

**DEPARTEMENT DU TARN**  
**Communauté de communes SOR et AGOUT**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**du 18 septembre 2014 au 23 octobre 2014**  
**relative à**

**l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune de**

**MAURENS-SCOPONT**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Le 23 NOVEMBRE 2014**

**Jean-Jacques BRELIERE**  
**commissaire enquêteur**

## SOMMAIRE

### RAPPORT

-1- GENERALITES	page 4
1-1 Présentation de la commune	
1-2 Objet de l'enquête	page 5
1-3 Cadre juridique de l'enquête publique	
-2- LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE	
-3- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	page 6
3-1 Désignation du commissaire enquêteur	
3-2 Modalités de l'enquête publique	
3-2-1 contacts préalables	
3-2-2 détermination des dates de l'EP et des permanences	page 7
3-2-3 visite des lieux	
3-3 Information du public	page 8
-4- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
4-1 Ouverture	
4-2 Du 18 septembre au 23 octobre 2014	
4-3 Climat de l'enquête	page 9
4-4 Clôture de l'enquête	
4-5 Après la clôture de l'enquête	
<b>ANALYSE DU PROJET PRESENTE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	page 11
-A- NATURE DU PROJET DE PLU PRESERENTE A L'ENQUÊTE	page 1 2
-B- PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DU PROJET DU PLU	page 14
-a- copies de délibérations du conseil municipal	
-b- bilan de la concertation	
-c- note de présentation	page15
-d- rapport de présentation	
-e- projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	
-f- Le règlement	page 16
-g- Le règlement graphique	page 17
-h annexes informatives	
-i- Avis des personnes publiques associées (PPA)	
-j- note de synthèse de la commune sur l'avis des PPA	page 20
-C- AVIS EXPRIMES PAR LE PUBLIC AU COURS DE L'ENQUÊTE	page

### CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES

**Dossier n°E14000113/31    PLU MAURENS-SCOPONT**  
**PROJETS PRESENTES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

**CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU**

- Conclusions
- Avis

page25  
page 26  
page30

**ANNEXES**

page 31

Note de synthèse de la commune sur l'avis des PPA  
Arrêté de prescription de l'enquête publique  
Certificat d'affichage

# **RAPPORT**

## **-1 - GENERALITES**

## 1-1 Présentation de la commune

La commune de MAURENS-SCOPONT est située au sud ouest du département du Tarn. Elle est limitrophe avec le département de la Haute-Garonne, et elle bénéficie de l'attractivité de l'agglomération toulousaine, distante de 35 kms. De plus, elle n'est qu'à 40 kms de Castres, sous préfecture du département du Tarn.

En outre, Maurens-Scopont est positionné sur le tracé du projet autoroutier Castres-Toulouse, destiné à devenir un axe structurant du sud ouest du département du Tarn. La réalisation de cet ouvrage apporterait une facilité d'accès à la commune, la rendant très attractive pour l'installation de nouveaux habitants.

A ce jour, Maurens-Scopont est desservie par la RN126 et la RD 826, routes importantes, reliant Castres à Toulouse.

Petite commune d'une superficie de 860 hectares, Maurens-Scopont compte 174 habitants (donnée 2010).

Située en bordure de la plaine du Lauragais, la commune présente un paysage vallonné, avec un caractère agricole prononcé. En 2008, 75% du territoire communal était dédié à l'agriculture. Au fil des ans, les petites exploitations ont disparues, au profit d'exploitations beaucoup plus importantes. Ce phénomène a entraîné une baisse du nombre d'actifs dans le secteur agricole

Commune rurale, Maurens-Scopont se caractérise par un nombre d'emplois conséquent par rapport à sa population.

La commune compte 106 emplois (données 2010), essentiellement dans le secteur tertiaire, notamment grâce à la présence de la société CEPHEID Europe, entreprise spécialisée dans la conception de tests de dépistage de maladies infectieuses. Cette entreprise emploie, en moyenne, 96 salariés.

Par contre, la commune ne possède pas de commerce de proximité, les habitants devant aller dans une des petites agglomérations voisines, bien équipées en commerces et services :Lavaur (16 kms), Puylaurens (17kms) et Caraman (12kms).

## 1-2 Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet de recueillir l'opinion des personnes désirant s'exprimer sur les projets du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAURENS-SCOPONT, dont la maître d'ouvrage est la communauté de communes du Sor et de l'Agout.

Après l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour prendre en

compte les avis formulés par le public au cours de l'enquête, ceux des services consultés, et de celui du commissaire enquêteur, sera approuvé par la communauté des communes du Sor et de l'Agout.

### **1-3 Cadre juridique de l'enquête publique**

L'enquête publique obligatoire, dans le cadre du processus de validation du projet de PLU, est celle prévue aux articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33 du code de l'environnement, ainsi qu'aux articles L123-1 à L123-20 et R123-1 à R123-25 du code de l'urbanisme.

Cette enquête publique fait l'objet d'un rapport du commissaire enquêteur, avec ses conclusions motivées et son avis. Ce rapport est transmis au maître d'ouvrage, avec copie au tribunal administratif de Toulouse, ainsi qu'au maire de MAURENS-SCOPONT.

## **2- LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE : PLU, Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAURENS-SCOPONT**

Le PLU est un document d'urbanisme opposable aux tiers pour l'exécution de tous travaux ou opérations envisagés sur le territoire de la commune où il s'applique.

Dans le respect des prescriptions légales édictées aux articles L110 et L121 du code de l'urbanisme, il fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols pour l'aménagement du territoire communal.

## **3 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

### **3-1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par une décision en date du 21 juillet 2014 , le Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et M Jean-Paul PRADALIE en qualité de commissaire enquêteur suppléant. Cette décision faisait suite à la demande formulée, auprès du

tribunal administratif de Toulouse, par le président de la communauté de communes du Sor et de l'Agout , sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAURENS-SCOPONT. Cette demande a été enregistrée le 18 juillet 2014.

### **3-2 Modalités de l'enquête publique**

#### **3-2-1 Contacts préalables**

Après avoir pris rendez-vous téléphoniquement, je me suis rendu à la mairie de MAURENS-SCOPONT le 19 août 2014, à 16h, où j'ai rencontré M.REIHES, maire de la commune, et Mme DALMON, directrice du développement territorial de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, maître d'ouvrage du projet de PLU.

Il m'a été remis le dossier constitutif du projet du PLU devant être soumis à l'enquête publique.

Ce dossier a été établi par le bureau d'études **G2C environnement, 316 rue Henri Becquerel 11400 Castelnaudary.**

Pour ma part, j'ai précisé les formalités administratives que devait assurer le maître d'ouvrage, à savoir:

- \* prendre un arrêté prescrivant l'enquête publique; cet arrêté devant mentionner les indications prévues à l'article R123-9 du code de l'environnement, notamment, l'objet de l'enquête publique, la période durant laquelle elle se déroulera, le siège de celle-ci et les jours et horaires des permanences assurées par le commissaire enquêteur;
- \* nécessité de la publicité de l'enquête publique dans deux journaux régionaux, 15 jours avant le début de l'enquête publique, avec un rappel huit jours après le début de celle-ci;
- \* affichage de l'arrêté de prescription aux lieux habituels d'affichage de la commune;
- \* la mise à disposition du public, en mairie et au siège de la communauté de communes Sor et Agout, d'un endroit pour consulter le dossier de l'enquête publique, ceci les jours , et aux heures, habituels d'ouverture du secrétariat;
- \* la mise à disposition du public de deux registres d'enquête publique (un au

secrétariat de la commune et un au secrétariat de la communauté de communes) destinés à recevoir toutes les observations des personnes souhaitant en faire.

### **3-2-2 Détermination des dates de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur**

La mairie de MAURENS-SCOPONT a été retenue comme siège de l'enquête publique, les permanences du commissaire enquêteur devant se tenir en ce lieu.

Après concertation , les dates suivantes ont été validées:

Période de l'enquête publique : du 18 septembre 2014 au 23 octobre 2014;

Permanences du commissaire enquêteur en mairie:

jeudi 18 septembre 2014 de 9h à 12 h (ouverture de l'enquête)

jeudi 25 septembre 2014 de 15h à 19h

jeudi 9 octobre 2014 de 9h à 12h

jeudi 23 octobre 2014 de 15h à 19h (clôture de l'enquête)

### **3-2-3 Visite des lieux**

Je me suis rendu le jeudi 28 août à la mairie de MAURENS-SCOPONT pour une réunion avec M.REIHES, maire, et M.THOMAS André, adjoint à l'urbanisme. Avec eux, j'ai effectué une visite de la commune, ce qui m'a permis de visualiser les différents lieux portés sur le règlement graphique du PLU, ainsi que de comprendre l'orientation de l'urbanisation souhaitée par la commune.

### **3-3 Information du public**

Publicité légale dans deux journaux régionaux; les avis de mise à l'enquête publique ont été publiés de la manière suivante:

Dépêche du midi : le 29 août 2014 et le

Tarn Libre : le 29 août 2014 et le 19 septembre 2014

Affichage : l'arrêté de prescription de l'enquête publique, en date du 26

août 2014, a été affiché aux lieux accoutumés ( certificat d'affichage en date du 26/08/2014)

## **4- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **4-1 Ouverture**

Elle a eu lieu le jeudi 18 septembre 2014 à la mairie de MAURENS-SCOPONT. J'ai signé le registre d'enquête publique, préalablement coté et paraphé par mes soins. C'est le président de la communauté de communes du Sor et de l'Agout qui a signé le registre d'enquête publique mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes, « Les Etangs » 81710 SAÏX.

### **4-2 Du 18 septembre 2014 au 23 octobre 2014**

Au cours de cette période, le secrétariat de la mairie de MAURENS-SCOPONT a tenu à la disposition du public, aux heures d'ouverture, le dossier complet sur le projet d'élaboration du PLU.

Le public avait à sa disposition un registre d'enquête publique sur lequel il pouvait mentionner toute remarque et observation concernant ce projet.

Le même dispositif a été mis en place au secrétariat du siège de la communauté de communes, à SAÏX.

Le public avait aussi la possibilité d'exprimer son opinion sur le projet, directement au commissaire enquêteur lors des permanences prévues, ou par courrier adressé à son attention, à la mairie de MAURENS-SCOPONT, siège de l'enquête.

Au cours de l'enquête publique, treize personnes se sont présentées aux permanences tenues en mairie de MAURENS-SCOPONT. Deux souhaitaient un simple renseignement, et onze ont émis un avis sur le projet de PLU. Le détail de ces avis est repris dans la partie consacrée à l'analyse du projet. Quatre personnes ont confirmé leur avis par courrier. Aucun avis n'a été formulé sur le registre d'enquête publique disponible à SAÏX, au siège de la communauté de communes.

### **4-3 Climat de l'enquête**

Le local mis à la disposition du commissaire enquêteur (salle du conseil municipal), pour la tenue des permanences, était spacieux, fonctionnel et lumineux. La confidentialité des entretiens du public avec le



commissaire enquêteur était préservée, ce qui était apprécié par les personnes venant faire des remarques.

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme, aucun incident n'étant à signaler.

#### **4-4 Clôture de l'enquête**

Elle a eu été effectuée le 23 octobre 2014 à 19h. A la mairie de MAURENS-SCOPONT j'ai clos le registre d'enquête, que j'ai emporté, avec les courriers qui m'avaient été remis. Ces document seront restitués au maître d'ouvrage avec le rapport d'enquête.

Le registre mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes, à SAÏX, m'a été transmis dès la fin de l'enquête.

#### **4-5 Après la clôture de l'enquête publique**

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, le 30 octobre 2014 j'ai rencontré les représentants du maître d'ouvrage du projet du PLU, et les représentants de la commune de MAURENS-SCOPONT.

A cette réunion, qui a eu lieu au siège de la communauté de communes, à SAÏX, étaient présents:

- Communauté de communes: Mme Anne LAPERROUSE (représentant le président de la communauté de communes) et M.OYHANART Pierre, chargé de mission en urbanisme;
- Mairie de MAURENS-SCOPONT: M.REILHES, maire; M.THOMAS, adjoint; Mme BOZOVIC et M.DUVAL, conseiller municipaux.

– Au cours de cette réunion, j'ai remis aux personnes présentes un rapport de synthèse de l'enquête effectuée; ce rapport reprend la totalité des remarques faites sur le projet de PLU par le public.

La communauté de communes du Sor et de l'Agout, en concertation avec la municipalité de MAURENS-SCOPONT, m'a adressé un mémoire en réponse dans lequel il apporte une réponse à chaque remarque portée dans le rapport de synthèse. Ce point sera détaillé dans la partie consacrée à l'analyse du projet.

Fait le 23 novembre 2014  
Le commissaire enquêteur

Jean Jacques BRELIERE

# ANALYSE DU PROJET

## PRESENTE A

# L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### **A- NATURE DU PROJET DE PLU PRESENTE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le PLU est le cadre juridique et réglementaire des choix retenus pour une commune pour l'aménagement et le développement de son territoire. Son élaboration doit prendre en compte une gestion économe des sols, assurer l'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement, intégrer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat.

A ce jour, MAURENS-SCOPONT dispose d'une carte communale approuvée en 2008, et révisée en 2010.

En janvier 2008 le conseil municipal décide de prescrire l'élaboration d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme).

En effet, la carte communale n'est pas le document d'urbanisme adapté au souhait de la commune de s'engager dans une démarche d'aménagement du territoire communal, de mettre en place un projet ambitieux, dont l'idée phare est la création d'un « cœur de village ». Pour ce faire, le conseil municipal de MAURENS-SCOPONT, par une

délibération du 27 novembre 2008, a initié une concertation auprès de la population et auprès des acteurs économiques.

Cette concertation devait aboutir à la l'élaboration d'un projet de PLU adapté à la situation de la commune. Il se devait, aussi, d'être attractif pour l'installation de nouveaux habitants, objectif majeur de la municipalité.

La délibération de conseil municipal avait fixée, conformément aux prescriptions de l'article L123-6 du code de l'urbanisme, les grand thèmes de la concertation:

- \* concertation avec les organismes constitutifs ou représentatifs sur la commune;
- \* présentation du PADD (Plan d'Aménagement et de Développements Durable) par la voie du bulletin municipal, et lors d'un débat public;
- \* concertation avec les services de l'Etat, du Département et de la Région, ainsi qu'avec le CAUE;
- \* après l'approbation du projet de PLU, présentation publique du projet.

Ces thèmes, listés ci-dessus, ont été complétés par la réalisation de panneaux explicatifs de la démarche d'aménagement projetée, panneaux exposés à la mairie.

Si la commune a piloté la démarche d'élaboration du PLU de MAURENS-SCOPONT, elle en a perdu la maîtrise d'ouvrage au 1<sup>o</sup> janvier 2013. En effet, à cette date, la commune a intégré la communauté de communes du Sor et de l'Agout, celle-ci ayant la compétence urbanisme, elle est devenue « de jure » le maître d'ouvrage du projet de PLU de MAURENS-SCOPONT.

C'est donc le conseil communautaire qui a arrêté le projet définitif de PLU et qui l'a présenté à l'enquête publique.

Si quelques modifications ,notamment sur le zonage, par rapport au projet initial élaboré par la commune de MAURENS-SCOPONT, ont été apportées par le conseil communautaire, le point important du projet initial, « le cœur du village » n'a pas été modifié .

Aujourd'hui, le bourg centre de la commune correspond à un groupe de quelques bâtisses (habitations, mairie, église) situé à ce que l'on peut considérer comme le centre géographique de la commune.

La population de la commune est éparpillée dans de multiples petits groupements d'habitations répartis sur l'ensemble de la commune.

Cette situation correspond, à l'origine, à la vocation agricole de la

commune qui a généré la construction de fermes et de bâtiments agricoles à proximité des terres à exploiter. Si de nombreuses fermes et de bâtiments agricoles ont, au fil du temps, été transformés en habitations de conception actuelle, la dispersion de la population est toujours la caractéristique de la commune.

Actuellement, la commune doit répondre à une demande de nouveaux logements. Cette demande est induite par la proximité de l'agglomération toulousaine, et les besoins exprimés par les personnes travaillant sur la commune, mais obligés d'habiter dans des communes voisines du fait de l'absence de logements vacants à MAURENS-SCOPONT. A titre d'exemple, des salariés de la société CEPHEID, principal employeur de la commune, ont exprimé l'envie de pouvoir s'installer sur la commune où ils travaillent.

La commune voulant satisfaire cette demande, garante de son développement, tout en maîtrisant le respect des règles d'urbanisme actuelles, souhaite la création d'un véritable bourg centre, structuré, qu'elle nomme « cœur du village » dans son projet de PLU.

Cet objectif a été le moteur de l'élaboration du projet du PLU qui s'articule autour des thèmes essentiels suivants:

- \* faciliter l'accueil de nouveaux arrivants
- \* maîtriser l'expansion de l'urbanisation
  - \* favoriser le développement d'une offre de proximité (commerces et services)
  - \* préserver l'activité agricole de la commune
  - \* soutenir les activités existantes
  - \* prendre en compte la protection de l'environnement

## **B- PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE PROJET DE PLU SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le dossier du projet de PLU a été élaboré par :  
G2C Environnement 316 rue Henri Becquerel 11400 Castelnaudary

Les éléments de ce dossier sont:

**- a - copies de délibérations du conseil municipal et de la communauté des communes Sor et Agout**

**- b - bilan de la concertation**

Conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, la procédure de concertation a été menée tout au long de l'élaboration du projet de PLU, suivant le schéma suivant:

\* concertation avec les acteurs économiques pour connaître les projets agricoles et industriels;

\* réunion publique de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD);

\* concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA);

\* réalisation et exposition de panneaux explicatifs sur le projet de PLU.

**c - note de présentation**

En l'absence d'évaluation environnementale (c'est le cas pour la commune de MAURENS-SCOPONT), l'article R-123-8 du code de l'environnement prévoit qu'il doit être établi une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, et présentant un résumé des principales raisons justifiant le choix du projet.

**- d - rapport de présentation (article R123-2 code de l'urbanisme)**

Il expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et justifie les objectifs de modération de cette consommation. II

explique les motifs de la délimitation des zones, les règles qui y sont applicables et les orientations d'aménagement et de programmation.

**- e - Projet d' Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Il est l'une des pièces obligatoire du PLU . Ses objectifs sont précisés par l'article L123.1-3 du code de l'urbanisme:

*« le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial.....*

*Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »*

Pour la commune de MAURENS- SCOPONT, les orientations d'aménagement prioritaires du PADD sont (page 5 du PADD) :

1/ Relancer l'attractivité démographique et concevoir un village répondant aux besoins de la population communale:

- \* créer un village accueillant
- \* concevoir un cœur de village de qualité

2/ Valoriser l'identité rurale de la commune

- \* pérenniser le monde agricole
  - \* préserver et valoriser l'environnement naturel de la commune
  - \* mettre en valeur les éléments identitaires de la commune

## **f - le règlement**

Opposable aux tiers, il est prévu par l'article R123-4 du code de l'urbanisme. Il définit les règles applicables à l'intérieur des différentes zones répertoriées, sur le territoire de la commune, dans le projet de PLU; pour la commune de MAURENS-SCOPONT, nous avons :

Zones Urbaines :

- U1: zone urbaine correspondant au bourg
- UX: zone urbaine à vocation d'activité

Zones à urbaniser :

- AUO: zone à urbaniser, projet « cœur de village », soumis à modification du PLU

AuxO: zone à urbaniser à vocation d'activité, soumis à modification du PLU

Zones Agricoles

A: zone agricole

A1: zone agricole où les annexes et les extensions des habitations existantes sont autorisées

A3: zone agricole où les annexes et les extensions d'activités existantes sont autorisées

A4: zone agricole où les constructions à vocation d'activité sont autorisées

Zones Naturelles

N: zone naturelle

N1: zone naturelle où les annexes et certaines extensions sont autorisées

Zone Nt: zone naturelle pouvant recevoir des activités touristiques

**- g - règlement graphique (art R.123-4 du code de l'urbanisme)**

Le Plan de Zonage est opposable aux tiers; il visualise les zones U,AU,A et N prévues dans le règlement.

**- h - annexes**

Servitudes d'utilité publique

Plan de prévention du risque gonflement des argiles

Zone d'aménagement différé

Classement sonore

Liaison autoroute Castres-Toulouse

Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI)

Annexes sanitaires

**- i - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Dans le cadre d'enquête publique concernant le domaine de l'urbanisme, les PPA sont consultées au titre des articles L123-8 et L 123-9 du code de l'urbanisme . Le maître d'ouvrage fait parvenir aux PPA le dossier



constituant le projet de PLU, et celles-ci ont trois mois pour émettre un avis.

Dans le cas présent, il n'y a aucun avis défavorable, mais certains sont favorables sous réserve de la prise en compte des observations formulées.

Les avis des PPA concernant le projet de PLU de la commune de MAURENS-SCOPONT, et les réponses apportées par la commune à ces avis sont repris, dans leur intégralité, en annexe.

L'avis du commissaire enquêteur est exprimé, ci-après, en fonction des réponses apportées par la commune.

### **Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)**

Une réserve

avis commissaire enquêteur: réponse de la commune adaptée; la CDCEA considère que l'emprise du projet n'entraîne qu'une faible consommation de l'espace agricole.

### **Chambre d'Agriculture**

Deux réserves, dont une identique sur celle formulée par la CDCEA sur l'emprise de la zone Nt;

avis commissaire enquêteur: réponses de la commune adaptées; concernant la zone AUXO, la commune a raison d'anticiper l'évolution probable des besoins de terrains dédiés aux activités. Ces besoins se manifesteront dans le cadre d'une modification du PLU nécessaire pour la réalisation future de projets d'installation d'entreprises nouvelles et le transfert d'entreprises existantes, transfert lié à l'impact du projet de liaison autoroutière Castres-Toulouse.

### **Syndicat Intercommunal des Eaux de la Montagne Noire**

5 remarques;

avis commissaire enquêteur : réponses de la commune adaptées

### **SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)**

1 observation

avis du commissaire enquêteur : réponse de la commune adaptée;

Là aussi , la réponse à l'observation formulée sera apportée dans le cadre de la réalisation du projet de « cœur de village »

**Direction Départementale des Territoires (DDT)  
Préfecture**

La DDT fait de multiples observations et remarques; elle analyse de façon détaillée le projet de PLU. Les observations portent sur la majorité des parties constitutives du projet de PLU: rapport de présentation, PADD, règlement écrit et graphique et les annexes

Parmi celles-ci, deux thèmes constituent des réserves dont leur prise en compte conditionne l'avis favorable de ce service de l'état

:

- \* la création du « cœur de village »
- \* la conservation et la restauration des continuités écologiques

D'autres observations concernent la rédaction et la présentation de certaines parties du projet de PLU. La DDT recommande la prise en compte de ces observations lors de l'établissement du projet définitif.

Avis du commissaire enquêteur: je trouve les réponses de la commune cohérentes par rapport aux observations formulées; elle s'engage à apporter les correctifs nécessaires.

En tant que commissaire enquêteur, je tiens à formuler une réponse supplémentaire sur deux points:

\* en ce qui concerne le « cœur de village », je pense qu'il est difficile de faire un phasage précis de sa réalisation; en effet, elle est conditionnée à la finalisation de plusieurs étapes, qui peuvent être schématisées de la façon suivante:

- . approbation du présent PLU
- . acquisition foncières des terrains de la zone « cœur de village »
- . modification du PLU pour ouvrir la zone à l'urbanisation
- . intégrer la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif

aujourd'hui, le phasage de la réalisation de ces étapes « en cascade » est difficile à formaliser; comme le mentionne la commune dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, « lors de la modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone AUO, les OAP préciseront le phasage à respecter »

\* la DDT demande la diminution du pourcentage d'extension possible

des constructions à vocation d'habitation en zone A1 de 60% à 30%; la commune propose de ramener le pourcentage à 50%;  
Contrairement à ce que propose la commune, je trouve inutile de ramener le pourcentage à 50% ou 30%, car une telle réduction n'agrandirait pas la surface à cultiver de l'exploitation agricole, mais pénaliserait l'exploitant qui souhaiterait modifier son cadre de vie.

### **CCI du Tarn**

Recommande la vigilance dans le futur aménagement des axes routiers menant à la future zone AUXO, compte tenu que cet aménagement va générer de nouveaux flux de circulation.

### **Département du Tarn**

Souhaite être associé à la réflexion sur l'aménagement du RD 35 lors du programme de renforcement du « cœur de village ».

**Agglomération Castres-Mazamet**  
**Région Midi-Pyrénées**  
**Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn**  
**TIGF**  
**INAO**  
**SCOT du Pays Lauragais**

Ces 6 PPA ne formulent pas de remarques sur le projet de PL

### **j – Note de synthèse de la commune sur l'avis des services de l'état et des personnes publiques associées**

Cette note de synthèse reprend toutes les réserves et recommandations exprimées par les services de l'état et les personnes publiques associées. Une réponse, sous forme d'un tableau, mentionne pour chaque avis exprimé la prise en compte envisagée par la commune après l'enquête publique, avant l'approbation de PLU. Cette note de synthèse est jointe en annexe.

### **C – AVIS EXPRIMES PAR LE PUBLIC AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le projet de PLU a suscité 11 remarques, dont 4 confirmées par courrier. Celles-ci sont reprises dans le tableau ci-après avec les éléments de

réponse de la municipalité.

N°	Personnes ayant émis une requête	thème	Requête	Eléments de réponse présentés par la Municipalité
1	M DUVAL Michel Montaboulet	zonage	Souhaiterait que l'emplacement de la zone A1 où est située son habitation soit modifiée en ajoutant une bande de 10m au sud de la zone A1, et une bande de la même largeur pourrait être retirée au nord de cette zone à titre de compensation	La commune accepte cette requête et réalisera la modification souhaitée par M.DUVAL
2	M.DUVAL Michel	Carte de zonage	Aimerait que l'orientation du Nord soit indiqué sur le plan de zonage	La commune accepte cette requête; une flèche « NORD » sera ajoutée sur la carte de zonage
3	Mme BOZOVIC Nina Montaboulet	Règlement écrit	Mme BOZOVIC Nina souhaite que le seuil maximal de 50m <sup>2</sup> autorisé pour la construction d'annexe soit augmenté afin de pouvoir construire une piscine couverte, avec une toiture en pente, couverte avec des tuiles et des panneaux photovoltaïques	La commune n'accepte pas cette requête et précise qu'une augmentation des surfaces autorisées pour les annexes pourrait mettre en péril la stabilité du PLU
4	M.VIGNAU Michel	Règlement écrit	Souhaiterait que les éventuels nouveaux bâtiments à vocation touristique puissent être vêtus de matériaux de	La commune comprend cette requête et décide de préciser dans le règlement écrit (article 11) qu'en zone Nt les constructions pourront avoir des aspects différents aux

N°	Personnes ayant émis une requête	thème	Requête	Eléments de réponse présentés par la Municipalité
	domaine de Combes-Ramond		couleurs en harmonie avec celle de l'habitation principale, là où sont situés l'accueil et les chambres d'hôtes; pour ce faire il faudrait que le règlement soit moins contraignant	prescriptions du PLU dans le but unique de s'harmoniser avec les constructions existantes de la zone
5	Mme NARDI En Cabrol	Zonage et règlement écrit	Demande que la zone A3 correspondant à son activité soit augmentée, et que le règlement écrit de cette zone permette la construction de logement de fonction	La commune comprend cette requête. Des précisions sont demandées auprès des services de l'état et à la CDCEA quant aux possibilités de modifications dans ce Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité
6	Famille ALQUIER Monique, Héléne, Agnès et Patrice SEMALENS et RESTES	Zonage et règlement écrit	Demande que leurs bâtiments puissent faire l'objet d'autorisations de rénovation et d'agrandissement pour du logement, et qu'ils puissent accueillir des activités agricoles et commerciales. Ils souhaitent un classement en zone A4 de leurs terrains	La commune précise que les bâtiments en question sont classés en zone A1 et que les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions. Par ailleurs, pour répondre à une demande de l'état, le bâtiment principal a été identifié comme pouvant changer de destination car il présente un intérêt patrimonial fort. Aucun changement de zonage ne sera fait pour ce secteur.
7	M. DUBOST Hervé Esclauzolles	réglementation	Souhaite connaître la réglementation applicable pour les périmètres de protection par rapport aux élevages	La commune précise que cette réglementation est disponible dans le règlement sanitaire départemental.
8	M et Mme d'INGRANDO château de Scopont	Annexes du PLU	Refusent le classement en zone inondable de leurs terrains situés en bordure du Girou; souhaitent que le pavillon néo-gothique classé monument historique soit identifié comme tel sur l'annexe 1	La commune précise que la zone inondable a été retranscrite sur le plan de zonage à titre indicatif; il ne s'agit pas d'un PPRI approuvé. La trame présente sur le zonage sera conservée. L'annexe 1 sera actualisée avec la prise en compte du pavillon néo-gothique

N°	Personnes ayant émis une requête	thème	Requête	Eléments de réponse présentés par la Municipalité
9	Mme MIGNE Karine En Moïssou	Position de la zone AUO	Emet des remarques quant au projet de cœur de village par rapport à son activité de promenade en poney pour enfants	La commune pense que ce projet permettra certainement de dynamiser l'activité de cette administrée
10	Mme CHEVALIER Christiane	Zonage et réglementation	Demande que le périmètre de la zone AUO soit moins important, que le virage d'accès au bourg soit requalifié et que le chemin de promenade en bordure du Lac de Geignes soit du ressort de la collectivité et non des propriétaires	La commune précise que la zone AUO ne sera pas réduite L'accès au bourg sera requalifié dans le cadre du projet « cœur de village; Les chemins bordant le Lac de Geignes ne sont pas sur les terrains privés
11	M.THOMAS André Les Esclauzolles	Divers	Emet de nombreuses remarques par rapport au projet du PLU, par rapport aux décisions prises par l'intercommunalité et par rapport à la prise en compte du projet autoroutier dans le document d'urbanisme	Aucune demande concrète n'est formulée

### Avis du commissaire enquêteur

Points n° 1,2,3,4,6; 9 et 10 : réponses appropriées;

Point n° 5: la situation embarrassante pour la famille NARDI est le résultat d'un zonage contraignant, inadapté à la situation existante sur certaines parcelles. Ceci est repris dans mes conclusions;

Point n°7: Bien que les périmètres de protection autour des bâtiments agricoles n'aient pas à figurer sur le plan de zonage, le bureau d'études avait fait figure

celui du hameau d'Esclauzolles; pour en faire le tracé, il a bien du se référer à un texte définissant son dimensionnement; il pouvait apporter une réponse à la question;

Point n°8 : la zone inondable est extraite de la Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI) établie par la DIREN Midi Pyrénées ( DREAL,maintenant); en l'absence de PPRI, dans le cadre du principe de précaution, il est fait référence à la CIZI pour l'établissement des documents d'urbanisme;

Point n°11 : l'avis de M.THOMAS André est un mémoire de 5 pages, dont plusieurs éléments remettent en cause le projet de PLU, tant dans la manière dont il a été élaboré (rappel de l'historique de son étude) que dans le bien fondé du document présenté à l'enquête publique, notamment au niveau du zonage retenu.  
Certains points concernent les conséquences financières liées au changement du zonage, dans le PLU, de certaines parcelles, par rapport à leurs situations antérieures sur la carte communale: de constructibles, elles deviennent agricoles. Cette situation résulte de la prise en compte, dans le PLU, du tracé du projet autoroutier Castres-Toulouse.

D'ailleurs, il est regrettable que le tracé du faisceau d'étude de ce projet ne figure pas sur la carte de zonage; son positionnement sur ce document aurait permis de visualiser son impact sur le devenir de certaines parcelles. La seule visualisation de ce projet est dans l'annexe 5-5 du projet de PLU, où un vague tracé est porté sur une photocopie de carte routière. Ce document ne permet, en aucune manière, d'évaluer l'emprise territoriale que pourrait avoir, sur la commune de MAURENS-SCOPONT, la réalisation de cet ouvrage.

Le maître d'ouvrage n'apporte pas de réponses aux remarques formulées par M.THOMAS, indiquant qu'aucune demande concrète n'est formulée. Si, effectivement, aucune demande n'est formellement exprimée, la critique sur le zonage du projet de PLU (zones U quasi-absentes, zones A déclinée en en 3 sous-zones pour caractériser les parcelles bâties) mérite une réponse du maître d'ouvrage.

# **CONCLUSIONS ET AVIS**

**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR**

**L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET DE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**DE LA COMMUNE**

**DE MAURENS-SCOPONT**

**CONCLUSIONS**



Cette enquête publique avait pour objet de recueillir l'opinion du public sur le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAURENS-SCOPONT

Depuis 2008, la commune dispose d'une carte communale, révisée en 2010 pour permettre la réalisation d'une unité touristique.

Dans le cadre d'une réflexion sur son devenir, la commune a décidé, en 2008, de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette démarche était motivée par la volonté de la commune de disposer d'un outil adapté à la mise en place d'un projet cohérent d'aménagement du territoire communal, garant de son développement.

Au 1<sup>o</sup> janvier 2013, la commune ayant intégré la communauté de communes du Sor et de l'Agout, c'est cette dernière qui est devenue maître d'ouvrage du projet de PLU de la commune de MAURENS-SCOPONT.

Cette enquête publique a été prescrite par un arrêté de la communauté de communes en date du 26 août 2014, une décision du Tribunal Administratif de Toulouse, en date du 21 juillet 2014, m'ayant désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et M. Jean-Paul PRADALIE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

En concertation avec M. REILHES, maire de MAURENS-SCOPONT, et de Mme DALMON, directrice du développement territorial de la communauté de communes du Sor et de l'Agout (maître d'ouvrage), il a été décidé que l'enquête publique se déroulerait du 18 septembre 2014 au 23 octobre 2014, le siège de l'enquête publique étant la mairie de MAURENS-SCOPONT.

Il a aussi été décidé qu'un dossier de projet de PLU, ainsi qu'un registre d'enquête publique, seraient mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes Sor et Agout, lieu dit Les Etangs 81710 SAÏX.

Les dates de permanences du commissaire enquêteur en mairie de MAURENS-SCOPONT ont été fixées au 18 septembre (9h/12h), 25 septembre (15h/19h), 9 octobre (9h/12h) et le 23 octobre (15h/19h).

Le dossier constituant le projet de PLU présenté à l'enquête publique était complet. Son contenu répondait aux exigences réglementaires:

- \* copie des délibération du conseil municipal de MAURENS-SCOPONT et de la communauté de communes;
- \* bilan de la concertation;
- \* note de présentation (art R123-8 du code de l'environnement)

- \* rapport de présentation
- \* Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- \* règlement écrit
- \* règlement graphique (zonage)
- \* servitudes
- \* avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

L'enquête publique s'est déroulée dans une ambiance calme, sans aucun incident. Les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur, en mairie de MAURENS-SCOPONT, pour la tenue des permanences, étaient très bien adaptés.

Au cours de ces permanences, 11 remarques ont été formulées par 10 personnes; 4 d'entre-elles ont confirmé leurs remarques par une lettre (documents joints au registre d'enquête).

Le 30 octobre 2014, j'ai remis au maître d'ouvrage, ainsi qu'au maire de MAURENS-SCOPONT, un rapport de synthèse de l'enquête publique effectuée. Le maître d'ouvrage, en concertation avec la municipalité de MAURENS-SCOPONT, m'a adressé un mémoire en réponse dans lequel il est répondu à chaque remarque mentionnée dans le rapport de synthèse.

La quasi totalité des remarques portent sur la délimitation du zonage des parcelles ou sur des demandes de modification de certains points du règlement, mais sans remettre en cause le PLU. 10 remarques sur 11 ont reçues une réponse du maître d'ouvrage. Des remarques, formulées dans un mémoire de 5 pages, par un administré, qui est aussi adjoint au maire chargé de l'urbanisme, n'ont pas reçues de réponse du maître d'ouvrage (voir page 24 de ce document).

La consultation des services de l'état et des Personnes Publiques Associées montre une appréciation d'ensemble favorable au projet de PLU de la commune de MAURENS-SCOPONT.

Mais si tous les avis sont favorables, certains sont conditionnés à la prise en compte de réserves, induisant la modification de certains documents du projet de PLU.

Un document, joint en annexe de ce rapport, reprend, sous forme de tableaux, l'ensemble des réserves et remarques, ainsi que les réponses du maître d'ouvrage et de la commune.

En tant que commissaire enquêteur, je considère que les réponses du maître d'ouvrage et de la commune sont cohérentes, a même de lever les réserves exprimées par certaines Personnes Publiques Associées.

Par contre, je trouve inadaptées les demandes formulées par la DDT sur le phasage de la réalisation du « cœur de village », et sur la réduction, en zone A1, du pourcentage d'extension des constructions à usage d'habitation (page 19 du présent document)

A part ces deux points, je trouve les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées fondées, et devront être prises en compte par le maître d'ouvrage avant approbation du projet du PLU.

### Mon opinion sur le projet de PLU de MAURENS-SCOPONT

Ce projet est destiné à valider la possibilité, pour la commune de MAURENS-SCOPONT, de pouvoir ouvrir à l'urbanisation des terrains, **que la commune devra acquérir**, pour créer un « cœur de village », ainsi qu'une zone d'activité pour l'installation d'entreprises, et le transfert de celles, déjà installées sur la commune, qui risquent d'être impactées par la réalisation du projet de liaison autoroutière CASTRES-TOULOUSE.

**Je considère ce projet de PLU comme un document de transition, destiné à être modifié, dans un avenir proche, après son approbation, car il gèle la situation actuelle :**

- **par le choix de ne classer aucun hameau en zone U**, mis à part le petit secteur où est située la mairie (zone U1), et le secteur, où est implantée la société CEPHEID, classé UX;
- par le fait que les zones qui pourront être ouvertes à l'urbanisation (AUO et AUXO) ne pourront l'être que **dans le cadre d'une modification du PLU**;
- par le choix de classer en zone agricole les parcelles où existe une construction, et **en choisissant la qualification de cette zone (A,A1,A3,A4), en fonction de la situation existante sur chacune d'elles.** Cela donne l'image d'un « pastillage » à la carte sur le plan de zonage.

Cette classification des zones agricoles n'apporte aucune augmentation de terrains disponibles pour l'agriculture.

Faire un projet de PLU pour favoriser l'arrivée de nouveaux habitants, facteur d'essor pour la commune, est une démarche logique, mais il serait, aussi, souhaitable de ne pas bloquer la possibilité de modifier l'existant pour les administrés déjà installés sur le territoire communal.

Page 9 du PADD, au paragraphe intitulé « *maîtriser le développement de l'urbanisation* » il est écrit qu'il faut:

*« densifier les principaux hameaux (Esclauzolles, En Bouet, En Gaches) en privilégiant l'urbanisation des espaces interstitiels et des dents creuses, ainsi que la requalification des logements vétustes;*

*-permettre la densification des parcelles urbanisées et l'évolution des logements »*

De tels objectifs peuvent être réalisés, tout en préservant les espaces agricoles.

Pour l'ensemble, le projet de PLU de MAURENS-SCOPONT présenté à l'enquête publique respecte les prescriptions législatives en la matière. Certains documents présentés seront modifiés pour intégrer les réserves et remarques présentées par les PPA et le public, comme le maître d'ouvrage s'est engagé à le faire.

Fait le 23 novembre 2014  
le Commissaire enquêteur

Jean-Jacques BRELIERE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
**sur le projet de PLU de la commune de  
MAURENS-SCOPONT**

**Après étude du dossier du PLU, soumis à la présente enquête publique, et analyse des remarques et observations formulées par le public et les Personnes Publiques Associées, considérant:**

- que le dossier présenté permet de comprendre la démarche engagée par

**la commune, à savoir pouvoir, à terme créer un « cœur de village » pour la commune de MAURENS-SCOPONT;**

- que la réalisation de ce projet permettra de densifier le bourg centre;**
- que l'actuel projet de PLU n'est qu'une étape nécessaire pour entamer les démarches indispensables (notamment les acquisitions foncières) à l'émergence d'un projet d'urbanisation cohérent;**
- que ce PLU est appelé à être modifié dans un proche avenir pour que la commune puisse réaliser ses objectifs d'urbanisation;**
- que ce projet, en l'état, préserve les espaces affectés aux activités agricoles, et préserve aussi les espaces naturels.**

**Pour ces raisons, je donne un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAURENS-SCOPONT.**

**Cet avis favorable est conditionné à la levée de 2 réserves:**

- modifier les documents du projet comme s'est engagé à le faire le maître d'ouvrage;**
- faire apparaître le faisceau du tracé du projet de liaison autoroutière sur la carte de zonage.**

**Fait le 23 novembre 2014  
le Commissaire Enquêteur**

**Jean-Jacques BRELIERE**

# ANNEXES

**Note de synthèse du maître d'ouvrage sur l'avis des PPA**  
**Arrêté de prescription de l'enquête publique**  
**Certificat d'affichage**