OAP « Les Floureuses » soit divisée en deux phases pour permettre un meilleur phasage opérationnel. La volonté est de distinguer le secteur appartenant à la parcelle ZD400 (à l'est de l'OAP) du reste du projet de lotissement. Cette volonté répond à un besoin de régularisation de la situation afin de permettre la réalisation du lotissement. Il n'y a pas de modification du nombre de logements.

1.3.20 La communauté de communes

Modifications des annexes :

1/ La collectivité souhaite intégrer dans ses annexes le décret n° 2022-794 du 5 mai 2022 mettant fin à l'inscription de sites inscrits en raison de leur état de dégradation irréversible ou de leur

couverture « l'ensemble formé par la rue Foulinou, la rue Cap de Castel, les vestiges des remparts, le château et ses abords » à Puylaurens. Le plan des servitudes d'utilité publique est modifié en conséquence.

2/ La collectivité souhaite intégrer dans ses annexes le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 en ajoutant au sein des annexes du PLUi :

- Les périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les périmètres où le permis de démolir a été institué.

3/ La collectivité souhaite intégrer les documents constituant l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) de Puylaurens.

1.4 Incidences environnementales du projet de modification n°1

La communauté de communes a fait le choix de mener une évaluation environnementale pour son projet de modification.

1.4.1 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de « Carrière Cave » à Puylaurens

Le site étudié pour l'ouverture à l'urbanisation est actuellement une zone agricole mise en culture qui est répertoriée au répertoire parcellaire graphique (RPG). Il est entouré d'une trame boisée, haie bocagère et alignement de platanes sur la route. Il n'est pas concerné par l'emprise de périmètres de protection, d'inventaire ou de gestion de la biodiversité. Il est localisé à proximité (environ 200m) d'une zone humide effective répertoriée par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne. Enfin, il est identifié comme élément relais de la trame agricole au titre de la Trame Verte et Bleue du PLUi. Il est, de plus, localisé sur un corridor écologique de la trame boisée à restaurer.

Les incidences négatives relevées par l'étude portent sur la qualité paysagère, la gestion des eaux de pluie, sur la trame verte et sur le fonctionnement de l'assainissement communale.

Compte tenu des mesures correctives envisagées par l'OAP, ces incidences négatives sont estimées comme légères par l'évaluation environnementale. Ces mesures concernent en particulier les règles de construction (aspect des murs, hauteurs), la gestion des eaux pluviales qui préserveront la zone humide située plus bas, la préservation-renforcement de la trame boisée.

L'étude s'appuie également sur les travaux en cours pour l'amélioration de la station d'épuration qui présentait une non-conformité en performance à la fin de l'année 2023

1.4.2 Incidences induites par les changements de destination

Les incidences d'un changement de destination des 56 bâtiments identifiées sont évaluées positivement en ce qui concerne la préservation du patrimoine mais négativement en ce qui concerne les milieux naturels, la ressource en eau, l'exposition aux risques inondation et de mouvement de terrains liés au retrait-gonflement des argiles ainsi qu'aux nuisances et pollutions.

1.4.3 Incidences induites par la création d'emplacements réservés

Selon la finalité de l'ER, les incidences sont évaluées comme positives (mobilité douce, déversoir) ou faiblement négatives (artificialisation).

1.4.4 Incidences induites par la modification d'emplacements réservés

Comportant une composante « extension » sur des milieux naturels, les modifications d'ER auront des incidences faiblement négatives sur l'environnement selon l'étude.

1.4.5 Incidences induites par les corrections du règlement écrit ou graphique

Seul le reclassement du secteur « Équipements » en « extension urbaine diffuse et connectée » à Saix pourrait accroître l'exposition au bruit, en raison du trafic lié aux entrepôts et activités artisanales, tout en réduisant les risques technologiques en interdisant les ICPE.

L'étude évalue donc les incidences dans ce domaine de nulle à très faibles.

1.4.6 Incidences induites par les évolutions d'OAP

Les impacts environnementaux des modifications (hors créations) sont jugés nuls ou négligeables. L'une des deux nouvelles OAP a déjà été analysée, tandis que l'autre pourrait entraîner la destruction de haies et une artificialisation des sols. Toutefois, des mesures ERC¹ sont prévues (plantation de haies, préservation et ajout d'arbres). Les incidences résiduelles sont estimées faibles à modérées.

1.4.7 Incidences sur les sites Natura 2000

Le territoire de la CCSA comporte deux sites Natura 2000 : Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou d'une part, Montagne Noire occidentale d'autre part.

Un seul site concerné par la modification n°1 du PLUi est situé partiellement en zone Natura 2000 : il s'agit de l'emplacement réservé DOU 19 à Dourgne, destiné à créer un cheminement piéton le long du ruisseau du Taurou. Bien que le site ne soit pas situé sur un habitat prioritaire, des incidences négatives sur certaines espèces (invertébrés, mammifères, poissons) sont possibles. L'activité de randonnée, favorisée par ce projet, est identifiée comme ayant un impact négatif significatif sur le site. Toutefois, la zone concernée ne représente que 0,06 ha, soit moins de 1 % de la surface Natura 2000. Le PLUi prévoit des mesures de protection, comme l'interdiction de construire à moins de 10 mètres des berges et des restrictions liées aux risques naturels. Ces prescriptions visent à préserver le ruisseau et ses abords. En conclusion, les incidences sont jugées négatives mais faibles.

1.5 Présentation du projet de la révision allégée n° 2

Le Conseil Communautaire a émis, après délibération, le 12 décembre 2023, une procédure de révision allégée portant sur la réorganisation du secteur « Domaine de Combe-Ramond » à Maurens-Scopont.

Contexte de cette réorganisation du secteur :

la SAS Domaine du Koukano souhaite achever son projet touristique à Maurens-Scopont, initialement prévu sur 10 hectares, dont 89 emplacements restent à aménager. Ces derniers sont impossibles à réaliser dans la zone Sud-Est en raison de fortes contraintes topographiques. Le porteur de projet propose de déplacer ces emplacements sur 3,7 ha de terres agricoles peu fertiles, aujourd'hui en friche. Une requalification de ces terrains, via une révision allégée du PLUi, est donc demandée. L'objectif est de garantir la viabilité économique du projet en préservant l'aspect paysager par des plantations d'arbres.

Cette réorganisation entraîne de fait la modification de l'OAP « Domaine de Combe Ramond ».



¹ Eviter Réduire Compenser

1.6 Incidences environnementales du projet de révision allégée n°2

La modification de l'OAP va prélever 3,76 ha en zone N pour la zone AUT et restituer 3,63 ha de zone AUT en zone N, soit une augmentation de 0,13 ha. Les éléments surfaciques et ponctuels de l'OAP ne sont pas modifiés mais déplacés.

L'étude estime qu'il y aura des incidences positives sur la biodiversité, la bonne gestion des eaux pluviales, la préservation de la qualité paysagère du site. Ce reclassement permet également de limiter l'exposition des personnes et des biens à un potentiel risque d'inondation.

Les incidences sont considérées de faibles à très faibles et des mesures ERC sont prises par le PLUi (qualité paysagère et architecturale, gestion du réseau d'eau, plantation dans les espaces non bâtis). L'incidence sur les zones Natura 2000 est nulle car le site n'est pas dans un des deux sites.

1.7 Cadre juridique de l'enquête

Les procédures de révision allégée et de modification du PLU sont encadrées par le code de l'environnement (et particulièrement les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27) et par le code de l'urbanisme (et particulièrement les articles L153-34 et 35 et R153-12, ainsi que les articles L153-36 à L153-44).

Il est à noter que la commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur. Une autorisation préfectorale est en conséquence nécessaire pour ouvrir un espace fermé à l'urbanisation en espace ouvert et pour modifier le périmètre des espaces à urbaniser par la procédure de révision allégée (code de l'urbanisme articles L142-4 et L142-5).

1.7.1 Modification n°1 du PLU

Par l'arrêté n°2025-02-212 du 16/06/2025, le président de la communauté de communes du Sor et de l'Agout a prescrit une enquête publique unique portant sur la modification n°1 et la révision allégée n°2 du PLUi.

Par l'avis n°2025AO61, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) informe la communauté de communes qu'elle n'a pas apporté de réponses dans les délais à la demande d'avis du 28 mars 2025 de la CCSA.

Par lettre du 21/07/2025, le préfet du Tarn accorde la dérogation au principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT.

1.7.2 Révision allégée n°2 du PLU

Par délibération n°2023.11.27-277 du 28/11/2023, le conseil de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne a arrêté le projet de révision n°1 du PLU de Mas-Grenier.

Par l'avis n°2025AO68, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) informe la communauté de communes qu'elle n'a pas apporté de réponses dans les délais à la demande d'avis du 3 avril 2025 de la CCSA.

Par lettre du 15/07/2025, le préfet du Tarn accorde la dérogation au principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT après avis de l'établissement porteur du SCoT (en cours d'élaboration) et de la CDPNAF.

1.8 Composition du dossier d'enquête

1.8.1 Partie commune

- Sommaire du dossier - 1 page
- Référence de l'arrêté prescrivant l'enquête publique - 1 page
- Textes régissant l'enquête publique et procédures de la modification et de la révision allégée menant à la décision finale. - 6 pages

1.8.2 Composition du sous-dossier de la modification n°1

- Délibération de lancement de la procédure de modification n°1 - 6 pages
- Délibération bilan de la concertation et ses annexes - 22 pages
- Notice explicative sur la modification n°1 - 145 pages
- Pièces du PLUi modifiées (règlement graphique, annexes, liste des ER, cahier des OAP) - 809 pages
- Evaluation environnementale et son résumé non technique - 120 pages
- Délibération sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 et l'étude afférente - 17 pages
- Avis des personnes publiques associées (PPA) et des communes concernées - 21 pages
- Avis de la MRAe - 1 page
- Demande de dérogation à l'ouverture à l'urbanisation et courrier de saisine du préfet - 15 pages
- Décision rendue à la demande de dérogation avec avis CDPNAF - 6 pages

1.8.3 Composition du dossier de la révision allégée n°2

- Délibération de lancement de la procédure de révision allégée n°2 - 4 pages
- Délibération bilan de la concertation et ses annexes - 22 pages
- Notice explicative sur la révision allégée n°2 - 14 pages
- Délibération Arrêt-2024 131 211 - 3 pages
- Pièces du PLUi modifiées (règlement graphique global, règlement graphique Maurens-Scopont, règlement graphique Cambon-lès-Lavaur, extrait du cahier des OAP révisé pour l'OAP « domaine de Combe-Ramond » - 30 pages
- Evaluation environnementale et son résumé non technique - 70 pages
- Compte-rendu examen conjoint - 10 pages
- Avis de la MRAe - 1 page
- Demande de dérogation à l'ouverture à l'urbanisation et courrier de saisine du préfet - 23 pages
- Décision rendue à la demande de dérogation avec avis CDPNAF - 13 pages
- Notice de réponse au courriel de la DDT en date du 17 avril 2025 - 6 pages

Commentaire du CE :

Le dossier de 1385 pages est complet d'un point de vue de l'article R123-8 du code de l'environnement.

Le sommaire, la notice explicative permettent de naviguer sans difficulté dans ce dossier très dense. La notice donnant les textes réglementaires et décrivant la procédure est particulièrement bien faite et pédagogique.

Le CE regrette que des pièces concernant certaines OAP dans la notice du dossier papier soient difficilement lisibles. Ce défaut nécessite de recourir à la version électronique. Néanmoins, le CE n'a reçu aucune remarque sur ce fait.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Autorité organisatrice

L'autorité organisatrice de l'enquête publique unique est la communauté de communes du Sor et de l'Agout (CCSA), sous la responsabilité de son président M. Sylvain FERNANDEZ. Le siège de l'enquête est le siège de la CCSA.

2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par la décision E25000082/31 du 27/05/2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, nomme Monsieur Eric DE SAINT SALVY, en qualité de commissaire enquêteur et Madame

Mathilde BRIAND en qualité de suppléante, pour l'enquête publique ayant pour objet la modification n°1 et la révision allégée n°2 de la communauté de communes du Sor et de l'Agout.

2.3 Préparation de l'enquête

Après une première prise de contact téléphonique, un dossier a été transmis par voie électronique le 28 mai 2025 par la responsable du service de l'urbanisme de la communauté de commune.

Une réunion préparatoire à l'enquête a eu lieu le 13 juin 2025 avec la responsable de l'urbanisme au siège de la CCSA.

Il manquait au dossier au démarrage de l'enquête, la décision du préfet concernant la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation avec avis de la CDPNAF pour la modification et celle pour la révision allégée. Les pièces ont été ajoutées au dossier le 22 juillet.

Il n'y avait pas de nécessité à organiser une visite des lieux objet de l'enquête. Le CE a cependant effectué un tour extérieur de la zone objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation à Puylaurens.

2.4 Modalités de l'enquête

Par l'arrêté n° 2025_02_212 du 16/06/2025 prescrivant l'enquête publique unique objet de ce rapport, monsieur le président de la communauté de communes GSTG a indiqué les modalités de cette enquête.

La durée de l'enquête était de 38 jours, du mardi 8 juillet 2025 à 9h00 au jeudi 14 août 17h00 inclus. Le siège de l'enquête est celui de la CCSA au 550 chemin de Héronnières, 81710 Saix.

Le dossier d'enquête était consultable au format papier au siège de la CCSA et aux mairies de Maurens-Scopont et de Puylaurens, aux horaires d'ouverture du public.

Il était consultable au format numérique sur un poste informatique au siège de la CCSA, sur son site internet et sur le registre électronique <https://www.registre-numerique.fr/modification1-revision2-plui-sor-et-agout>.

Les permanences du commissaire enquêteur pour recevoir le public étaient les :

- Mardi 8 juillet 2025 de 9h00 à 12h00 au siège de la CCSA ;
- Mercredi 23 juillet 2025 de 14h à 17h à la mairie de Puylaurens ;
- Jeudi 14 août 2025 de 14h00 à 17h00 au siège de la CCSA.

2.5 Information du public

Le public a été informé selon les modalités décrites dans l'arrêté portant sur l'organisation de l'enquête et en conformité avec le code de l'environnement à l'article R123-11.

L'avis d'enquête a été affiché le 23 juin au siège de la communauté de communes et a été affiché dans les 26 communes. Un certificat d'affichage par commune a été fourni par chaque commune. Ces certificats ont été recomptés par le CE qui en a eu une copie. Ils sont conservés par la CCSA avec les registres. Un exemplaire, celui de Maurens-Scopont, est joint en annexe à titre d'exemple. La publication de l'avis a été effectué dans la Dépêche du Midi le 21 juin et dans Le Journal d'Ici le 19 juin, puis le 9 juillet dans la Dépêche du Midi et dans Le Journal d'Ici le 10 juillet.

Le CE a reçu copie des attestations de publication.

L'information concernant l'enquête se trouvait également dans les pages « actualités » du site internet de la CCSA et à partir du 8 juillet, le dossier était accessible sur les pages « urbanisme et aménagement » du site.

La CCSA, comme certaines mairies, a diffusé les informations via les réseaux sociaux : Facebook avec plus de 4000 vues en 3 publications, LinkedIn avec 170 vues et l'application Intramuros avec 673 vues.

2.6 Modalité d'expression du public

Le public pouvait faire part de ses observations par les moyens suivants mis à sa disposition :

- Oralement au CE à l'occasion des 3 permanences tenues durant l'enquête ;
- Par les registres d'observation ont été mis en place dans les 26 mairies et au siège de la CCSA.
- Par courrier postal adressé au CE au siège de la CCSA ;
- Par courrier électronique à l'adresse modification1-revision2-plui-sor-et-agout@mail.registre-numerique.fr
- Sur le registre électronique.

2.7 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Les relations avec le service urbanisme de la CCSA s'est passé dans de très bonnes conditions. Il a toujours été disponible pour répondre à aux questions du CE.

Au siège de la CCSA et à la mairie de Puylaurens, les locaux mis à disposition du CE étaient adaptés pour recevoir le public.

Le CE souligne la difficulté qu'a rencontré la communauté de communes pour encadrer la participation des communes au bon déroulement de l'enquête. La mise en place et la récupération des registres dans les 26 communes ont nécessité délais et organisation. Certaines communes ont donné accès aux registres avant l'ouverture de l'enquête. De telles observations n'ont pas été prises en compte dans le présent rapport.

Sans doute parce que l'enquête s'est déroulée en période estivale, le CE n'a pas rencontré d'élus représentant la communauté de communes. Cependant, il a rencontré le maire de Puylaurens et celui de Sémalens.

2.8 Clôture de l'enquête

L'enquête a été effectivement close le 14 août à 17h00.

Les 27 registres d'enquête de Mas-Grenier ont été clos au siège de la communauté de communes dans la semaine qui a suivi l'enquête et avant la remise du PV des observations.

2.9 Remise du Procès-Verbal des observations

Le CE a remis en mains-propres son PV à M. Patrick Gauvrit, directeur général des services et représentant le président de la CCSA, le 21 août 2025.

Il a reçu le mémoire en réponse le 5 septembre 2025 signé du président de la communauté de communes. Le CE signale une erreur de date sur ce mémoire. Le CE certifie que la date d'élaboration nécessairement postérieure à la date du PV (21 août) est bien le 5 septembre et non le 5 août.

3 Analyse des projets

3.1 Analyse de la modification n°1

3.1.1 Intégration de plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination

L'augmentation prévue dans la modification est de 55 bâtiments sur les 157 déjà identifiés, soit une augmentation de 35 % de la liste.

3.1.2 Suppression d'un bâtiment identifié dans la liste des éléments de paysage bâtis

Le toit du bâtiment objet de la demande de la commune de Verdalle s'est effondré entre la constitution du dossier (photo de gauche) et le début de l'enquête (photo de droite).



3.1.3 Les créations, modifications, suppressions et levées partielles d'espaces réservés.

Il est à noter que les emplacements réservés faisant l'objet d'un projet qui pourrait s'avérer négatif d'un point de vue de l'environnement, ont pour objectif d'améliorer la sécurité du trafic avec une meilleure visibilité sur certains carrefours.

3.1.4 Fermetures de secteurs ouverts à l'urbanisation et ouverture d'une zone fermée

Les fermetures sur les communes de Cuq-Toulza, Dourgne, Puylaurens concernent environ 14,8 ha quand l'ouverture à Puylaurens est de 3,76 ha.

Sur l'ensemble de la CCSA et au sein même de Puylaurens, le bilan est en faveur des fermetures à l'urbanisation de secteurs pour 11,4 ha.

3.1.5 Reclassement de zones AU en zone U

Ces modifications sont liées aux avancements des aménagements depuis le PLUi et aux modifications des OAP.

3.1.6 Ajustement des règles graphiques en zone urbaine

En dehors des adaptations liées à la réalisation du PLUi ou aux différentes modifications, plusieurs communes souhaitent modifier des règles d'emprises au sol trop restrictives qui freinent les possibilités de constructions.

3.1.7 Modifications apportées aux OAP et création d'une OAP

Six ans après les études ayant conduit au PLUi, les communes adaptent leurs OAP aux réalités opérationnelles ou à des changements de perspectives sur leurs évolutions.

Dans le projet vingt-et-une OAP sont modifiées et une OAP est créée. A l'exception de la création à Puylaurens, ces modifications ne consomment pas d'espaces fermés. L'ouverture d'un espace fermé à Puylaurens est par ailleurs compensée par des fermetures, comme vu au paragraphe 1.3.13.

En termes de logements, le CE a effectué un comptage à partir des estimations du cahier des OAP pour faire le bilan par communes et pour la CCSA.

Commune	OAP	Bilan après modification		Bilan par commune	
		Min	Max	Min	Max
Bertre	OAP « Ramières Bas - Magne »	4	8	4	8
Cuq-Toulsa	OAP « le Girou-Eglise, secteur B »	6	6		
	OAP « la Peyrade »	-13	-17	-7	-11
Dourgne	OAP de Plo d'En Grave	0	0		
	OAP de En Croucarié	-19	-29	-19	-29
Lagardiolle	OAP de la Baquette	1	3	1	3
Puylaurens	OAP "La Bourdette"	-15	-21		
	OAP « Le Drentgeng Hameau »	-25	-23		
	OAP « Carrière Cave »	80	111		
	OAP « Prat Martel »	-5	-10	35	57
St-Germain-des-Pré	OAP « La Bonnetié »	6	2	6	2
Saïx	OAP « Lorte – Le Caminau »	-8	-12		
	OAP « Fedevielle »	0	0		
	OAP « Longuegineste »	13	14		
	OAP « Les Martinels »	-23	-36	-18	-34
Sémalens	OAP « La Bouriette »	0	0	0	0
Soual	OAP « Croix d'En Bru – Ricard »	0	1		
	OAP « Santou »	0	0		
	OAP « Soulet »	11	18		
	OAP « l'Estep »	0	0		
	OAP « Commejarié »	0	0	11	19
Viviers-Les-Montagnes	OAP « Les Floureuses »	0	0	0	0
Total CCSA		13	15		

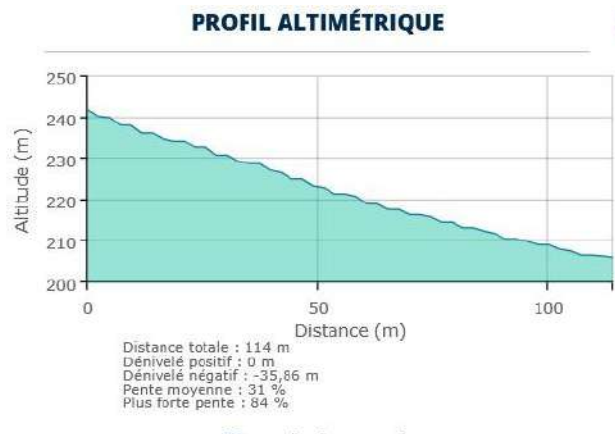
Par la modification du PLUi, certaines communes font évoluer leurs objectifs de construction de logements dans un sens ou dans un autre. Mais, rapportés aux objectifs définis dans le PADD et à l'échelle de la CCSA, le bilan peut être considéré comme neutre.

Toutefois, le CE a demandé à la CCSA la raison de l'augmentation de 11 à 18% du nombre de logements à Puylaurens.

La réponse de la CCSA est la suivante : le secteur de Carrière Cave étant situé en continuité immédiate du centre-ville de Puylaurens, il apparaît pertinent que les densités proposées y soient globalement plus élevées que sur les secteurs qui ont été fermés à l'urbanisation et qui sont plus éloignés du centre-ville, notamment La Bourdette. C'est pourquoi à surfaces équivalentes, des densités plus élevées, et donc une production de logement plus importante, est définie au global. Néanmoins, il convient de souligner que cette augmentation de la production de logements ne remet pas en cause les objectifs du PADD. Pour rappel, le rapport de présentation du PLUi en vigueur évaluait le potentiel total de logements via ses choix règlementaires (en tenant compte de la rétention foncière au sein des zones U) à 361 logements sur la période 2019-2030 sur la commune de Puylaurens, soit une trentaine par an. L'objectif de 300 logements au sein du PADD évoqué par le commissaire enquêteur ne concerne que la période 2024-2030 (avec une production annuelle de 50 logements par an attendue). Au global, le PADD prévoit quant à lui une production annuelle de 39 logements sur 2019-2024 et de 50 logements sur 2024-2030 sur Puylaurens, soit 534 logements entre 2019 et 2030 (45 logements par an en moyenne). Ainsi, l'augmentation du nombre de logements potentiels, induits par les choix d'ouverture à l'urbanisation et les principes de l'OAP sur le secteur de Carrière Cave, s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD et permettent même de s'en rapprocher davantage.

3.2 Analyse de la révision allégée n°2

La révision du projet de la Combe Ramond est justifiée dans le dossier par l'impossibilité d'aménager comme initialement prévu un secteur de 3,63 ha sur les 10,36 ha du projet car la pente est trop importante. L'analyse du terrain sur carte (ci-dessous) confirme une pente de forte à très forte. Le changement de secteur facilitera sans aucun doute la réalisation technique et budgétaire du restant à aménager.



4 Observations des personnes publiques associées (PPA)

4.1 Sur le projet de modification n°1

Les avis des PPA autres que les mairies ont été sollicités par mail le 21/03/2025. Pour les services de l'Etat, le mail a été retransféré dans la semaine du 24 mars.

Les avis des communes de la communauté ont été sollicités par mail le 28/03/2025.

PPA	Date réponse	Avis
Etat (DDT du Tarn)	08/07/2025	L'état n'ayant pas répondu dans le délai de 3 mois, son avis est tacitement favorable. Un courrier postérieur est arrivé et a été pris en compte par la CCSA.
CDPNAF	11/07/2025	Favorable (transmis avec dérogation du préfet)
MRAe	30/06/2025	Pas d'avis dans les délais
SCOT d'Autan et Cocagne	11/06/2025	Favorable
Département du Tarn/Direction des routes	20/05/2025	1/Rappel des règles de sécurité vis-à-vis du domaine routier en particulier pour les OAP, pour les accès aux bâtiments changeant de destination et pour les créations d'ER ; 2/De façon général, est défavorable aux créations d'accès aux routes départementales.
CCI du Tarn	30/07/2025	Consultée le 21/03/2025, la réponse de la CCI est arrivée en dehors du délai de 3

		mois et est donc considérée comme favorable.
Chambre d'agriculture du Tarn		Avis favorable en l'absence de réponse dans les délais.
SCoT du Pays Lauragais et SCoT Vaurais		Avis favorable en l'absence de réponse dans les délais.
PNR Haut Languedoc		Avis favorable en l'absence de réponse dans les délais.
Mairie de Lescout	31/03/25	Favorable
Mairie de Dourgne	18/04/25	Favorable
Mairie de Péchaudier	16/04/25	Favorable
Mairie de Saïx	06/05/25	Demande l'annulation projet d'OAP « Lorte-Le Caminau » et favorable pour le reste du projet.
Mairie de Puylaurens	12/06/2025	Favorable
Mairie de Cuq-Toulza	27/06/25	Demande des corrections sur l'OAP « La Peyrade » : 2 phases au lieu de 3 et changement de la voie d'accès à créer.

Questions du CE : Quelles suites la CCSA envisagent de donner sur :

1/ La demande d'annulation de l'OAP « Lorte-Le Caminau » formulée par la mairie de Saïx ?

Réponse de la CCSA : concernant l'OAP « Lorte Caminau », il est proposé de revenir à l'OAP avant modification, telle que définie dans le document d'urbanisme en vigueur.

2/ La demande de correction de l'OAP « La Peyrade » formulée par la mairie de Cuq-Toulza ?

Réponse de la CCSA : L'adaptation de la programmation de l'OAP « La Peyrade » (positionnement de la voie) sera réalisée en concertation avec la Commune. La coquille en lien avec la modification du nombre de phase sera corrigée.

4.2 Sur le projet de révision allégée n°2

4.2.1 Avis Donnés par courrier

PPA	Date réponse	Avis
CDPNAF	11/07/2025	Favorable (transmis avec dérogation du préfet)
MRAe	04/07/2025	Pas d'avis dans les délais
SCOT d'Autan et Cocagne	11/06/2025	Favorable
Parc National Régional (PNR) du Haut-Languedoc	05/06/2025	Sans opposition
CCI du Tarn	30/07/2025	Consultée le 21/03/2025, la réponse de la CCI est arrivée en dehors du délai de 3 mois et est donc considérée comme favorable.

4.2.2 Réunion d'examen conjoint du 17 juin 2025

Le 17 juin, le porteur de projet a organisé une réunion d'examen conjoint (R153-12 du code de l'urbanisme). Cette réunion a été précédée le 2 juin par une visite *in situ*.

Outre les représentants de la CCSA, seule la DDT du Tarn y était représentée. Etaient excusés la région Occitanie, le SCOT Autan et Cocagne, le SCOT Pays du Lauragais et le PNR du Haut Languedoc. Le PV de réunion figure dans le dossier d'enquête.

La DDT fait les remarques suivantes :

1/Contenu de l'OAP

Faire figurer les courbes de niveaux sur le schéma.

- *Intégrer les voies en s'appuyant sur ces courbes de niveau dans la partie Ouest du site nouvellement ouvert à l'urbanisation tout en répondant à la nécessité de réaliser un bouclage des voiries. La limite de zone AUT pourrait ainsi être ajustée sur cette partie de la zone AUT.*
- *Organiser la partie Nord-Ouest nouvellement ouverte en «fer-à-cheval» en s'appuyant sur le relief pour valoriser le « cirque» qu'il organise. Ainsi, la pointe Nord Est, ouverte à l'urbanisation, pourrait être déclassée de la zone AUT proposée dans les ajustements de la révision allégée.*
- *Préciser les principes d'intégration des emplacements touristiques (principe d'implantation en quinconce pour prendre en compte les visibilitées).*
- *Préserver et proposer des principes de végétalisation (haies et alignement d'arbres)*
- *Au Sud-Est, il conviendrait de prendre en compte l'ensemble des chalets existants dans le périmètre de la zone AUT.*

2/ Sobriété foncière.

La DDT appelle à la vigilance au regard du fait que le SCoT en cours s'appuie sur les chiffres du Portail de l'Artificialisation (fichiers fonciers) comme base de référence.

La CCSA répond que l'étude s'est basée sur les outils de l'IGN selon la méthodologie préconisée par le préfet de Région.

3/ Les justifications.

La DDT souligne que le projet tend à valoriser les espaces naturels environnants et met en avant le caractère saisonnier des déplacements (en particulier en période estivale), compatibles avec la vocation de la zone. L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

5 Participation du public

Le public a participé à l'enquête publique unique par les différents moyens mis à sa disposition : permanences, registres classiques ou registre numérique. Certaines personnes ont apporté des courriers ou notes dans certaines mairies, lesquelles les ont intégrés aux registres papiers.

5.1 Observations sur le projet de modifications n°1

La modification n°1 représente environ 80 % des 72 visiteurs, 674 visualisations de documents, 377 téléchargements et 8 contributions sur le registre numérique.

Il y a eu 14 contributions, écrites ou courriers joints sur les registres classiques, 8 sur le registre numérique, accompagnées ou non de lettres et documents.

11 Personnes ou groupes de personnes ont été reçues au cours des permanences.

Permanence du 8 juillet à Saïx : 1 couple ;

Permanence du 23 juillet à Puylaurens : 7 personnes ou groupes de personnes ;

Permanence du 14 août à Saix : 3 personnes ou groupes de personnes dont le Maire d'Escoussens.

Il y a eu en tout 34 observations écrites ou orales. En décomptant les doublons, en comptant les observations à plusieurs thèmes, cela se réduit à 32 observations dont 3 émanant de mairies de la communauté de communes.

Un courrier parvenu en mairie de Saix et agrafé sur le registre avant la date d'ouverture de l'enquête n'a pas été pris en compte.

Une observation écrite sur le registre de la mairie de Bertre en date du 7 juillet, veille de l'ouverture de l'enquête n'a pas été pris en compte. Cependant, la personne concernée est venue voir le CE à la permanence du 23 juillet et a mis son observation sur le registre dématérialisé.

Les observations sont identifiées par un préfixe (RP : registre papier, @ : registre numérique, P : permanence) suivi d'un numéro d'ordre.

Les observations concernaient 5 thèmes qui seront repris au paragraphe suivant :

- Demandes de constructibilité de parcelles ;
- Changement de destination de bâtiments ;
- OAP ;
- Ouverture à l'urbanisation ;
- Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver ».

5.1.1 Demandes de constructibilité de parcelles

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P1	M et Mme Gleises Gérard	Sémalens	OB 792	Les propriétaires d'une parcelle qui était constructible avant le PLUi et qui est passée en zone A depuis, souhaitent qu'elle redevienne constructible.
P3	M. Serres Michel	Puylaurens	OE 0615	Le propriétaire d'une parcelle en zone A entourée d'habitations, souhaite qu'elle devienne constructible,
P5 et @3	M. Albarede Jacques	Bertre	A999 (ex A125)	La parcelle d'environ 3700 m ² est située en zone A mais comporte une partie d'environ 660 m ² en zone U. Cette partie constructible a été élaborée sans tenir compte du relief qui y empêche une construction à cet endroit-là. Le propriétaire demande à pouvoir construire au nord de la parcelle où le terrain est plus favorable. Cette demande a déjà été faite mais n'a pas été prise en compte. Il a remis une lettre et a écrit dans le registre de Bertre.
P6	SCI de Lardenne (Vialelle Christian et Serge)	Viviers	OC 1010 et 1014	Ces parcelles étaient selon leurs propriétaires constructibles avant le PLUi en vigueur. Elles sont alors passées en zone A sans qu'ils en soient informés. Ils demandent qu'elles redeviennent constructibles.
P8	Mme Calmet Nicole	Puylaurens	I715	La propriétaire de la parcelle actuellement en zone A demande si celle-ci peut être constructible.
P10	Mme Dauzats et M Dauzats Frédéric	Sémalens	B 0641	Les propriétaires d'une parcelle en zone N demandent sa constructibilité,

RP2-2	M. Mouton Dominique	Bertre	A508 et A509	Il demande en outre à ce que 2 parcelles en zone N soient constructibles
RP3	Kuznicki indivision (7 personnes)	Bertre	AO886	L'indivision demande à construire 6 lots dans une parcelle en zone A.
@4-2	M. Baisse Christian	Puylaurens	Hameau de Saint-Jean	Propriétaires à Saint-Jean, ils demandent à déclasser certaines parcelles actuellement U pour limiter l'urbanisation déjà importante du hameau,
RP7	M. Cassan Nicolas	Escoussens	A 171 et A 172	L'auteur, mandataire immobilier, demande que deux parcelles en zone A deviennent constructibles.
RP6	M. Jimenez Florian	Escoussens	1374 et 1377	Le fils de la propriétaire des parcelles en zone A non exploitées demande leurs constructibilités.
RP12	M. et Mme Bertrand	Sémalens	B 401	Les propriétaires d'une parcelle en zone A demandent la constructibilité de 400 m ² au sein de celle-ci. Plusieurs demandes antérieures ont été faites.

Réponse de la CCSA aux demandes de constructibilité : il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

Il est à noter que l'observation @4-2, à l'inverse des autres, demande à déclasser des parcelles actuellement U.

Réponse de la CCSA à la demande @4-2 : le zonage réglementaire applicable à notre territoire sera entièrement revu lors de la prochaine révision générale du PLUi. Dans un souci de cohérence, l'éventuelle fermeture à l'urbanisation du hameau de Saint-Jean sera analysée à cette occasion.

5.1.2 Changement de destination de bâtiments

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P2	M. Boutié Nicolas	Puylaurens	ZV 160	Demande changement de destination d'un bâtiment n'apparaissant pas dans la liste proposée à la modification

Réponse de la CCSA : le bâtiment concerné a fait l'objet de travaux d'extension réalisés sans autorisation d'urbanisme préalablement obtenue. Aucune nouvelle autorisation d'urbanisme (portant sur un changement de destination de ces locaux qui sont déjà à destination d'habitation) ne pourrait donc être obtenue, sans régularisation préalable de ces travaux. L'identification du bâtiment comme étant susceptible de changer de destination serait donc sans effet sur la situation de cette construction.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P9	Maire Escoussens	Escoussens		Appui à la demande de changement de destinations des deux bâtiments de Sémalens

Réponse de la CCSA : les bâtiments concernés font bien partis des bâtiments dont l'identification est projetée au sein de la modification et cela est maintenu post-enquête. Ils ne font pas partie des bâtiments cités par les services de l'Etat dans leur avis pour être retirés de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP2-1	M. Mouton Dominique	Bertre		Le propriétaire d'un hangar demande une réponse à une lettre destinée au président de la CCSA en date du 15/07/2022 pour un changement de destination.

Réponse de la CCSA : le courrier dont il est question saisissait la CCSA afin que le hangar agricole à structure métallique, détenu par M. Mouton, puisse être clos et transformé en annexe à l'habitation. Il s'agissait donc de permettre à ce hangar de changer de destination. Et la présente modification incluait bien ce hangar dans la liste des bâtiments à identifier afin qu'ils soient susceptibles de changer de destination.

Toutefois, il ne pourra pas être maintenu dans la mesure où il fait partie des constructions cités par les services de l'Etat dans leur avis pour être retirés de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. En effet, cette construction n'est pas un bâtiment (construction close et couverte) et ne respecte donc pas les critères requis pour pouvoir être identifiée.

Par ailleurs, le fait de clore ce hangar correspondrait à une création de surface de plancher (et pas à un changement de destination) qui, s'agissant d'une annexe à l'habitation située en zone agricole, serait limitée à 30 m². Par définition, une annexe est de dimensions réduites.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
@1	Anonyme			Le contributeur suggère d'autoriser la démolition et la reconstruction des bâtiments agricoles autorisés à changer de destination. En effet, à la suite des différentes sécheresses, beaucoup de bâtiments sont fissurés et ne sont pas rénovables. Il conviendrait de déroger à l'exigence de maintenir le bâti lors de la rénovation,

Réponse de la CCSA : il n'apparaît pas possible de systématiser cette possibilité de démolition-reconstruction des bâtiments susceptibles de changer de destination. Le changement de destination est un outil visant notamment à réutiliser du bâti existant et favoriser PV de synthèse de l'enquête publique **8** sur **16** N° E25000082/31 Modification n°1 et Révision allégée n°2 du PLUi de la CCSA

le maintien du patrimoine rural. La priorité de l'outil est par conséquent qu'elle offre l'opportunité de réhabiliter et rénover des bâtiments existants, sans les démolir.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
@4-1	M Baisse Christian	Puylaurens	D934	M Baisse possède un corps de ferme ancien en U du XIXème siècle, dont une seule aile est identifiée comme habitation. Le bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis 1992, et le propriétaire souhaite pouvoir transformer les anciennes étables, granges en habitation soit principale soit à usage touristique. La réhabilitation des murs extérieurs est en cours d'instruction à la fondation du patrimoine. Le bâtiment est relié aux réseaux et est desservi par une voie d'accès,

Réponse de la CCSA : sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP 5	M. Rouanet Jean-Philippe	Saint-Germain-des-Prés	ZM 50	Le propriétaire d'une dépendance agricole au lieu-dit "En Pradelat" demande à ce qu'elle soit ajoutée à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette demande avait été faite par lettre en octobre 2023 par le maire de la commune au président de la CCSA. Photo et lettre du 9 octobre 2023 jointes.

Réponse de la CCSA : sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
@7	M. Rouanet Jean-Philippe	Sémalens	A1312 lieu-dit "En Chautard"	Le propriétaire avait fait une demande de changement de destination pour un bâtiment agricole en 2021 et cela n'a pas été pris en compte dans le projet de modification.

Réponse de la CCSA : sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP14	M. Régis Christian	Péchaudier	ZE 0057	Le propriétaire avait fait une demande de changement de destination pour un bâtiment.

Réponse de la CCSA : sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

5.1.3 OAP

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP8	M et Mme Boyer	Massaguel	OAP "La Combe Roussel"	Les propriétaires de terrains intégrés à l'OAP déplorent l'absence de promoteurs intéressés et demandent que les constructions soient possibles au coup par coup et non dans le cadre d'un aménagement d'ensemble pour les secteurs A et B.
RP11	Mairie de Massaguel	Massaguel	OAP "La Combe Roussel"	Le Maire de Massaguel demande la suppression de l'OAP "Combe Roussel" qui ne trouve pas de promoteur intéressé. Voir demande de M et Mme Boyer RP8.

Réponse de la CCSA : il résulte des dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme que la réalisation d'OAP est obligatoire sur une zone AU (à urbaniser). Il n'est donc pas possible de supprimer l'OAP « Combe Roussel ». Toutefois, les modalités d'ouverture à l'urbanisation de cette OAP peuvent être modifiées pour permettre les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et non plus sous la forme d'une opération d'ensemble.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
@5	M JF Andrau	Cuq-Toulza	E69 - OAP « le Girou-Eglise, secteur B »	Le propriétaire principal de la parcelle E69 (AU) de l'OAP qui a une proposition d'achat de sa parcelle, conteste le fait de se voir reléguer en phase 2 et d'être la seule parcelle à ne pas voir sa densité renforcée. Il conteste l'argumentaire <i>Afin de rendre le schéma d'OAP plus opérationnel et en lien avec les réalités du terrain</i> . Il signale une erreur dans la notice (lire E70 au lieu de E710)

Réponse de la CCSA : l'erreur matérielle pointée dans la notice sera corrigée.

Concernant l'OAP « Le Girou – L'Eglise », la numérotation des phases créées au sein de cette OAP ne préjuge en rien l'ordre d'ouverture à l'urbanisation de ces phases ; la phase 2 pourra tout à fait être réalisée avant la phase 1 si son propriétaire en a l'opportunité (et inversement). Il s'agira pour chaque phase de s'assurer que les travaux projetés restent compatibles avec la réalisation de l'autre phase. De même, la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du périmètre de l'OAP (incluant les 2 phases) reste possible.

S'agissant de la connexion sur la rue Aristide Briand, la présente modification vient simplement mettre en cohérence le règlement associé à l'OAP et le schéma d'aménagement de l'OAP qui prévoyait déjà la création d'une voie de desserte locale bouclant sur la rue de Rigoulet pour desservir les constructions réalisées au sein de l'OAP. Il s'agit également de privilégier la desserte la plus adaptée par rapport à la topographie du terrain (limiter les mouvements de terrain).

Il est également rappelé que les projets présentés sur des périmètres couverts par une OAP, s'apprécient dans un rapport de compatibilité et non en conformité avec les orientations définies par l'OAP. Ainsi, les grands principes d'aménagement doivent être respectés mais la position exacte des équipements ou construction au sein de la zone n'est pas figée. Cela vaut tant pour la position de l'aire de retournement présentée dans le schéma que pour la densité et le nombre de logement à produire.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP1	Passebosc Bernard	Massaguel	B781-781-783 OAP "Le Cimetière"	L'OAP du "Cimetière" a été définie avant l'actuel PLUi et n'a pas été remis en cause dans l'actuel alors même que sur l'une des 3 parcelles concernées (781), une maison a pu être construite de façon indépendante en 2022/2023. Le propriétaire d'une des autres parcelles qui ne peut vendre compte tenu de l'obligation "d'opération d'ensemble" demande à ce que l'OAP soit annulée. Il précise que l'acheteur de la 3ème parcelle se verra normalement refuser un permis de construire.
RP9	M. Magliocca JL	Massaguel	B782	Propriétaire d'une parcelle de l'OAP "Le Cimetière", sa demande est identique à celle de M. Passebosc.

RP10	Mairie de Massaguel	Massaguel	OAP "Le Cimetière"	Le Maire de Massaguel demande de suppression de l'OAP "Le Cimetière" en établissant l'historique qui a conduit à maintenir une OAP qui n'avait plus de sens. Voir demande de MM. Passebosc et M. Magliocca
------	---------------------	-----------	--------------------	--

Réponse de la CCSA : les modalités d'ouverture à l'urbanisation au sein de l'OAP « Le Cimetière » peuvent être modifiées pour permettre les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et non plus sous la forme d'une opération d'ensemble.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

N°	Nom	Commune concernée l'observation	par	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP4	Mairie de Bertre	Bertre		OAP "Ramière Bas-Magne" parcelles 941, 944, 945	La mairie n'a pas les moyens financiers de poursuivre son plan qui incluait l'achat de parcelles. Elle veut vendre deux lots sur la parcelle 941.

Réponse de la CCSA : le maintien de l'OAP permet de garantir un aménagement de la zone dans le respect des principes définis dans l'OAP, que le foncier soit ou non détenu par la Commune.

N°	Nom	Commune concernée l'observation	par	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P11	Mme Itie Flora	Viviers-les-Montagnes		ZD 402	En cours d'acquisition d'une parcelle de l'OAP "Les Floureuses", Mme Itie s'informe sur la modification concernant l'OAP et demande si le fossé limitrophe de la parcelle est bien inclus dans celle-ci.

Réponse de la CCSA : la présente modification prévoit de scinder l'OAP « Les Floureuses » en 2 phases.

Le fossé en question s'implante sur la parcelle ZD 400, dans sa partie située en zone agricole du PLUi. Il n'est donc pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole.

L'aménagement projeté sur la parcelle ZD 402, en compatibilité avec l'OAP « Les Floureuses », intégrera les équipements que cette opération impose, notamment en matière de gestion des eaux pluviales, au sein de son emprise.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P4	Mmes Gastou-Fauré Nathalie et Blanc Claire	Cambounet-sur-le Sor	OB 268-269-2126-2120	Les propriétaires de parcelles faisant partie de l'OAP "Lavergne" non proposée à la modification informent le CE que les propriétaires des autres parcelles concernées par l'OAP ne souhaitent pas vendre actuellement. Ainsi, elles demandent que l'OAP puisse être réalisée en phase 1 sur les parcelles leur appartenant.

Réponse de la CCSA : la programmation de l'OAP Lavergne peut être scindée en deux phases et/ou les modalités d'ouverture à l'urbanisation pourraient être revues pour autoriser les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Commentaire CE : cette demande fait l'objet d'une recommandation dans la partie conclusions avec avis motivé.

5.1.4 Ouverture à l'urbanisation

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
P7	Mme Andrea Rolland	Puylaurens	OAP "Carrière Cave"	Habitante de Puylaurens, elle conteste le besoin d'augmenter le nombre d'habitants, notamment à travers l'OAP "Carrière Cave". Elle estime que les équipements collectifs sont insuffisants en regard du nombre d'habitants supplémentaires attendus.
@2	Mme Rolland Andrea	Puylaurens	OAP "Carrière Cave"	Mme Rolland est venue en permanence. Elle expose sur le registre numérique son opposition à la construction de nouveaux logements à Puylaurens. Ses raisons sont la tranquillité de la commune, le manque d'équipement (école, santé...), la gestion des eaux usées, les maisons vides à rénover.

Réponse de la CCSA : pour pouvoir envisager l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, une étude justifiant la nécessité de cette ouverture et la faisabilité opération a été réalisée. Tout un argumentaire est également intégré dans la notice de présentation de la modification et le Préfet a accordé la dérogation nécessaire pour permettre cette ouverture de zone de 3,76 ha, ainsi jugée opportune. Nous rappelons qu'en parallèle, ce sont plus de 6 ha qui sont rendus à l'espace agricole.

Commentaire du CE : le CE prend acte de la réponse de la communauté de communes mais renvoie à la réponse à la question qu'il a posé au § 3.1.7 car l'inquiétude porte surtout sur l'augmentation d'habitants à Puylaurens en regard des équipements de la commune.

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
@6	M F Hun	Cuq-Tolsa	Cuq-Toulza Cadix	Le contributeur demande que les terrains entre le bourg de Cuq-Toulza et le ruisseau du Rigoulet soient urbanisés en priorité sur les autres projets

Réponse de la CCSA : l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessiterait la prise d'une délibération du conseil communautaire et la réalisation d'une étude justifiant de l'utilité de l'ouverture de cette zone AU0 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle. Une demande de dérogation préfectorale au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme serait également nécessaire. Cela ne pourra donc s'étudier que dans le cadre d'une procédure ultérieure.

5.1.5 Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver ».

N°	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Résumé de l'observation
RP13	M. Maurel JP	Soual	A951	Le propriétaire de la maison sur la parcelle indiquée demande que sa maison ne soit pas classée comme "patrimoine local à conserver",

Réponse de la CCSA : il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 3e du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une protection édictée en raison des paysages.

5.2 Observations sur le projet de révision allégée n°2

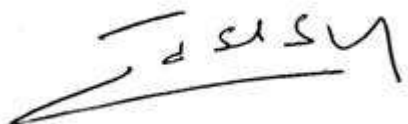
Environ 20 % des 72 visiteurs, 674 visualisations de documents, 377 téléchargements et 8 contributions sur le registre numérique concerne le projet de révision allégée.

Il n'y a pas eu d'observations de la part du public ni sur les différents registres, ni en permanence.

6 Conclusion sur le déroulement de l'enquête

Le présent rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que les deux conclusions motivées et avis séparés sont transmis à Monsieur le président de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait à Toulouse, le 9 septembre 2025





MODIFICATION N°1 et REVISION ALLEGEE N°2

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR ET AGOUT

Mémoire en Réponse au Procès-Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur

Pour une meilleure lisibilité, les réponses apportées par la Collectivité à chaque observation recueillie pendant la durée de l'enquête publique et synthétisée par le Commissaire-Enquêteur dans son Procès-Verbal, ont été intégrée dans le PV rendu par le Commissaire Enquêteur. Le PV ainsi complété des réponses de la Collectivité (rédigée en bleu) est annexé au présent document.

à Saix, le 5 Août 2025,

Le Président de la Communauté de
Communes Sor et Agout,

Sylvain FERNANDEZ.

Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

Enquête publique unique portant sur la modification n°1 et la révision allégée n°2 et sur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, département du Tarn.

8 juillet 2025 – 14 août 2025

Références :

Décision E25000082/31 du 27/05/2025 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté 2025-02-212 du président de la communauté de communes Sor et Agout, du 16/06/2025

Pièces jointes : - Lettres et plans joints aux observations du public
- Extraits des registres

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

1 Préambule

L'enquête publique unique de modification n°1 et de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi) de la communauté de communes du Sor et de l'Agout (CCSA) s'est déroulée du 8 juillet 2025 au 14 août 2025 inclus, soit d'une durée de 38 jours.

Le commissaire enquêteur (CE) désigné par le tribunal administratif par la décision E25000082/31 du 27/05/2025 présente dans le présent procès-verbal les observations du public et synthétise les observations des personnes publiques associées adressées à la CCSA.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

A la suite de sa désignation le 27 mai 2025, le CE a été contacté par la responsable du service de l'urbanisme de la CCSA afin de préparer l'enquête. Le dossier d'enquête au format numérique lui a été envoyé dès le 28 mai et une réunion de préparation au siège de la CCSA, siège de l'enquête, a eu lieu le 13 juin.

L'arrêté d'enquête a été pris par le président de la CCSA le 16 juin.

2.1 Information du public

L'avis d'enquête a été affiché le 23 juin au siège de la communauté de communes et a été affiché dans les 26 communes.

La publication de l'avis a été effectuée dans la Dépêche du Midi le 21 juin et dans Le Journal d'Ici le 19 juin, puis le 9 juillet dans la Dépêche du Midi et dans Le Journal d'Ici le 10 juillet.

Le CE a reçu copie des attestations de publication.

Le dossier d'enquête était consultable au format papier au siège de la CCSA et aux mairies de Maurens-Scopont et de Puylaurens, aux horaires d'ouverture au public.

Il était consultable au format numérique sur un poste informatique au siège de la CCSA, sur son site internet et sur le registre électronique <https://www.registre-numerique.fr/modification1-revision2-plui-sor-et-agout>.

2.2 Modalité d'expression du public

Des registres ont été déposés dans les 26 communes et au siège de la CCSA. Un registre numérique a été mis-en-place également (<https://www.registre-numerique.fr/modification1-revision2-plui-sor-et-agout>). Le public pouvait adresser un courrier papier ou un courrier électronique au commissaire enquêteur.

Les permanences du commissaire enquêteur pour recevoir le public étaient les :

- Mardi 8 juillet 2025 de 9h00 à 12h00 au siège de la CCSA ;
- Mercredi 23 juillet 2025 de 14h à 17h à la mairie de Puylaurens ;
- Jeudi 14 août 2025 de 14h00 à 17h00 au siège de la CCSA.

3 Participation du public à l'enquête

Plusieurs personnes se sont intéressées au dossier d'enquête et pour certains ont fait part de leurs observations.

Sur le registre numérique, il y a eu 72 visiteurs, 674 visualisations de documents, 377 téléchargements et 8 contributions.

La modification n°1 représente environ 80 % des visualisations et téléchargements sur le site du registre dématérialisé.

Il y a eu 14 inscriptions (ou courriers joints) sur les registres classiques, 8 sur le registre numérique, accompagnées ou non de lettres et documents.

11 Personnes ou groupes de personnes ont été reçues au cours des permanences.

Permanence du 8 juillet à Saix : 1 couple ;

Permanence du 23 juillet à Puylaurens : 7 personnes ou groupes de personnes ;
Permanence du 14 août à Saïx : 3 personnes ou groupes de personnes dont le Maire d'Escoussens.

Toutes les observations et demandes d'information lors des permanences concernaient le projet de modification.

En décomptant les doublons, en comptant les observations à plusieurs thèmes, il y a eu au total 32 observations dont 3 émanant de mairies de la communauté de communes.

On pourra noter également que plusieurs personnes se sont plaintes dans leurs observations de ne pas avoir reçu de réponses à des courriers antérieurs à la CCSA.

Observations non prises en compte :

Un courrier transmis au CE et daté du 7 juillet, veille de l'ouverture de l'enquête, n'a pas été pris en compte. Il s'agit d'un courrier transmis par la mairie de Saïx.

Une observation sur le registre de la commune de Bertre également en date du 7 juillet n'a pas été prise en compte dans l'analyse des observations. En ce qui concerne cette dernière, la personne ayant fait cette observation s'est présentée à la permanence de Puylaurens et son observation a pu être prise en compte.

4 Questions et observations du public

4.1 Modification n°1

Pour présenter les observations du public, le CE retient 5 thèmes :

- Demandes de constructibilité de parcelles ;
- Changement de destination de bâtiments ;
- OAP ;
- Ouverture à l'urbanisation ;
- Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver ».

Les observations sont numérotées d'un numéro d'ordre suivi de @ : registre numérique ; RP : registre papier ; P : permanences.

Il n'est pas joint au PV les cartes fournies avec les observations dès lors que le n° de parcelles suffit à la compréhension de l'observation.

4.1.1 Demandes de constructibilité de parcelles

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
1-P1	8/7	M et Mme Gleises Gérard	Sémalens	OB 792	
Les propriétaires d'une parcelle qui était constructible avant le PLUi et qui est devenue A depuis, souhaitent qu'elle redevienne constructible.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

2-P3	23/7	M. Serres Michel	Puylaurens	OE 0615	1 carte
Le propriétaire d'une parcelle en zone A entourée d'habitation, souhaite qu'elle devienne constructible.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

3-P5 et @3	23/7	M. Albarede Jacques	Bertre	A999 (ex A125)	1 carte et 1 lettre
La parcelle d'environ 3700 m ² est située en zone A mais comporte une partie d'environ 660 m ² en zone U, Mais cette partie constructible a été élaborée sans tenir compte du relief qui y empêche une construction à cet endroit-là. Le propriétaire demande à pouvoir construire au nord de la parcelle où le terrain est plus favorable. Cette demande a déjà été faite mais n'a pas été prise en compte.					
Il demande que la CCSA réponde à son courrier du 27/01/2025 à propos de la constructibilité de sa parcelle.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Comme cela a déjà été vu dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) lorsque la Collectivité a voulu prendre en compte la demande faite par M. Albarede pour laquelle « l'erreur manifeste » n'a pas pu être retenue, il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. En effet, au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole.

4-P6	23/7	SCI de Lardenne (Vialelle Christian et Serge)	Viviers-Les-Montagnes	OC 1010 et 1014	1 lettre
Ces parcelles étaient selon leurs propriétaires constructibles avant le PLUi en vigueur. Elles sont alors passées en zone A sans qu'ils en soient informés. Ils demandent qu'elles redeviennent constructibles.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

5-P8	23/7	Mme Calmet Nicole	Puylaurens	I715	
La propriétaire de la parcelle actuellement en zone A demande si celle-ci peut être constructible.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

6-P10 RP13	14/08	Mme Dauzats et M Dauzats Frédéric	Sémalens	B 0641	1 lettre + 1 carte
Le propriétaire de cette parcelle en zone N demande sa constructibilité au profit de sa fille.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone naturelle. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

7-RP2-2	17/07	M. Mouton Dominique	Bertre	A508 et A509	
Il demande que 2 parcelles en zone N soient constructibles					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone naturelle. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

8-RP3	31/07	Kuznicki indivision (7 personnes)	Bertre	AO886	plan
L'indivision demande à construire 6 lots dans une parcelle en zone A					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

9- @4- 2	10/08	M et Mme Baïsse Christian	Puylaurens	Hameau de Saint-Jean	
Propriétaires à Saint-Jean (Puylaurens), ils demandent à déclasser certaines parcelles actuellement U pour limiter l'urbanisation déjà importante du hameau,					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le zonage réglementaire applicable à notre territoire sera entièrement revu lors de la prochaine révision générale du PLUi. Dans un souci de cohérence, l'éventuelle fermeture à l'urbanisation du hameau de Saint-Jean sera analysée à cette occasion.

10-RP7	11/08	M. Cassan Nicolas	Escoussens	A171 et A172	courriel joint au RP
L'auteur, mandataire immobilier, demande que deux parcelles en zone A deviennent constructibles.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

11-RP6	7/8	M. Jimenez Florian	Escoussens	1374 et 1377	lettre jointe au RP
Le fils de la propriétaire des parcelles en zone A non exploitées demande leurs constructibilités.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

12 -RP6	6/8	M. et Mme Bertrand	Sémalens	B 401	Lettres + plan
Les propriétaires d'une parcelle en zone A demandent la constructibilité de 400 m ² au sein de celle-ci. Plusieurs demandes antérieures ont été faites.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

4.1.2 Changement de destination de bâtiments

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
13-P2	23/7	M. Boutié Nicolas	Puylaurens	ZV 160	1 carte
Demande de changement de destination de la partie agricole d'un bâtiment n'apparaissant pas dans la liste proposée à la modification (2080 route d'En Bonhoure). L'autre partie du bâtiment est déjà une habitation.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le bâtiment concerné a fait l'objet de travaux d'extension réalisés sans autorisation d'urbanisme préalablement obtenue. Aucune nouvelle autorisation d'urbanisme (portant sur un changement de destination de ces locaux qui sont déjà à destination d'habitation) ne pourrait donc être obtenue, sans régularisation préalable de ces travaux. L'identification du bâtiment comme étant susceptible de changer de destination serait donc sans effet sur la situation de cette construction.

14-P9	14/8	Maire Escoussens	Escoussens		
Vient appuyer la demande d'Escoussens pour les 2 bâtiments indiqués dans le projet de modification.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Les bâtiments concernés font bien partis des bâtiments dont l'identification est projetée au sein de la modification et cela est maintenu post-enquête. Ils ne font pas partie des bâtiments cités par les services de l'Etat dans leur avis pour être retirés de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

15-RP2-1	17/07	M. Mouton Dominique	Bertre		
Le propriétaire d'un hangar demande une réponse à une lettre destinée au président de la CCSA en date du 15/07/2022 pour un changement de destination. Voir PJ 7-RP2-2					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le courrier dont il est question saisissait la CCSA afin que le hangar agricole à structure métallique, détenu par M. Mouton, puisse être clos et transformé en annexe à l'habitation. Il s'agissait donc de permettre à ce hangar de changer de destination. Et la présente modification incluait bien ce hangar dans la liste des bâtiments à identifier afin qu'ils soient susceptibles de changer de destination.

Toutefois, il ne pourra pas être maintenu dans la mesure où il fait partie des constructions cités par les services de l'Etat dans leur avis pour être retirés de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. En effet, cette construction n'est pas un bâtiment (construction close et couverte) et ne respecte donc pas les critères requis pour pouvoir être identifiée.

Par ailleurs, le fait de clore ce hangar correspondrait à une création de surface de plancher (et pas à un changement de destination) qui, s'agissant d'une annexe à l'habitation située en zone agricole, serait limitée à 30 m². Par définition, une annexe est de dimensions réduites.

16-@1	30/07	Anonyme			
Le contributeur suggère d'autoriser la démolition et la reconstruction des bâtiments agricoles autorisés à changer de destination. En effet, à la suite des différentes sécheresses, beaucoup de bâtiments sont fissurés et ne peuvent être rénovés. Il conviendrait, selon lui, de déroger à l'exigence de maintenir le bâti lors de la rénovation.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'apparaît pas possible de systématiser cette possibilité de démolition-reconstruction des bâtiments susceptibles de changer de destination. Le changement de destination est un outil visant notamment à réutiliser du bâti existant et favoriser

le maintien du patrimoine rural. La priorité de l'outil est par conséquent qu'elle offre l'opportunité de réhabiliter et rénover des bâtiments existants, sans les démolir.

17-@4-1	10/08	M Baïsse Christian	Puylaurens	D934	Courrier +photo
M Baïsse possède un corps de ferme ancien en U du XIXème siècle, dont une seule aile est identifiée comme habitation. Le bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis 1992, et le propriétaire souhaite pouvoir transformer les anciennes étables, granges en habitation soit principale soit à usage touristique. La réhabilitation des murs extérieurs est en cours d'instruction à la fondation du patrimoine. Le bâtiment est relié aux réseaux et est desservi par une voie d'accès,					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

18-RP 5	12/08	M. Rouanet Jean-Philippe	Saint-Germain-des-Prés	ZM 50	Lettre du maire de St-Germain + photo
Le propriétaire d'une dépendance agricole au lieu-dit "En Pradelat" demande à ce qu'elle soit ajoutée à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette demande avait été faite par lettre en octobre 2023 par le maire de la commune au président de la CCSA. Photo et lettre du 9 octobre 2023 jointes.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

19-@7	14/8	M. Rouanet Jean-Philippe	Sémalens	A1312 lieu-dit "En Chautard"	
Le propriétaire avait fait une demande de changement de destination pour un bâtiment agricole en 2021 et cela n'a pas été pris en compte dans le projet de modification.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

32- RP 29/07 M. Régis Christian 14	Péchaudier	ZE 0057	Plan et photo
Le propriétaire avait fait une demande de changement de destination pour un bâtiment.			

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Sous réserve de respecter les critères retenus pour la désignation des bâtiments (ne pas être déjà une maison d'habitation, ne pas nécessiter de renforcement des réseaux, qualité patrimoniale et/ou bon état technique, ne pas porter atteinte à l'activité agricole, absence de risque connu ou nuisance), le bâtiment pourrait être identifié.

4.1.3 OAP

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
20-P4	23/7	Mmes Gastou-Fauré Nathalie et Blanc Claire	Cambounet-sur-le Sor	OB 268-269-2126-2120	1 lettre + cartes
Les propriétaires de parcelles faisant partie de l'OAP "Lavergne" non proposée à la modification informent le CE que les propriétaires des autres parcelles concernées par l'OAP ne souhaitent pas vendre actuellement. Ainsi, elles demandent que l'OAP puisse être réalisée en phase 1 sur les parcelles leur appartenant.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : La programmation de l'OAP Lavergne peut être scindée en deux phases et/ou les modalités d'ouverture à l'urbanisation pourraient être revues pour autoriser les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

21-P11	14/08	Mme Itie Flora	Viviers-les-Montagnes	ZD 402	
En cours d'acquisition d'une parcelle de l'OAP "Les Floureuses", Mme Itie s'informe sur la modification concernant l'OAP et demande si le fossé limitrophe de la parcelle est bien inclus dans celle-ci ?					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : La présente modification prévoit de scinder l'OAP « Les Floureuses » en 2 phases.

Le fossé en question s'implante sur la parcelle ZD 400, dans sa partie située en zone agricole du PLUi. Il n'est donc pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole.

L'aménagement projeté sur la parcelle ZD 402, en compatibilité avec l'OAP « Les Floureuses », intégrera les équipements que cette opération impose, notamment en matière de gestion des eaux pluviales, au sein de son emprise.

22-RP1	20/07	M. Passebosc Bernard	Massaguel	B783 OAP "Le Cimetière"	Lettre antérieure à la mention sur le RP + plan
L'OAP du "Cimetière" a été définie avant l'actuel PLUi et n'a pas été remis en cause dans l'actuel alors même que sur l'une des 3 parcelles concernées (781), une maison a pu être construite de façon indépendante en 2022/2023. Le propriétaire d'une des autres parcelles qui ne peut vendre compte tenu de l'obligation "d'opération d'ensemble" demande à ce que l'OAP soit annulée. Il précise que l'acheteur de la 3ème parcelle se verra normalement refuser un permis de construire.					
23-RP9	08/08	M. Magliocca JL	Massaguel	B782 OAP "Le Cimetière"	Lettre
Propriétaire d'une parcelle de l'OAP "Le Cimetière", sa demande est identique à celle de M. Passebosc.					
24-RP10	08/08	Mairie Massaguel	de Massaguel	OAP "Le Cimetière"	Lettre
Le Maire de Massaguel demande de suppression de l'OAP "Le Cimetière" en établissant l'historique qui a conduit à maintenir une OAP qui n'avait plus de sens. Voir demande de MM. Passebosc et M. Magliocca					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Les modalités d'ouverture à l'urbanisation au sein de l'OAP « Le Cimetière » peuvent être modifiées pour permettre les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et non plus sous la forme d'une opération d'ensemble.

25-RP4	31/07	Mairie de Bertre	Bertre	OAP "Ramière Bas-Magne" parcelles 941, 944, 945	
La mairie n'a pas les moyens financiers de poursuivre son plan qui incluait l'achat de parcelles. Elle veut vendre deux lots sur la parcelle 941. Elle demande si l'OAP doit être poursuivie.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le maintien de l'OAP permet de garantir un aménagement de la zone dans le respect des principes définis dans l'OAP, que le foncier soit ou non détenu par la Commune.

26-@5	13/8	M JF Andrau	Cuq-Toulza	E69 - OAP « le Girou-Eglise, secteur B »	Lettre en PJ
Le propriétaire principal de la parcelle E69 (AU) de l'OAP qui a une proposition d'achat de sa parcelle, conteste le fait de se voir reléguer en phase 2 et que seule sa parcelle n'a pas sa densité renforcée. Il conteste l'argumentaire du dossier de modification : <i>Afin de rendre le schéma d'OAP plus opérationnel et en lien avec les réalités du terrain.</i> Il signale une erreur dans la notice (lire E70 au lieu de E710).					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : L'erreur matérielle pointée dans la notice sera corrigée.

Concernant l'OAP « Le Girou – L'Eglise », la numérotation des phases créées au sein de cette OAP ne préjuge en rien l'ordre d'ouverture à l'urbanisation de ces phases ; la phase 2 pourra tout à fait être réalisée avant la phase 1 si son propriétaire en a l'opportunité (et inversement). Il s'agira pour chaque phase de s'assurer que les travaux projetés restent compatibles avec la réalisation de l'autre phase. De même, la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du périmètre de l'OAP (incluant les 2 phases) reste possible.

S'agissant de la connexion sur la rue Aristide Briand, la présente modification vient simplement mettre en cohérence le règlement associé à l'OAP et le schéma d'aménagement de l'OAP qui prévoyait déjà la création d'une voie de desserte locale bouclant sur la rue de Rigoulet pour desservir les constructions réalisées au sein de l'OAP. Il s'agit également de privilégier la desserte la plus adaptée par rapport à la topographie du terrain (limiter les mouvements de terrain).

Il est également rappelé que les projets présentés sur des périmètres couverts par une OAP, s'apprécient dans un rapport de compatibilité et non en conformité avec les orientations définies par l'OAP. Ainsi, les grands principes d'aménagement doivent être respectés mais la position exacte des équipements ou construction au sein de la zone n'est pas figée. Cela vaut tant pour la position de l'aire de retournement présentée dans le schéma que pour la densité et le nombre de logement à produire.

27-RP8	13/8	M et Mme Boyer	Massaguel	OAP "La Combe Roussel"	Lettre jointe au RP
Les propriétaires de terrains intégrés à l'OAP déplorent l'absence de promoteurs intéressés et demandent que les constructions soient possibles au coup par coup et non dans le cadre d'un aménagement d'ensemble pour les secteurs A et B.					
28-RP11	8/8	Mairie de Massaguel	Massaguel	OAP "La Combe Roussel"	Lettre
Le Maire de Massaguel demande la suppression de l'OAP "Combe Roussel" qui ne trouve pas de promoteur intéressé. Voir demande de M et Mme Boyer.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il résulte des dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme que la réalisation d'OAP est obligatoire sur une zone AU (à urbaniser). Il n'est donc pas possible de supprimer l'OAP « Combe Roussel ». Toutefois, les modalités d'ouverture à l'urbanisation de cette OAP peuvent être modifiées pour permettre les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et non plus sous la forme d'une opération d'ensemble.

4.1.4 Ouverture à l'urbanisation

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
29-P7	23/7	Mme Andrea Rolland	Puylaurens	OAP "Carrière Cave"	
29-@2	6/8	Mme Rolland Andrea	Puylaurens	OAP "Carrière Cave"	Rapport IA
Habitante de Puylaurens, elle conteste le besoin d'augmenter le nombre d'habitants, notamment à travers l'OAP "Carrière Cave". Ses raisons sont la tranquillité de la commune, le manque d'équipement (école, santé...), la gestion des eaux usées, les maisons vides à rénover.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Pour pouvoir envisager l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, une étude justifiant la nécessité de cette ouverture et la faisabilité opération a été réalisée. Tout un argumentaire est également intégré dans la notice de présentation de la modification et le Préfet a accordé la dérogation nécessaire pour permettre cette ouverture de zone de 3,76 ha, ainsi jugée opportune. Nous rappelons qu'en parallèle, ce sont plus de 6 ha qui sont rendus à l'espace agricole.

30-@6	14/8	M F Hun	Cuq-Toulza	Cuq-Toulza Cadix	
Le contributeur demande que les terrains entre le bourg de Cuq-Toulza et le ruisseau du Rigoulet soient urbanisés en priorité sur les autres projets. Il s'agit de parcelles en zone AU0.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessiterait la prise d'une délibération du conseil communautaire et la réalisation d'une étude justifiant de l'utilité de l'ouverture de cette zone AU0 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle. Une demande de dérogation préfectorale au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme serait également nécessaire. Cela ne pourra donc s'étudier que dans le cadre d'une procédure ultérieure.

4.1.5 Demande de non-classement d'une construction comme « Patrimoine local à conserver ».

31-RP13	17/07	M. Maurel JP	Soual	A951	
Le propriétaire de la maison sur la parcelle indiquée demande que sa maison ne soit pas classée comme "patrimoine local à conserver".					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 3^e du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une protection édictée en raison des paysages.

4.2 Révision allégée n°2

Aucune observation n'a été faite.

5 Avis et questions des personnes publiques associées

5.1 Avis des PPA sur la modification n°1

Résumé des réponses

PPA	Date réponse	Avis
Etat (DDT du Tarn)	08/07/2025	Sans rendre d'avis sur la totalité du projet, l'état émet un avis défavorable sur deux points : - Suppression de la protection patrimoniale d'un bâtiment à Verdalle ; - Changement de destination de 8 bâtiments ; Il recommande de se référer à des avis émis favorables précédemment en ce qui concerne la suppression partielle d'ER en lien avec l'A69. Pour l'ouverture à l'urbanisation à Puylaurens, il renvoie aux recommandations faites faite dans le cadre de la réponse à la demande de dérogation.
CDPNAF	11/07/2025	Favorable (transmis avec dérogation du préfet)
MRAe	30/06/2025	Pas d'avis dans les délais
SCOT d'Autan et Cocagne	11/06/2025	Favorable
Département du Tarn/Direction des routes	20/05/2025	1/Rappel des règles de sécurité vis-à-vis du domaine routier en particulier pour les OAP, pour les accès aux bâtiments changeant de destination et pour les créations d'ER ; 2/De façon général, est défavorable aux créations d'accès aux routes départementales.
Mairie de Lescout	31/03/25	Favorable
Mairie de Dourgne	18/04/25	Favorable
Mairie de Péchaudier	16/04/25	Favorable

Mairie de Saïx	06/05/25	Demande l'annulation projet d'OAP « Lorte-Le Caminau » et favorable pour le reste du projet.
Mairie de Puylaurens	12/06/2025	Favorable
Mairie de Cuq-Toulza	27/06/25	Demande des corrections sur l'OAP « La Peyrade » : 2 phases au lieu de 3 et changement de la voie d'accès à créer.

Questions du CE : Quelles suites la CCSA envisagent de donner sur :

- La demande d'annulation de l'OAP « Lorte-Le Caminau » formulée par la mairie de Saïx ?
- La demande de correction de l'OAP « La Peyrade » formulée par la mairie de Cuq-Toulza ?

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Concernant l'OAP « Lorte Caminau », il est proposé de revenir à l'OAP avant modification, telle que définie dans le document d'urbanisme en vigueur.

L'adaptation de la programmation de l'OAP « La Payrade » (positionnement de la voie) sera réalisée en concertation avec la Commune. La coquille en lien avec la modification du nombre de phase sera corrigée.

5.2 Avis des PPA sur la révision allégée n°2

PPA	Date réponse	Avis
CDPNAF	11/07/2025	Favorable (transmis avec dérogation du préfet)
MRAe	04/07/2025	Pas d'avis dans les délais
SCOT d'Autan et Cocagne	11/06/2025	Favorable
Parc National Régional (PNR) du Haut-Languedoc	05/06/2025	Sans opposition

Lors de la réunion d'examen conjoint du 17 juin 2025 la DDT a effectué des remarques figurant au PV de la réunion. La CCSA a donné certaines réponses en cours de réunion et figurant au PV.

Questions du CE : quelle suite sera donnée aux remarques suivantes de la DDT sur le contenu de l'OAP ?

« Faire figurer les courbes de niveaux sur le schéma,

Intégrer les voies en s'appuyant sur ces courbes de niveau dans la partie Ouest du site nouvellement ouvert à l'urbanisation tout en répondant à la nécessité de réaliser un bouclage des voiries. La limite de zone AUT pourrait ainsi être ajustée sur cette partie de la zone AUT.

Organiser la partie Nord-Ouest nouvellement ouverte en « fer-à-cheval » en s'appuyant sur le relief pour valoriser le « cirque » qu'il organise. Ainsi, la pointe Nord Est, ouverte à l'urbanisation, pourrait être déclassée de la zone AUT proposée dans les ajustements de la révision allégée.

Préciser les principes d'intégration des emplacements touristiques (principe d'implantation en quinconce pour prendre en compte les visibilitées).

Préserver et proposer des principes de végétalisation (haies et alignement d'arbres)

Au Sud-Est, il conviendrait de prendre en compte l'ensemble des chalets existants dans le périmètre de la zone AUT. »

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le périmètre de la zone AUT, le rendu graphique (courbes de niveaux) et les principes de l'OAP seront ajustés pour intégrer l'ensemble de ces éléments.

6 Question du commissaire enquêteur

Ouverture à l'urbanisation et OAP « Carrière Cave » à Puylaurens

Le bilan en termes de logement à l'issue de la modification est le suivant :

	Objet de la modification	logements (avant modif)	logements (après modif)
OAP "La Bourdette"	suppression	15 à 21	0
OAP "Le Drentgeng Hameau"	division en 2 OAP-diminution globale	36-48	13-23
OAP "Carrière Cave"	Création	0	80-111
OAP "Prat Martel"	modification	25-35	20-25
	Bilan pour la commune	76-104	113-159

Il y aurait donc de 37 à 55 logements supplémentaires par rapport à ce qui était prévu au PLUi avant la modification. Cela représente par rapport à l'objectif de 300 logements du PADD entre 2019 et 2030, une augmentation de 11 à 18 %.

Existe-t-il une raison particulière à cette augmentation ?

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le secteur de Carrière Cave étant situé en continuité immédiate du centre-ville de Puylaurens, il apparaît pertinent que les densités proposées y soient globalement plus élevées que sur les secteurs qui ont été fermés à l'urbanisation et qui sont plus éloignés du centre-ville, notamment La Bourdette. C'est pourquoi à surfaces équivalentes, des densités plus élevées, et donc une production de logement plus importante, est définie au global.

Néanmoins, il convient de souligner que cette augmentation de la production de logements ne remet pas en cause les objectifs du PADD. Pour rappel, le rapport de présentation du PLUi en vigueur évaluait le potentiel total de logements via ses choix réglementaires (en tenant compte de la rétention foncière au sein des zones U) à 361 logements sur la période 2019-2030 sur la commune de Puylaurens, soit une trentaine par an. L'objectif de 300 logements au sein du PADD évoqué par le commissaire enquêteur ne concerne que la période 2024-2030 (avec une production annuelle de 50 logements par an attendue). Au global, le PADD prévoit quant à lui une production annuelle de 39 logements sur 2019-2024 et de 50 logements sur 2024-2030 sur Puylaurens, soit 534 logements entre 2019 et 2030 (45 logements par an en moyenne). Ainsi, l'augmentation du nombre de logements potentiels, induits par les choix d'ouverture à l'urbanisation et les principes de l'OAP sur le secteur de Carrière Cave, s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD et permettent même de s'en rapprocher davantage

7 Conclusion

Selon l'article R.123-18 du code de l'environnement, le président de la communauté de communes dispose de 15 jours à compter de la réception du présent procès-verbal de synthèse pour produire ses réponses ou commentaires aux observations formulées.

Bien que ce ne soit pas une obligation réglementaire, le mémoire en réponse serait souhaitable pour la qualité de l'enquête et la bonne information du public.



ANNEXE N°2

Mairie
Place J.P. RACAUD-R. ALIBERT
81470 Maurens-Scopont

Certificat d’Affichage

Je soussigné, M. Claude REILHES, Maire de la commune de MAURENS-SCOPONT, certifie avoir procédé à l’affichage de l’avis d’enquête publique unique portant sur les projets de modification de droit commun n°1 et de révision allégée n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Sor et Agout, au lieu d’affichage public habituel situé 3 place Jean-Pierre RACAUD – Robert Alibert ainsi qu’à l’entrée du domaine « Le Koukano » situé 290 Impasse de Combe Ramon à 81470 MAURENS SCOPONT

Cet avis a été affiché le 23 juin 2025 et est resté affiché pendant toute la durée de l’enquête, soit jusqu’au 14 Août 2025 inclus, conformément aux dispositions prévues par le code de l’environnement.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Fait à Maurens-Scopont,
Le 15/08/2025

Le Maire,
Claude REILHES.