

# PLU intercommunal de Sor Agoût



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

Réunions publiques sur  
le diagnostic et l'état  
initial de  
l'environnement

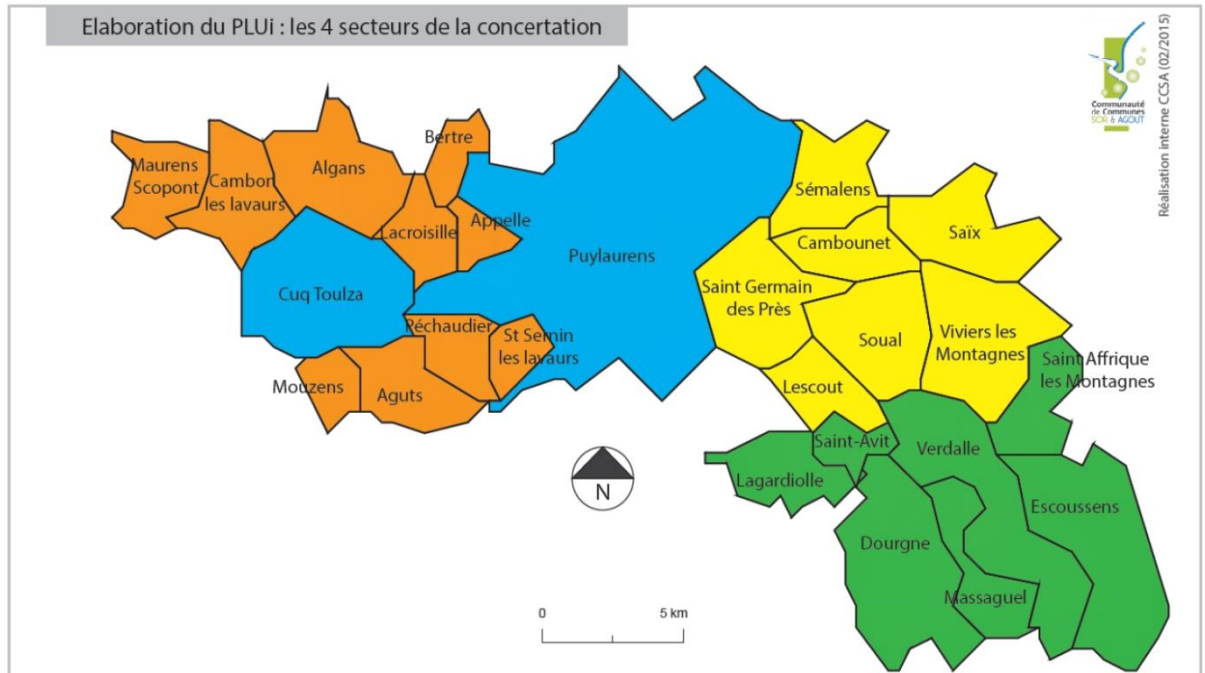
Compte-rendu  
Octobre 2016



# Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

## Introduction

Dans le cadre de la charte de concertation, plusieurs secteurs géographiques ont été déterminés afin d'organiser des rencontres territoriales.



Ce mode de concertation vise à permettre des échanges au plus près de la population du territoire et favorise une meilleure prise en compte des spécificités locales propres à certains secteurs (urbains, périurbains, ruraux ...).

Cette première session de réunions publiques a pour but de présenter la démarche PLUi, ainsi que les conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement à la population et de répondre aux questions des habitants en lien avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Ces premières réunions territoriales se sont organisées de la manière suivante :

- 27 septembre de 18h30 à 20h00 à Sémalens : secteur de la Plaine Castraise et du Sor concernant les communes Lescout, Cambounet-sur-le-Sor, Saint-Germain-des-Près, Soual, Sémalens, Viviers-les-Montagnes et Saix.
- 28 septembre de 18h30 à 20h00 à Cambon-les-Lavaur : secteur du Lauragais concernant les communes de Maurens-Scopont, Cambon-les-Lavaurs, Algans-Lastens, Bertre, Lacroisille, Appelle, Saint-Sernin-les-Lavaurs, Péchaudier, Aguts et Mouzens
- 29 septembre de 18h30 à 20h00 à Dourgne : secteur de la Montagne Noire concernant les communes de Lagardiolle, Saint-Avit, Verdalle, Dourgne, Massaguel, Escoussens et Saint-Affrique-les-Montagnes.
- 5 octobre de 18h30 à 20h00 à Puylaurens : secteur composé des communes de Cuq-Toulza et Puylaurens.

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

## Secteur de la plaine Castraise et du Sor

Environ 140 participants

### Introduction de la réunion :

M. Alex BOUSQUET, Maire de Sémalens

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU, Citadia Conseil

M. Pierre OYHANART, chargé de mission urbanisme à la communauté de communes



### Question/remarque : Suite à l'annulation du PLUi sur 13 communes, certains plans de zonage des documents désormais applicables ne sont pas disponible sur le site internet de la CCSA, pourrait-on les mettre en ligne ?

Ces plans ne sont pas en ligne car les documents désormais applicables ont été approuvés avant 2007. Nous pourrions mettre en ligne des scans de plans papier mais la qualité en serait mauvaise. Une numérisation de qualité est en cours et il est envisagé de mettre les informations en ligne sur le [géoportail de l'urbanisme](#) dès que possible.

### Question/remarque : A quelle période sera élaboré le plan de zonage du nouveau PLU intercommunal ?

Les 6 mois de travail à venir seront consacrés à la définition du projet politique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Nous pourrions aborder les questions règlementaires et donc le zonage à partir de mi 2017.

### Question/remarque : Sur les 10 dernières années, 270 ha d'espaces, en majorité agricoles, ont été consommés par l'urbanisation, avec une superficie moyenne de 1 150m<sup>2</sup> par logement neuf. Demain, dans le futur PLUi en cours de préparation, va t'on rester sur 1100m<sup>2</sup> par logement ?

Ces dernières années, il est observé une diminution progressive de la superficie moyenne consommée par logement neuf. Le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur affiche comme objectif une superficie moyenne de 750m<sup>2</sup> par logement. Cet objectif doit être retranscrit dans le PLU intercommunal. Il est en particulier attendu par la Loi que le PADD fixe un objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport aux dix années précédentes. Au-delà de ces objectifs chiffrés, il convient également d'évaluer quel est le potentiel de densification au sein des espaces déjà bâtis pour réduire la consommation d'espace. Le PLUi a également vocation à intégrer une approche qualitative relative à l'implantation des constructions sur la parcelle.

## Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

### **Question/remarque : Dans les communes urbaines comme Albi, il existe des implantations de maisons sur des lots de 350 à 400m<sup>2</sup> ? Est-ce envisageable sur notre territoire ?**

L'objectif du PLU sera de répondre aux besoins et à la demande présente sur le territoire. Il s'agira de veiller à offrir des alternatives permettant de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels (jeunes ménages, couples avec enfants, actifs, retraités, personnes seules ...). En cela, il pourrait très bien y avoir des logements individuels sur de grandes parcelles comme de très petites. Il ne faut pas oublier que les parcelles de 300 à 400 m<sup>2</sup>, voir moins, existent sur l'ensemble des centres-bourgs du territoire. Par contre, si ce type de bien devait être proposé, il conviendra d'être d'autant plus vigilant sur une implantation qualitative du logement sur la parcelle de manière à prendre en compte les questions d'intimité.

### **Question/remarque : Où seront traduits ces objectifs sur les densités dans le PLUi ?**

Deux pièces opposables du PLUi pourront y contribuer : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (schéma de principe sur des secteurs à enjeux, notamment en extension urbaine) et règlement (règlement écrit et zonage) qui peut comporter des dispositions en matière de densités attendues.

### **Question/remarque : Pour les personnes qui ont demandé que des parcelles soient constructibles, quand auront-elles la réponse ?**

Fin 2017, une fois que les travaux sur les plans de zonage auront avancé, des premiers éléments de réponses auront lieu. Les précédents documents restent en vigueur jusqu'à l'approbation prévue en 2018.

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

## Secteur du Lauragais

Environ 45 participants

### Introduction de la réunion :

M. Pierre VIRVES, Maire de Cambon-les-Lavaur

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU, Citadia Conseil

M. Pierre OYHANART, chargé de mission urbanisme à la communauté de communes



### Question/remarque : quelles sont les raisons de la vacance du parc de logements ?

Différents types de vacance co-existent sur le territoire : une vacance structurelle de longue durée (2/3 environ des logements vacants) et une vacance conjoncturelle de courte durée (1/3 environ de la vacance). Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une des solutions possibles pour lutter contre le phénomène. Les élus de la CCSA souhaitent s'engager dans cette démarche, une réunion à ce sujet est prévue début octobre avec service de l'Etat.

### Question/remarque : Pourquoi Internet n'est pas abordé ?

La sujet n'a pas été évoqué dans la présentation mais sa prise en compte est désormais obligatoire dans le cadre d'un PLUi, même si sa portée reste limitée . Le diagnostic comporte une carte sur la desserte numérique actuelle du territoire.

### Question/remarque : Sur Castres (hors territoire) la fibre est présente mais ne dessert pas les riverains ...

Oui, c'est parfois le cas. On retrouve cette situation notamment aux abords des autoroutes qui sont longées par la fibre mais cette dernière n'irrigue pas les territoires traversés.

### Question/remarque : La fiscalité sur les terrains constructible non construits peut être très élevée pour inciter à la construction, est-ce vrai ?

Les médias se sont fait l'écho de taxe très importantes sur du foncier constructible non bâti. Néanmoins, cette fiscalité ne concerne que les secteurs en marché immobilier très tendu dont ne fait pas partie le territoire de Sor Agout. Ici, cette fiscalité n'est pas obligatoire.

## Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

**Question/remarque : Le diagnostic dressé est un état des lieux préoccupant car la volonté de l'Etat est que la surface agricole ne soit pas touchée. Hors sur le territoire, on recense 440 exploitations avec une perte importante surement encore plus importante en 2016 par rapport au chiffre de 2010. Ne pas pouvoir installer d'entreprises dans les zones rurales et repeupler les villages est une erreur. La Cepheid n'aurait pas pu s'installer aujourd'hui. Si demain une entreprise veut s'installer dans le secteur, cela ne sera pas possible et c'est bien dommage. Il faut amener des activités dans les villages et c'est une erreur de renforcer les zones d'activité. La technologie permet d'attirer en campagne, ne faire que de l'implantation sur zone est dommageable.**

C'est un enjeu important qu'il s'agira le cas échéant d'aborder au moment de la définition du PADD en lien avec le Schéma de Cohérence Territorial en cours de révision et les attentes du législateur. Les objectifs de modération de la consommation foncière sont obligatoires mais seront à adapter aux caractéristiques du territoire. Quoi qu'il en soit, il faudra porter le moins d'atteinte possible aux espaces agricoles. Il y a également un volet qualitatif de la consommation d'espace à travers le PLUi pour consommer mieux au-delà de moins. Par ailleurs, les objectifs ne seront pas forcément les mêmes sur l'ensemble du territoire, mais adaptés localement.

**Question/remarque : D'un point de vue écologique, la préservation des corridors de la trame verte et bleue est-elle prévue dans le cadre du projet d'autoroute?**

Selon les documents que nous avons pu consulter dans le cadre de la préparation de l'enquête publique, ces éléments sont pris en compte.

**Question/remarque : L'autoroute va consommer des espaces agricoles importants sur les terres les plus fertiles et empêcher la biodiversité, en entraînant le morcellement des exploitations agricoles.**

Le PLUi n'a pas de marge de manœuvre sur ce point. Le PLUi ne peut qu'acter cette décision en anticipant et accompagnant les conséquences éventuelles de la mise en service de cette infrastructure sur l'attractivité et le fonctionnement du territoire.

**Question/remarque : Pour que le PLUi soit conforme à la Loi, il doit entrer dans le respect des objectifs du SCoT. Or, nous avons l'impression que ce sont les services de l'Etat qui dictent la marche à suivre plutôt que les élus.**

Les services de l'Etat font partie des personnes publiques à associer à l'élaboration du PLUi et du SCoT. Néanmoins, il s'agit bien de projets définis par les élus locaux. La mission des services de l'Etat est de s'assurer de la légalité des documents réalisés.

**Question/remarque : On doit être attentif au SCoT qui nous concerne car les spécificités de notre territoire sont peu représentées à l'échelle du SCoT.**

Il sera possible pour le SCoT de ne pas mettre les même règles partout, et de s'adapter aux spécificités locales qui diffèrent entre la haute vallée du Thoré et l'Ouest de Sor et Agout

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

## Secteur de la Montagne Noire

Environ 75 participants

### Introduction de la réunion :

M. Christian REY, Maire de DOURGNE

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU , Citadia Conseil

M. Pierre OYHANART, chargé de mission  
urbanisme à la communauté de communes



**Question/remarque :** Dans le PADD du précédent PLUi, le maintien de l'agriculture sur la montagne était une priorité mais après l'ensemble du secteur avait été classé en N. Suite à l'enquête publique un peu de zone A avait été redéfinie autour des bâtiments actuels, le nouveau PLUi va-t-il reconnaître le caractère agricole de cette zone ?

Oui, ces choix pourront en effet être revus. Idéalement, il faudra classer tout ce qui est inscrit à la PAC en zone agricole. Toutefois, avec les évolutions législatives récentes, il y a aussi la possibilité d'autoriser les bâtiments agricoles dans les zones naturelles.

**Question/remarque :** Le PLUi précédent distinguait les habitations isolées par un zonage A1. Ces pastillages vont-ils se maintenir ?

Des évolutions juridiques sont apparues dans le domaine en lien avec la Loi Macron. Il est désormais possible d'autoriser sous conditions, au sein des zones agricoles et naturelles, et sans zonage particulier, les extensions et annexes aux habitations existantes. Seules les communes situées en Loi Montagne devront maintenir un zonage particulier du type A1.

**Question/remarque :** Face au problème de vieillissement des exploitants, quid des anciens bâtiments agricoles qui ont une valeur patrimoniale, les changements de destination identifiés seront maintenus ?

C'est une possibilité qui perdure dans les PLUi. Cet inventaire pourra éventuellement être complété. Désormais, il n'y a plus d'obligation d'intérêt patrimonial pour repérer ces bâtiments. Néanmoins, il faudra porter une vigilance particulière sur l'impact potentiel sur l'activité agricole et sur les capacités des réseaux.

## Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

**Question/remarque : La charte de la concertation est positive car il y a un besoin de communication et d'information du public. Peut-on avoir des éléments de précision sur l'habitat ? Il semble y avoir un déficit de logements de petite taille. Dans le PLUi précédent peu de communes ont mis en place solution pour répondre à cela, a-t-on des éléments plus précis ?**

Le diagnostic met en avant une inadéquation entre le nombre de personnes par foyer et la taille des logements. Une diversification est à envisager pour répondre aux parcours résidentiels, au besoin de proximité des services pour les personnes âgées ou à mobilité réduite. Cette question sera à aborder dans le PADD.

**Question/remarque : La surface de 750m<sup>2</sup> de moyenne par logement neuf avait été adaptée par commune dans le précédent PLUi. Cela peut toujours être le cas ?**

Oui, l'objectif moyen est à respecter à l'échelle intercommunale et peut être adapté entre les communes et à l'échelle de chaque commune.

**Question/remarque : L'exposé est clair et la transparence est un point positif. Le document comporte-t-il un développement précis sur le tourisme et sur la desserte numérique, enjeu majeur ? Le numérique est une problématique en montagne.**

Le tourisme est un enjeu identifié comme un potentiel de développement économique. Le PLUi doit favoriser les projets; Il conviendra de nous dire lorsque des projets sont prévus pour adapter si besoin le règlement du PLUi. Le tourisme peut également être développé en lien avec l'agriculture et la diversification.

Le numérique est abordé, mais la portée du PLUi est limitée dans ce domaine. Le document peut par exemple imposer la pose de fourreaux par exemple mais le PLU ne porte pas directement le développement de la couverture numérique. A l'échelle départementale, il existe un schéma directeur d'aménagement numérique qui fixe le cadre et les objectifs.

**Question/remarque : Concernant les trames verte et bleue, le précédent PLUi sur Dourgne a protégé le linéaire bocager. Depuis 2015, la PAC encourage la protection des haies sous peine de diminuer les aides. Le PLUi va-t-il protéger ces espaces ?**

Il est trop tôt pour le dire car cela sera étudié en phase de zonage. Sur Dourgne, il existe en effet ce repérage des haies basé sur une étude de la Chambre d'Agriculture. Il s'agira de voir si on étend l'inventaire. Il s'agira pour les élus de voir où placer le curseur tout en évitant une simple mise sous cloche.

**Question/remarque : Existe-t-il une doctrine sur le photovoltaïque ?**

Concernant le photovoltaïque sur bâtiment, le PLUi peut le réglementer. Quant au sol photovoltaïque au sol, cela pourra être étudié. Il faut néanmoins savoir qu'il existe une doctrine régionale visant à interdire ce type de dispositifs sur les espaces qui ont été déclarés à la PAC dans les 5 années précédant le projet.

**Question/remarque : Les choix émergent de la CCSA ou de la part de la demande individuelle des communes ?**

La logique intercommunale est centrale puisque le document est validé et voté par la CCSA. Mais les communes sont associées largement à l'élaboration du PLUi avec par exemple des réunions de travail par secteur.



# Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

## Secteur de Puylaurens et Cuq-Toulza

Environ 40 participants

### Introduction de la réunion :

Mme Anne LAPERROUZE, Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme à la communauté de commune, Maire de Puylaurens

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU, Citadia Conseil

M. Pierre OYHANART, chargé de mission urbanisme à la communauté de communes



### Question/remarque : Quand seront mis en ligne les documents du diagnostic ?

Certaines mises à jour restent à apporter. Puis les deux documents complets (diagnostic et état initial de l'environnement) seront mis en ligne sur le nouveau site internet de la communauté de communes avant la fin de l'année.

### Question/remarque : Qu'en est-il des emplois induits en terme de tourisme en lien avec l'environnement ? L'environnement représente une valeur ajoutée financière.

Il s'agit d'un élément difficile à évaluer et quantifier sur le territoire en terme de diagnostic. Néanmoins, il s'agit d'un axe de réflexion du projet de territoire. Les choix du PLUi peuvent permettre l'émergence des projets ou ne pas bloquer les projets, par le biais de dispositions réglementaires particulières en lien avec l'activité agricole, l'accueil à la ferme, les gîtes (d'où demande des projets). L'enjeu de valoriser l'environnement au profit du projet de territoire et de son attractivité. Cette thématique touristique est abordée dans le diagnostic. Il s'agit de ne pas simplement mettre sous cloche l'environnement mais de permettre sa valorisation à des fins touristiques.

### Question/remarque : Par rapport au projet d'autoroute, à quel moment saura-t-on si ce projet se concrétisera ?

Anne Laperrouze : L'enquête publique est prévue en fin d'année, les communes ont été sollicitées pour donner leur avis sur le dossier qui sera mis à l'enquête publique. La Déclaration d'Utilité Publique est envisagée en 2018, puis l'appel d'offre pour la concession.

## Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

### **Question/remarque : il faudra définir un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace ?**

Cela sera fait dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et il faudra veiller à faire moins et mieux que par le passé. Le cadre législatif est plus contraignant désormais depuis la loi Grenelle en matière de gestion économe de l'espace. Cela conduira certainement à une réduction des espaces constructibles dans le futur PLUi. Ce dernier comportera un volet qualitatif important au-delà des surfaces en hectare.

### **Question/remarque : Le SCOT affiche un objectif moyen de 750m<sup>2</sup> de terrain par logement neuf ?**

Oui, c'est l'objectif moyen à l'échelle du territoire mais qui peut se décliner différemment pour être adapté localement. Le SCOT qui est en cours de révision devra nourrir les réflexions du PLUi. 750m<sup>2</sup> peut paraître « petit » mais sur les centres de villages nous observons des parcelles de moins de 300m<sup>2</sup>. Une bonne implantation des constructions sur la parcelle est primordiale pour maintenir un cadre de vie de qualité.

### **Question/remarque : Une concertation avec des territoires voisins est-elle mise en place ?**

Oui, une concertation officielle des territoires voisins est intégrée dans la procédure d'élaboration du PLUi. Il existe un réseau d'échange à l'échelle régionale « le Club PLUi ». Par ailleurs, les techniciens des différentes intercommunalités se connaissent et échangent régulièrement.