



REVISION ALLEGEE

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

Notice de présentation valant rapport de
présentation

SOMMAIRE

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE DU PLUI DE LA CC DU SOR ET DE L'AGOUT	3
I.1 - Objet des objectifs poursuivis.....	4
I.2 - Contexte des objectifs poursuivis.....	4
EXPOSE DU PROJET	7
II.1 - Evolution du document d'urbanisme.....	8
A - Modifications apportées au zonage	8
B - Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	10
CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA REVISION ALLEE N°2 DU PLUI.....	13
III.1 - Compatibilité des dispositions de mise en œuvre	14
III.2 - Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages.....	15



Contexte et objet de la procédure de révision allégée du PLUI de la CC du Sor et de l'Agout

I. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLUI DE LA CC DU SOR ET DE L'AGOUT

I.1 - Objet des objectifs poursuivis

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC du Sor et de l'Agout a été approuvé le 3 décembre 2019. Il est applicable depuis le 19 janvier 2020.

Ce PLUi a évolué à deux reprises, au travers :

- D'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 14/12/2021.
- D'une révision allégée n°1 approuvée par délibération du 28/06/2022.

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

I.2 - Contexte des objectifs poursuivis

En mars 2020, la SAS Domaine du Koukano a acquis une activité touristique à Maurens-Scopont, initialement axée sur la location de chambres d'hôtes et les événements de mariage. Le projet a nécessité des engagements financiers substantiels et s'aligne sur le zonage du secteur, avec un zonage AUT dédié aux zones à urbaniser à vocation touristique et une OAP associée (« Domaine de Combe-Ramond ») permettant le développement d'activités touristiques sur environ 10 hectares. Le Permis d'Aménager n° 181 162 19C 0001 a été délivré en juin 2020, autorisant 200 emplacements sur le domaine de Combe Ramond.

Actuellement, sur les 196 emplacements prévus, 107 ont été réalisés ou sont en cours d'aménagement, tandis que 89 emplacements restent à créer. Ces 89 emplacements ne peuvent être réalisés en raison de contraintes topographiques dans la partie Sud-Est du domaine, ainsi que des contraintes liées à l'aménagement d'un village de vacances/camping quatre étoiles.

Les contraintes du terrain sur la partie Sud-Est du domaine représentent 3 ha (pente trop importante, travaux de terrassement et d'aménagements non réalisables car contraintes de déblais / remblais trop importantes, accessibilité PMR impossible, infrastructures de soutènements trop importantes et surtout non viables financièrement...).

Ainsi, afin de réaliser les objectifs prévus initialement par le porteur de projet et son engagement financier par l'implantation des 89 emplacements restants, il s'avère nécessaire de les répartir sur la partie haute du site, respectivement sur ~2 ha nord de l'entrée, et sur ~1,7 ha au sud de l'entrée sur des terres aujourd'hui classées agricoles, soit un total de ~3,7ha.



1:2500

(Source : Permis d'aménager modificatif ; Boris Lugan Architecture)

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.

Révision Allégée n°2 | Communauté de Communes Sor et Agout



2

Exposé du projet

II. EXPOSE DU PROJET

II.1 - Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de révision allégée engendre des modifications aux documents suivants : le document graphique (zonage) et les orientations d'aménagement et de programmation.

A - Modifications apportées au zonage

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

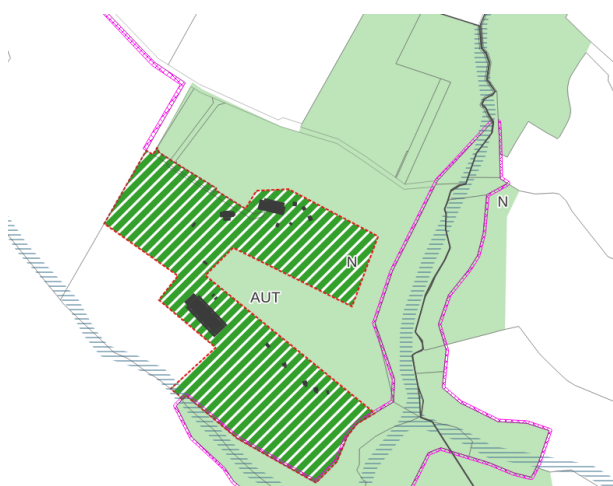
- Intégration de 1,63 ha dans le zonage à urbaniser (AUT) au nord du périmètre de l'OAP « Domaine de Combe-Ramond » répartie entre les parcelles ZD 21, 24, 26 et 27 (① dans la cartographie ci-dessous). Ce secteur était initialement en zone N.
- Intégration de 1,98 ha dans le zonage à urbaniser (AUT) 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 A.
- Restitution de 2,93 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 agricoles et naturelles d'environ 0,68 ha. La zone AUT détient désormais une superficie d'environ 11,04 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.

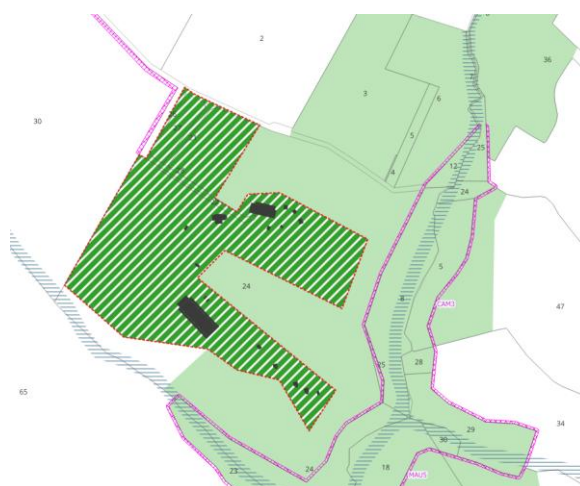
Ce zonage retravaillé s'appuie également sur les recommandations émises par le Paysagiste conseil de l'Etat et l'Architecte conseil de l'Etat suite à une visite de terrain du 26 mai 2025. Cette dernière a permis d'aboutir sur un ensemble de préconisations concernant le périmètre de la zone AUT.



▲ Localisation des secteurs à modifier)
(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 ajusté
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

B - Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Consécutivement à ces changements opérés dans le zonage, le schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Domaine de Combe-Ramond » est également mis à jour en intégrant ce nouveau secteur. Afin de permettre la réalisation du projet et de conserver la nature initiale de l'OAP, les éléments surfaciques et ponctuels sont conservés et sont déplacés du secteur déclassé aux nouveaux secteurs classés.

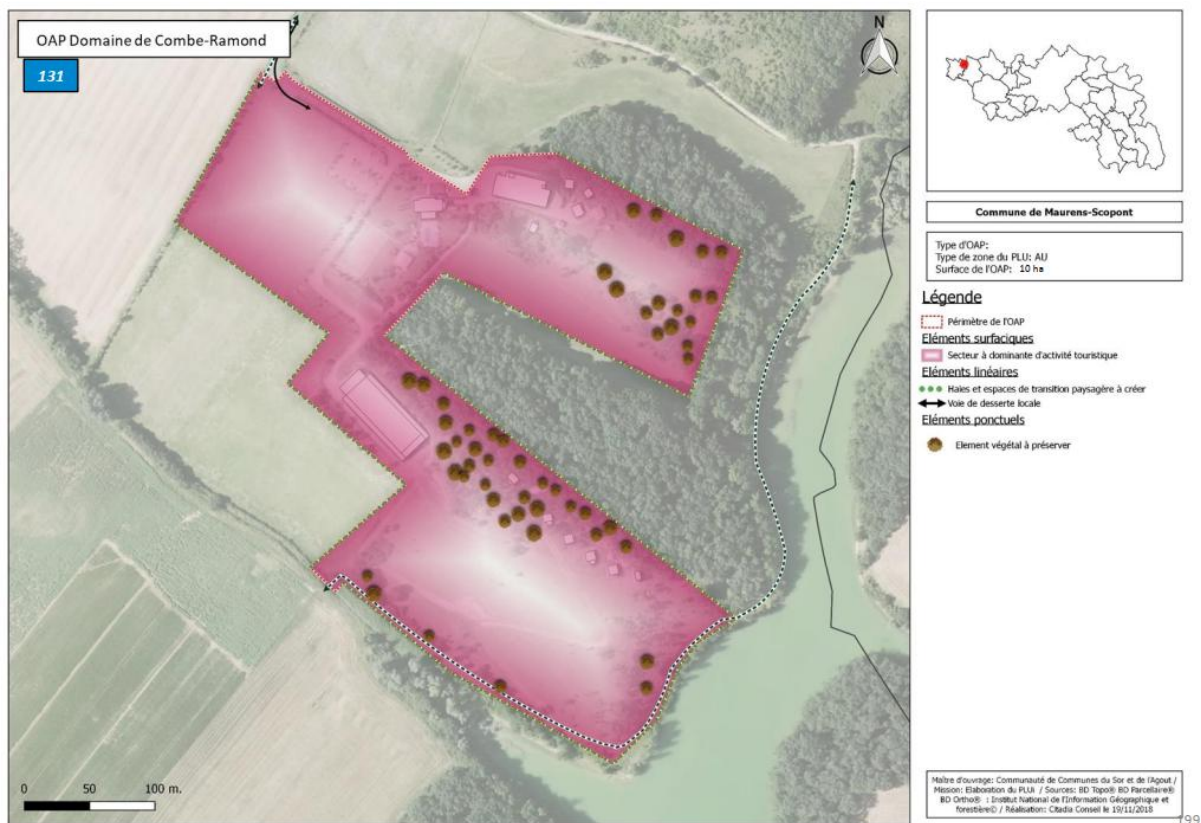
Les principes de l'OAP ont été retravaillés pour tenir compte des enjeux paysagers et topographiques du lieu. Une visite de terrain a eu lieu le 26 mai 2025 avec le Paysagiste conseil de l'Etat et Architecte conseil de l'Etat. Cette visite a permis d'aboutir sur un ensemble de préconisations d'aménagement pour une prise en compte dans l'OAP.



▲ Extrait des préconisations de l'architecte et paysagiste conseil de l'Etat (Etat)

En conséquence, l'OAP (schémas et principes rédigés) a été complétée de la manière suivante :

- Mention des courbes de niveaux sur le schéma,
- Intégration des 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.
- Organisation de la partie Nord-Ouest nouvellement ouverte en « fer à cheval » en s'appuyant sur le relief pour valoriser le « cirque » qu'il organise.
- Précision des principes d'intégration des emplacements touristiques (principe d'implantation en quinconce pour prendre en compte les visibilitées).
- Préservation et proposition de principes de végétalisation (haies et alignement d'arbres)



▲ **Schéma d'OAP « Domaine de Combe-Ramond » actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Schéma d'OAP « Domaine de Combe-Ramond » modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

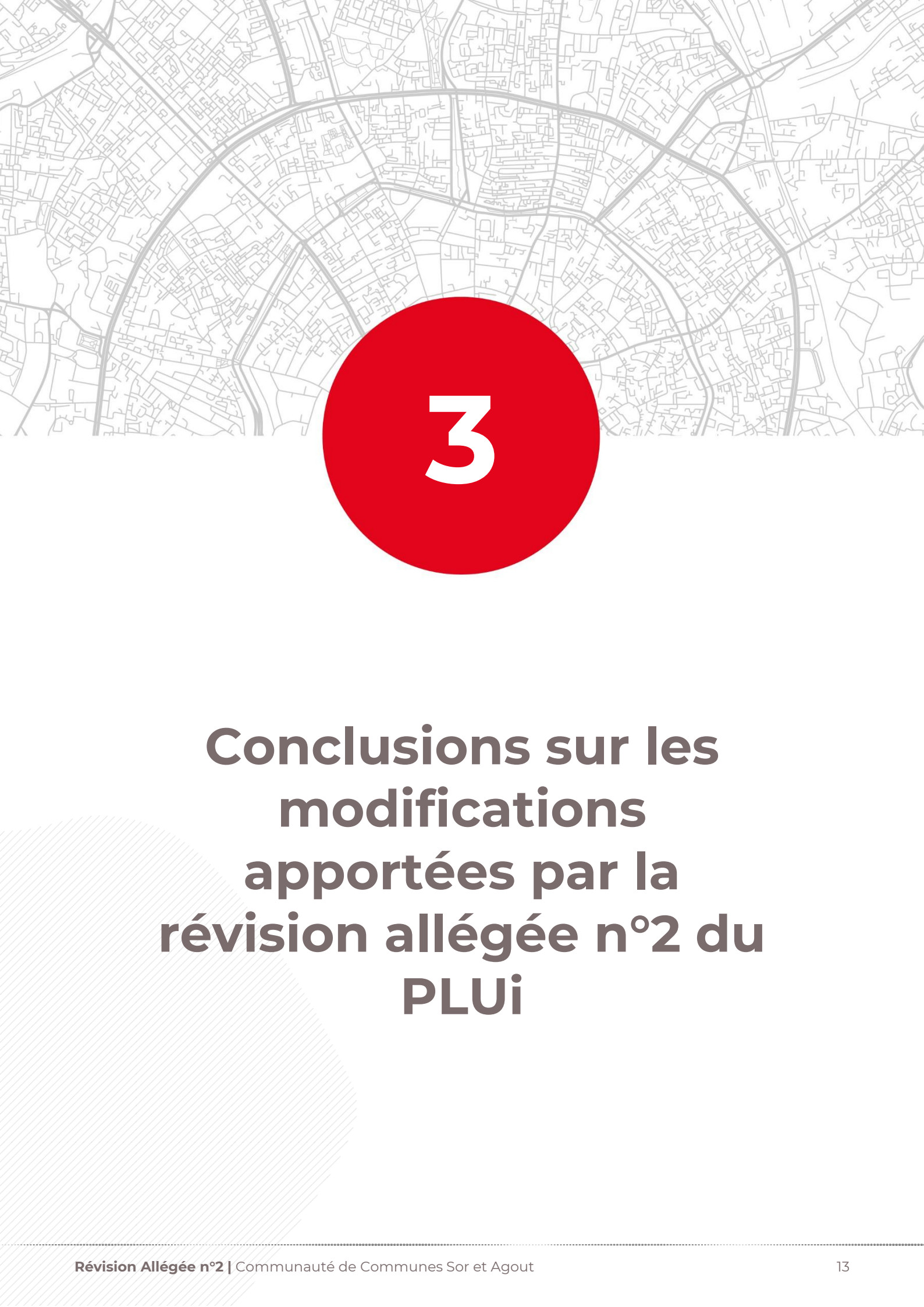
Les principes rédigés ont été ajustés de la manière suivante :

Principes patrimoniaux et paysagers intégrés en supplément dans l'OAP par la révision allégée n°2 :

- Sur la partie Nord Ouest, les aménagements s'appuieront sur le relief par une structure en « fer à cheval » permettant de valoriser le « cirque » qu'il organise. Sur cet espace, une implantation des constructions et emplacements touristiques est à privilégier sur la partie haute en arc de cercle et de laisser dégagée la partie en creux qui se prolonge en direction des boisements.
- Les emplacements touristiques ont vocation à être implantés en quinconce pour prendre en compte les visibilitées.

Ajustements apportés concernant la desserte des terrains par les voies en supplément dans l'OAP par la révision allégée n°2 :

- Les voies devront intégrer dans le site en s'appuyant sur les courbes de niveau
 - o dans sa partie Sud Ouest, tout en répondant à la nécessité de réaliser un bouclage des voiries.
 - o Dans sa partie Nord Ouest, en organisation en « fer à cheval »



3

Conclusions sur les modifications apportées par la révision allégée n°2 du PLUi

III. CONCLUSION SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLUI

III.1 - Compatibilité des dispositions de mise en œuvre

Le projet de révision allégée du PLUi de la CC Sor et Agout a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le secteur étudié.

Respect de l'article L153-34 et suivants du code de l'urbanisme

La révision allégée du PLUi de la CC Sor et Agout s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

La procédure de révision allégée du PLUi de la CC Sor et Agout porte sur la modification du périmètre d'une zone à urbaniser à vocation touristique AUT.

Respecte des normes, plans et schémas de rang supérieur

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la révision allégée du PLUi de la CC Sor et Agout est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLUi.

La procédure de révision allégée du PLUi de la CC Sor et Agout est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT Autan Cocagne.

Respect des principes du développement durable des territoires

La présente révision allégée s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000) ;

- la Loi Urbanisme et Habitat (2003) ;
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006) ;
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010) ;
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014) ;
- la Loi relative à l'Égalité et la Citoyenneté (2017) ;
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018) ;
- la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience, 2020).

Respect des principes de mixités sociales et fonctionnelles

Le projet de révision allégée n°1 ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

III.2 - Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

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, entouré d'une trame boisée, e rebord de coteau ;
- Sensibilités liées aux milieux naturels et à la biodiversité : sites 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-bâties.

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.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com