Envoyé en préfecture le 21/11/2025
Reçu en préfecture le 21/11/2025
Publié le 24/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113_211-DE

Communauté de Communes SOR & AGOUT

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

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 10 novembre 2025

Nombre de membres			
Afférents	Présents	Pouvoirs	Qui ont pris part au vote
50	33	5	38

Le 10 novembre 2025, le Conseil de la Communauté des Communes du Sor et de l'Agout, 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 : 04/11/2025 Date d'affichage : 04/11/2025

Vote
Pour : 38 Contre : 0 Abstention : 0

Présents		
	Votants	Non-votants
AGUTS		
ALGANS -LASTENS	SABARTHES Roland	
APPELLE	POUYANNE Christophe	MUSQUÈRE Bruno
BERTRE	PINEL Bernard	DALISSON Bernard
CAMBON-Lès-LAVAUR	VIRVES Pierre	
CAMBOUNET SUR LE SOR	FERNANDEZ Sylvain,	
CUQ-TOULZA	PINEL Jean-Claude, HÉRAILH Pierre	
DOURGNE	COUGNAUD Dominique, BOURDIN Danielle	
ESCOUSSENS		
LACROISILLE	DURAND Olivier	
LAGARDIOLLE	RIVALS Thérèse	
LESCOUT	GAVALDA Serge	
MASSAGUEL		
MAURENS-SCOPONT	BOZOVIC Ninoslava	
MOUZENS	BRUNO Christophe	
PECHAUDIER		
PUYLAURENS	HORMIÈRE Jean-Louis, ROUANET Géraldine, LE ROY Dominique,	
SAINT AFFRIQUE-Lès-MONTAGNES	GRAND Jean-Claude, PUJOL Jean-Dominique	
SAINT AVIT		
SAINT GERMAIN DES PRÈS	FRÈDE Raymond,	
SAINT SERNIN-Lès-LAVAUR	BIÉZUS Patrice	
SAÏX	ARMENGAUD Jacques, CASTAGNÉ Patricia, MARSAL Maryse, DEFOULOUNOUX Gilles, PÉRES Philippe,	
SEMALENS	PLAZOLLES Éric, VEITH Annette VIALA Patrick,	
SOUAL	DELPAS Corinne, MOREAU Janick,	
VERDALLE	HERLIN Philippe, SÉGUIER Marie-Rose	
VIVIERS-Lès-MONTAGNES		

Membres représentés : ORCAN Michel (procuration à SÉGUIER Marie-Rose), CATALA Didier (procuration à Géraldine ROUANET), PAGES Alexandra (procuration à procuration à HORMIERE Jean-Louis) ; ALIBERT Jean-Luc (procuration à DELPAS Corinne), GAYRAUD Christelle (procuration à Janick MOREAU).

Membres excusés : CESCATO Francis, ROZÈS Éric, ADAMI Vanessa, CLÉMENT Christian, BALAROT Jean-Luc, RIVALS Alain, JEAY Guillaume, ESCANDE Pierre, PAULIN Francis, Alain VEUILLET, BARBERI Françoise, PRADES Pascale.

Secrétaire de Séance : RIVALS Thérèse

Envoyé en préfecture le 21/11/2025
Reçu en préfecture le 21/11/2025
Publié le 24/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113_211-DE

DEL n°2025_113_211

Approbation de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCSA

Par délibération en date du 12 décembre 2023, la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) a engagé la modification de droit commun n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Les objectifs poursuivis par cette modification du PLUi ont alors été définis comme suit :

- 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 ;
  - Évolution des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, en zone agricole ;
  - Évolution 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 (AU0) ;
- Réduire des zones U et/ou AU existantes ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

En parallèle, le Conseil Communautaire a choisi de soumettre cette procédure à évaluation environnementale. Le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi a donc fait l'objet d'une concertation du public dont le bilan a été présenté et débattu en Conseil Communautaire du 3 décembre 2024.
Cette concertation a donné lieu à 34 observations qui représentent 44 demandes d'évolutions du PLUi, intégrées au projet de modification du PLUi par la suite (exception faite des 22 demandes qui n'entraient pas dans le champ d'application de cette procédure ou nécessitaient leur propre procédure).

Les communes membres de la CCSA ont également été associées à la démarche dès son lancement et en parallèle de la concertation du public, pour identifier leurs besoins d'évolution du document d'urbanisme. C'est sur la base de ces besoins que le projet de modification a pu être finalisé.

Ce projet prévoit notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser jusqu'alors fermée (zone AU0 « Carrière Cave », à Puylaurens) et le territoire de la CCSA n'est, à ce jour, pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable.
Le projet de modification contient donc les études justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU0. Cela a permis d'obtenir la dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée nécessaire pour ouvrir une zone AU0, dans ces circonstances (art. L.142-5 du Code de l'urbanisme).

Par suite, le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi a été soumis à enquête publique dont les modalités d'organisation ont été définies par arrêté n°2025_02_212 du 16 juin 2025.

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

Envoyé en préfecture le 21/11/2025
Reçu en préfecture le 21/11/2025
Publié le 24/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113_211-DE

Cette enquêté s'est déroulée du Mardi 8 Juillet 2025 – 9h au Jeudi 14 Août 2025 – 17h inclus et a permis au public d'émettre leurs observations sur le projet via :

- les 27 registres papiers ouverts dans chaque Mairie et au siège de la CCSA
- le registre numérique spécifiquement ouvert pour cette enquête
- l'envoi de courrier adressés au commissaire enquêteur ou de mail
- les 3 permanences tenues par le commissaire enquêteur.

Au-delà du projet de modification du PLUi, le dossier d'enquête publique présentait les différents avis recueillis sur ce projet dont celui de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Ayant été saisie le 28 mars 2025, elle n'a pas émis d'observation sur le projet dans les délais impartis.

À l'issue de cette enquête publique, le Commissaire Enquêteur a dressé un Procès-Verbal de synthèse répertoriant l'ensemble des observations faites sur la période d'enquête et les observations faites par les 3 personnes publiques associées (État, Bureau syndical du SCoTd'Autan et de Cocagne, Département du Tarn, Chambre de Commerce et de l'Industrie) et 6 communes (Lescout, Dourgne, Cuq-Toulza, Saix, Péchaudier, Puylaurens) qui ont exprimé un avis formel sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi.

La Communauté de Communes Sor Agout a été invitée à répondre à chaque observation via un mémoire en réponses, exposant les motifs qui l'ont conduit à écarter certaines observations et à répondre favorablement à d'autres en les intégrant au projet de modification.

Pour la plupart, les observations écartées l'ont été car elles ne portaient pas sur des domaines relevant d'une procédure de modification du PLUi ou ne correspondaient pas au projet du territoire, à ce jour.

Au regard des éléments du projet soumis à enquête publique, des avis des personnes publiques associées et des communes, des contributions récoltées dans le cadre de l'enquête publique, et en tenant compte des réponses apportées par la CCSA dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions sur le projet de modification le 12 septembre 2025. Il a émis un avis favorable au projet assorti de 3 recommandations :

- améliorer la lisibilité des pages concernant les OAP dans la notice du dossier de modification
- ajouter les 4 bâtiments objets des demandes faites dans le cadre de l'enquête publique sur cette thématique, à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- modifier les OAP « Lavergne » à Cambounet sur le Sor, OAP « Combe Roussel » et OAP « Cimetière » à Massaguel, comme décrit dans le mémoire en réponse de la CCSA.

Ainsi, le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi a été modifié pour tenir compte des recommandations ci-dessus et pour donner suite aux recommandations formulées par l'État, par le Conseil Départemental et par les communes de Saïx et de Cuq-Toulza dans leurs avis.

Une justification supplémentaire relative à l'augmentation du nombre de logements produits à Puylaurens a également été intégrée au dossier afin de répondre aux interrogations du Commissaire Enquêteur.

L'ensemble des changements apportés au dossier, suite à l'enquête publique, est synthétisé dans le tableau ci-annexé (annexe 1).

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

Envoyé en préfecture le 21/11/2025
Reçu en préfecture le 21/11/2025
Publié le 24/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113_211-DE

Le conseil communautaire,

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU le Code de l'Urbanisme ;
- VU le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 03 décembre 2019, modifié le 14 décembre 2021 et révisé le 28 juin 2022 ;
- VU la délibération n°2023_141_211 du conseil communautaire du 12 décembre 2023, prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLUi et fixant les modalités de la concertation préalable ;
- VU le bilan de la concertation dont le bilan a été tiré par délibération du conseil communautaire n°2024_130_211 en date du 03 décembre 2024 ;
- VU la délibération n°2024_132_211 du conseil communautaire du 03 décembre 2024, justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 dite « Carrière Cave », à Puylaurens ;
- VU le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi ;
- Vu l'absence d'observation émise dans le délai par la MRAe ;
- VU la dérogation au principe d'urbanisation limitée accordée par le Préfet le 21 juillet 2025 en application des dispositions de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme et assortie d'une recommandation ;
- VU le PV de synthèse établi par le Commissaire Enquêteur à l'issue de l'Enquête Publique et le mémoire en réponses fourni par la CCSA ;
- Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur réceptionnés le 12 septembre 2025 et présentés lors de la Commission Urbanisme du 29 octobre 2025 rassemblant un représentant de chaque commune membres de la CCSA ;
- VU les évolutions apportées au dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi pour tenir compte des avis des PPA et des communes, et des observations recueillies lors de l'enquête publique ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **PREND ACTE** des ajustements apportés aux pièces du dossier de modification n°1, synthétisés dans l'annexe 1 ;

- **APPROUVE** le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi tel qu'annexé à la présente délibération, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme ;

- **PRÉCISE** que le PLUi modifié ne deviendra exécutoire qu'un mois après sa transmission au Préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au Géoportail de l'Urbanisme (art. L.153-23 du Code de l'urbanisme).

  Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) et dans les Mairies des communes membres concernées pendant un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal du Département.

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

Envoyé en préfecture le 21/11/2025
Reçu en préfecture le 21/11/2025
Publié le 24/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113_211-DE

La délibération sera également publiée selon les règles de publicité en vigueur et sera transmise au Préfet au titre du Contrôle de Légalité.

La Secrétaire de séance

RIVALS Thérèse

Le Président

Sylvain FERNANDEZ

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

Envoyé en préfecture le 25/11/2025
Reçu en préfecture le 25/11/2025
Publié le 25/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113B_211-DE

MODIFICATION N°1 DU PLUI

AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU DOSSIER EN VUE DE SON APPROBATION

OCTOBRE 2025

CITADIA

Envoyé en préfecture le 25/11/2025
Reçu en préfecture le 25/11/2025
Publié le 25/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113B_211-DE

01 | AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 EN VUE DE SON APPROBATION

Règlement > règlement graphique

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Suppression de la désignation de 8 bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N Les bâtiments suivants, initialement proposés pour être intégrés dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi, sont finalement retirés en vue de l'approbation suite à l'avis défavorable des services de l'Etat au motif qu'ils ne remplissent pas les critères de la charte d'urbanisme du Tarn du 12 mars 2020 : • Bertre : parcelle A515 • Puylaurens : parcelles D1532 et ZD39 • Cuq-Toulza : parcelles A672 et A450 • Aguts : parcelle ZB 182 • Saint-Germain : parcelles ZB30 et ZH 164	Observations formulées par les services de l'Etat
Ajout de la désignation de 4 bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N Les bâtiments suivants sont intégrés au règlement graphique suite à l'enquête publique: • Puylaurens : parcelle D934 • Saint-Germain-des-Prés : parcelle ZM50 • Sémalens : parcelle A1312 • Péchaudier : parcelle ZE0057	Observations formulées lors de l'enquête publique

Cliquez pour ajouter une source

Envoyé en préfecture le 25/11/2025
Reçu en préfecture le 25/11/2025
Publié le 25/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113B_211-DE

01 | AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 EN VUE DE SON APPROBATION

Règlement > règlement graphique

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Levée partielle de l'emplacement réservé pour la réalisation de la liaison autoroutière Toulouse-Castres au bénéfice de l'Etat En complément des ajustements déjà réalisés dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, l'ER est levé partiellement pour tenir compte des courriers du Préfet de Région listant les parcelles pouvant faire l'objet de cette levée : > 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 Par ailleurs, une erreur matérielle est corrigée sur le nom du bénéficiaire de l'ER SOU11 : « Etat » au lieu de « commune de Soual ».	Observations formulées par les services de l'Etat

Cliquez pour ajouter une source

Envoyé en préfecture le 25/11/2025
Reçu en préfecture le 25/11/2025
Publié le 25/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113B_211-DE

01 | AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 EN VUE DE SON APPROBATION

Règlement > liste des emplacements réservés

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Une erreur matérielle est corrigée sur le nom du bénéficiaire de l'ER SOU11 : « Etat » au lieu de « commune de Soual ».	Observations formulées par les services de l'Etat

Cliquez pour ajouter une source

Envoyé en préfecture le 25/11/2025
Reçu en préfecture le 25/11/2025
Publié le 25/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113B_211-DE

01 | AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 EN VUE DE SON APPROBATION

Orientations d'aménagement et de programmation

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
OAP de Lorte-Caminau à Saïx : L'OAP telle que définie dans le PLUi en vigueur est finalement réintroduite en lieu et place de celle proposant des ajustements.	Avis de la commune de Saïx
OAP de Lapeyrade à Cuq-Toulza : Une erreur matérielle est corrigée dans le volet programmation pour mentionner « deux » phases au lieu de « trois ». Dans le paragraphe relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions, il est désormais fait référence à la « route des Rossignols » et non plus au « chemin de la Peyrade » et à la « route de Lacroisille ».	Avis de la commune de Cuq-Toulza
OAP de Combe-Roussel et Cimetière à Massaguel : Les modalités d'ouverture à l'urbanisation de ces deux OAP sont revues 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.	Observations formulées lors de l'enquête publique
OAP de Lavergne à Cambounet-sur-le-Sor : Les modalités d'ouverture à l'urbanisation de cette OAP sont revues 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.	Observations formulées lors de l'enquête publique

Cliquez pour ajouter une source

Envoyé en préfecture le 25/11/2025
Reçu en préfecture le 25/11/2025
Publié le 25/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113B_211-DE

01 | AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 EN VUE DE SON APPROBATION

Notice de présentation

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Elément de paysage retiré : Les justifications sont complétées pour intégrer une photographie de l'état actuel précédemment inventorié de manière à renforcer l'argumentaire de sa suppression.	Observations formulées par les services de l'Etat
Productions de logements sur la commune de Puylaurens : Des compléments de justification sont introduits pour expliquer et justifier la production supplémentaire de logements proposée sur Puylaurens au regard des ajustements apportés en matière de traduction règlementaire et d'orientation d'aménagement et de programmation.	Observations formulées par le Commissaire Enquêteur
Correction d'une erreur matérielle concernant une référence cadastrale La mauvaise référence cadastrale E710 sur Cuq-Toulza est remplacée par E70.	Observations formulées lors de l'enquête publique
Amélioration de la lisibilité des exports images concernant les ajustements apportés aux OAP: Les images des schémas de principes avant/après modification n°1 sont agrandis pour une meilleure lisibilité.	Observations formulées par le Commissaire Enquêteur
Actualisation de la notice de présentation La notice de présentation est actualisée pour tenir compte de l'ensemble des ajustements apportés au dossier de modification suite à la notification aux personnes publiques associées et aux observations formulées lors de l'enquête publique.	Observations formulées par les Personnes Publiques Associées et/ou lors de l'enquête publique

Cliquez pour ajouter une source

Envoyé en préfecture le 25/11/2025
Reçu en préfecture le 25/11/2025
Publié le 25/11/2025
ID : 081-248100158-20251110-2025_113B_211-DE

01 | AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 EN VUE DE SON APPROBATION

Evaluation environnementale

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Actualisation du rapport d'évaluation environnementale Le rapport est actualisé pour tenir compte de l'ensemble des ajustements apportés au dossier de modification suite à la notification aux personnes publiques associées et aux observations formulées lors de l'enquête publique.	Observations formulées par les Personnes Publiques Associées et/ou lors de l'enquête publique
Résumé non technique Le rapport est actualisé pour tenir compte de l'ensemble des ajustements apportés au dossier de modification suite à la notification aux personnes publiques associées et aux observations formulées lors de l'enquête publique.	Observations formulées par les Personnes Publiques Associées et/ou lors de l'enquête publique

Cliquez pour ajouter une source