Communauté de Communes SOR & AGOUT

MODIFICATION N°1 et REVISION ALLEGEE N°2

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR ET AGOUT

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

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

à Saix, le 5 Août 2025,

Le Président de la Communauté de Communes Sor et Agout,

Sylvain FERNANDEZ.

ANNEXE AU MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE

Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

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

8 juillet 2025 – 14 août 2025

Références :

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

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

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

- Extraits des registres

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

1 Préambule

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

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

2 Organisation et déroulement de l'enquête

A la suite de sa désignation le 27 mai 2025, le CE a été contacté par la responsable du service de l'urbanisme de la CCSA afin de préparer l'enquête. Le dossier d'enquête au format numérique lui a été envoyé dès le 28 mai et une réunion de préparation au siège de la CCSA, siège de l'enquête, a eu lieu le 13 juin.
L'arrêté d'enquête a été pris par le président de la CCSA le 16 juin.

2.1 Information du public

L'avis d'enquête a été affiché le 23 juin au siège de la communauté de communes et a été affiché dans les 26 communes.
La publication de l'avis a été effectué dans la Dépêche du Midi le 21 juin et dans Le Journal d'Ici le 19 juin, puis le 9 juillet dans la Dépêche du Midi et dans Le Journal d'Ici le 10 juillet.
Le CE a reçu copie des attestations de publication.

Le dossier d'enquête était consultable au format papier au siège de la CCSA et aux mairies de Maurens-Scopont et de Puylaurens, aux horaires d'ouverture au public.
Il était consultable au format numérique sur un poste informatique au siège de la CCSA, sur son site internet et sur le registre électronique https://www.registre-numerique.fr/modification1-revision2-plui-sor-et-agout.

2.2 Modalité d'expression du public

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

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

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

3 Participation du public à l'enquête

Plusieurs personnes se sont intéressées au dossier d'enquête et pour certains ont fait part de leurs observations.
Sur le registre numérique, il y a eu 72 visiteurs, 674 visualisations de documents, 377 téléchargements et 8 contributions.
La modification n°1 représente environ 80 % des visualisations et téléchargements sur le site du registre dématérialisé.
Il y a eu 14 inscriptions (ou courriers joints) sur les registres classiques, 8 sur le registre numérique, accompagnées ou non de lettres et documents.
11 Personnes ou groupes de personnes ont été reçues au cours des permanences.
Permanence du 8 juillet à Saïx : 1 couple ;

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

Toutes les observations et demandes d'information lors des permanences concernaient le projet de modification.
En décomptant les doublons, en comptant les observations à plusieurs thèmes, il y a eu au total 32 observations dont 3 émanant de mairies de la communauté de communes.

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

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

Une observation sur le registre de la commune de Bertre également en date du 7 juillet n'a pas été prise en compte dans l'analyse des observations. En ce qui concerne cette dernière, la personne ayant fait cette observation s'est présentée à la permanence de Puylaurens et son observation a pu être prise en compte.

4 Questions et observations du public

4.1 Modification n°1

Pour présenter les observations du public, le CE retient 5 thèmes :

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

Les observations sont numérotées d'un numéro d'ordre suivi de @ : registre numérique ; RP : registre papier ; P : permanences.

Il n'est pas joint au PV les cartes fournies avec les observations dès lors que le n° de parcelles suffit à la compréhension de l'observation.

4.1.1 Demandes de constructibilité de parcelles

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
1-P1	8/7	M et Mme Gleises Gérard	Sémalens	OB 792	
Les propriétaires d'une parcelle qui était constructible avant le PLUi et qui est devenue A depuis, souhaitent qu'elle redevienne constructible.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

2-P3	23/7	M. Serres Michel	Puylaurens	OE 0615	1 carte
Le propriétaire d'une parcelle en zone A entourée d'habitation, souhaite qu'elle devienne constructible.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

3-P5 et @3	23/7	M. Albarede Jacques	Bertre	A999 (ex A125)	1 carte et 1 lettre
La parcelle d'environ 3700 m² est située en zone A mais comporte une partie d'environ 660 m² en zone U, Mais cette partie constructible a été élaborée sans tenir compte du relief qui y empêche une construction à cet endroit-là. Le propriétaire demande à pouvoir construire au nord de la parcelle où le terrain est plus favorable. Cette demande a déjà été faite mais n'a pas été prise en compte. Il demande que la CCSA réponde à son courrier du 27/01/2025 à propos de la constructibilité de sa parcelle.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Comme cela a déjà été vu dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) lorsque la Collectivité a voulu prendre en compte la demande faite par M. Albarede pour laquelle « l'erreur manifeste » n'a pas pu être retenue, il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. En effet, au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole.

4-P6	23/7	SCI de Lardenne (Vialelle Christian et Serge)	Viviers-Les-Montagnes	OC 1010 et 1014	1 lettre
Ces parcelles étaient selon leurs propriétaires constructibles avant le PLUi en vigueur. Elles sont alors passées en zone A sans qu'ils en soient informés. Ils demandent qu'elles redeviennent constructibles.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

5-P8	23/7	Mme Calmet Nicole	Puylaurens	I715	
La propriétaire de la parcelle actuellement en zone A demande si celle-ci peut être constructible.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

6-P10 RP13	14/08	Mme Dauzats et M Dauzats Frédéric	Sémalens	B 0641	1 lettre + 1 carte
Le propriétaire de cette parcelle en zone N demande sa constructibilité au profit de sa fille.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone naturelle. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

7-RP2-2	17/07	M. Mouton Dominique	Bertre	A508 et A509	
Il demande que 2 parcelles en zone N soient constructibles					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone naturelle. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

8-RP3	31/07	Kuznicki indivision (7 personnes)	Bertre	AO886	plan
L'indivision demande à construire 6 lots dans une parcelle en zone A					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

9-@4-2	10/08	M et Mme Baïsse Christian	Puylaurens	Hameau de Saint-Jean	
Propriétaires à Saint-Jean (Puylaurens), ils demandent à déclasser certaines parcelles actuellement U pour limiter l'urbanisation déjà importante du hameau,					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le zonage réglementaire applicable à notre territoire sera entièrement revu lors de la prochaine révision générale du PLUi. Dans un souci de cohérence, l'éventuelle fermeture à l'urbanisation du hameau de Saint-Jean sera analysée à cette occasion.

10-RP7	11/08	M. Cassan Nicolas	Escoussens	A171 et A172	courriel joint au RP
L'auteur, mandataire immobilier, demande que deux parcelles en zone A deviennent constructibles.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

11-RP6	7/8	M. Jimenez Florian	Escoussens	1374 et 1377	lettre jointe au RP
Le fils de la propriétaire des parcelles en zone A non exploitées demande leurs constructibilités.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

12 -RP6	6/8	M. et Mme Bertrand	Sémalens	B 401	Lettres + plan
Les propriétaires d'une parcelle en zone A demandent la constructibilité de 400 m² au sein de celle-ci. Plusieurs demandes antérieures ont été faites.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'est pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole. Ce sera analysé lors de la prochaine révision générale du PLUi.

4.1.2 Changement de destination de bâtiments

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
13-P2	23/7	M. Boutié Nicolas	Puylaurens	ZV 160	1 carte
Demande de changement de destination de la partie agricole d'un bâtiment n'apparaissant pas dans la liste proposée à la modification (2080 route d'En Bonhoure). L'autre partie du bâtiment est déjà une habitation.					

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

14-P9	14/8	Maire Escoussens	Escoussens		
Vient appuyer la demande d'Escoussens pour les 2 bâtiments indiqués dans le projet de modification.					

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

15-RP2-1	17/07	M. Mouton Dominique	Bertre		
Le propriétaire d'un hangar demande une réponse à une lettre destinée au président de la CCSA en date du 15/07/2022 pour un changement de destination. Voir PJ 7-RP2-2					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le courrier dont il est question saisissait la CCSA afin que le hangar agricole à structure métallique, détenu par M. Mouton, puisse être clos et transformé en annexe à l'habitation. Il s'agissait donc de permettre à ce hangar de changer de destination. Et la présente modification incluait bien ce hangar dans la liste des bâtiments à identifier afin qu'ils soient susceptibles de changer de destination.
Toutefois, il ne pourra pas être maintenu dans la mesure où il fait partie des constructions cités par les services de l'Etat dans leur avis pour être retirés de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. En effet, cette construction n'est pas un bâtiment (construction close et couverte) et ne respecte donc pas les critères requis pour pouvoir être identifiée.
Par ailleurs, le fait de clore ce hangar correspondrait à une création de surface de plancher (et pas à un changement de destination) qui, s'agissant d'une annexe à l'habitation située en zone agricole, serait limitée à 30 m². Par définition, une annexe est de dimensions réduites.

16-@1	30/07	Anonyme			
Le contributeur suggère d'autoriser la démolition et la reconstruction des bâtiments agricoles autorisés à changer de destination. En effet, à la suite des différentes sècheresses, beaucoup de bâtiments sont fissurés et ne peuvent être rénovés. Il conviendrait, selon lui, de déroger à l'exigence de maintenir le bâti lors de la rénovation.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Il n'apparait pas possible de systématiser cette possibilité de démolition-reconstruction des bâtiments susceptibles de changer de destination. Le changement de destination est un outil visant notamment à réutiliser du bâti existant et favoriser

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

17-@4-1	10/08	M Baïsse Christian	Puylaurens	D934	Courrier +photo
M Baïsse possède un corps de ferme ancien en U du XIXème siècle, dont une seule aile est identifiée comme habitation. Le bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis 1992, et le propriétaire souhaite pouvoir transformer les anciennes étables, granges en habitation soit principale soit à usage touristique. La réhabilitation des murs extérieurs est en cours d'instruction à la fondation du patrimoine. Le bâtiment est relié aux réseaux et est desservi par une voie d'accès,					

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

18-RP 5	12/08	M. Rouanet Jean-Philippe	Saint-Germain-des-Prés	ZM 50	Lettre du maire de St-Germain + photo
Le propriétaire d'une dépendance agricole au lieu-dit "En Pradelat" demande à ce qu'elle soit ajoutée à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette demande avait été faite par lettre en octobre 2023 par le maire de la commune au président de la CCSA. Photo et lettre du 9 octobre 2023 jointes.					

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

19-@7	14/8	M. Rouanet Jean-Philippe	Sémalens	A1312 lieu-dit "En Chautard"	
Le propriétaire avait fait une demande de changement de destination pour un bâtiment agricole en 2021 et cela n'a pas été pris en compte dans le projet de modification.					

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

32-RP 14	29/07	M. Régis Christian	Péchaudier	ZE 0057	Plan et photo
Le propriétaire avait fait une demande de changement de destination pour un bâtiment.					

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

4.1.3 OAP

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
20-P4	23/7	Mmes Gastou-Fauré Nathalie et Blanc Claire	Cambounet-sur-le Sor	OB 268-269-2126-2120	1 lettre + cartes
Les propriétaires de parcelles faisant partie de l'OAP "Lavergne" non proposée à la modification informent le CE que les propriétaires des autres parcelles concernées par l'OAP ne souhaitent pas vendre actuellement. Ainsi, elles demandent que l'OAP puisse être réalisée en phase 1 sur les parcelles leur appartenant.					

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

21-P11	14/08	Mme Itie Flora	Viviers-les-Montagnes	ZD 402	
En cours d'acquisition d'une parcelle de l'OAP "Les Floureuses", Mme Itie s'informe sur la modification concernant l'OAP et demande si le fossé limitrophe de la parcelle est bien inclus dans celle-ci ?					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : La présente modification prévoit de scinder l'OAP « Les Floureuses » en 2 phases.
Le fossé en question s'implante sur la parcelle ZD 400, dans sa partie située en zone agricole du PLUi. Il n'est donc pas possible de répondre favorablement dans le cadre de la présente procédure de modification. Au titre du 2° du I. de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour réduire une zone agricole.
L'aménagement projeté sur la parcelle ZD 402, en compatibilité avec l'OAP « Les Floureuses », intègrera les équipements que cette opération impose, notamment en matière de gestion des eaux pluviales, au sein de son emprise.

22-RP1	20/07	M. Passebosc Bernard	Massaguel	B783 OAP "Le Cimetière"	Lettre antérieure à la mention sur le RP + plan
L'OAP du "Cimetière" a été définie avant l'actuel PLUi et n'a pas été remis en cause dans l'actuel alors même que sur l'une des 3 parcelles concernées (781), une maison a pu être construite de façon indépendante en 2022/2023. Le propriétaire d'une des autres parcelles qui ne peut vendre compte tenu de l'obligation "d'opération d'ensemble" demande à ce que l'OAP soit annulée. Il précise que l'acheteur de la 3ème parcelle se verra normalement refuser un permis de construire.					
23-RP9	08/08	M. Magliocca JL	Massaguel	B782 OAP "Le Cimetière"	Lettre
Propriétaire d'une parcelle de l'OAP "Le Cimetière", sa demande est identique à celle de M. Passebosc.					
24-RP10	08/08	Mairie de Massaguel	Massaguel	OAP "Le Cimetière"	Lettre
Le Maire de Massaguel demande de suppression de l'OAP "Le Cimetière" en établissant l'historique qui a conduit à maintenir une OAP qui n'avait plus de sens. Voir demande de MM. Passebosc et M. Magliocca					

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

25-RP4	31/07	Mairie de Bertre	Bertre	OAP "Ramière Bas-Magne" parcelles 941, 944, 945	
La mairie n'a pas les moyens financiers de poursuivre son plan qui incluait l'achat de parcelles. Elle veut vendre deux lots sur la parcelle 941. Elle demande si l'OAP doit être poursuivie.					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le maintien de l'OAP permet de garantir un aménagement de la zone dans le respect des principes définis dans l'OAP, que le foncier soit ou non détenu par la Commune.

26-@5	13/8	M JF Andrau	Cuq-Toulza	E69 - OAP « le Girou-Eglise, secteur B »	Lettre en PJ
Le propriétaire principal de la parcelle E69 (AU) de l'OAP qui a une proposition d'achat de sa parcelle, conteste le fait de se voir reléguer en phase 2 et que seule sa parcelle n'a pas sa densité renforcée. Il conteste l'argumentaire du dossier de modification : *Afin de rendre le schéma d'OAP plus opérationnel et en lien avec les réalités du terrain.* Il signale une erreur dans la notice (lire E70 au lieu de E710).					

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : L'erreur matérielle pointée dans la notice sera corrigée.

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

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

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

27-RP8	13/8	M et Mme Boyer	Massaguel	OAP "La Combe Roussel"	Lettre jointe au RP
Les propriétaires de terrains intégrés à l'OAP déplorent l'absence de promoteurs intéressés et demandent que les constructions soient possibles au coup par coup et non dans le cadre d'un aménagement d'ensemble pour les secteurs A et B.					
28-RP11	8/8	Mairie de Massaguel	Massaguel	OAP "La Combe Roussel"	Lettre
Le Maire de Massaguel demande la suppression de l'OAP "Combe Roussel" qui ne trouve pas de promoteur intéressé. Voir demande de M et Mme Boyer.					

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

4.1.4 Ouverture à l'urbanisation

N°	Date	Nom	Commune concernée par l'observation	Lieu ou parcelles concernées	Pièces jointes
29-P7	23/7	Mme Andrea Rolland	Puylaurens	OAP "Carrière Cave"	
29-@2	6/8	Mme Rolland Andrea	Puylaurens	OAP "Carrière Cave"	Rapport IA
Habitante de Puylaurens, elle conteste le besoin d'augmenter le nombre d'habitants, notamment à travers l'OAP "Carrière Cave". Ses raisons sont la tranquillité de la commune, le manque d'équipement (école, santé...), la gestion des eaux usées, les maisons vides à rénover.					

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

30-@6	14/8	M F Hun	Cuq-Toulza	Cuq-Toulza Cadix	
Le contributeur demande que les terrains entre le bourg de Cuq-Toulza et le ruisseau du Rigoulet soient urbanisés en priorité sur les autres projets. Il s'agit de parcelles en zone AU0.					

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

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

31-RP13	17/07	M. Maurel JP	Soual	A951	
Le propriétaire de la maison sur la parcelle indiquée demande que sa maison ne soit pas classée comme "patrimoine local à conserver".					

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

4.2 Révision allégée n°2

Aucune observation n'a été faite.

5 Avis et questions des personnes publiques associées

5.1 Avis des PPA sur la modification n°1

Résumé des réponses

PPA	Date réponse	Avis
Etat (DDT du Tarn)	08/07/2025	Sans rendre d'avis sur la totalité du projet, l'état émet un avis défavorable sur deux points : - Suppression de la protection patrimoniale d'un bâtiment à Verdalle ; - Changement de destination de 8 bâtiments ; Il recommande de se référer à des avis émis favorables précédemment en ce qui concerne la suppression partielle d'ER en lien avec l'A69. Pour l'ouverture à l'urbanisation à Puylaurens, il renvoie aux recommandations faites faite dans le cadre de la réponse à la demande de dérogation.
CDPNAF	11/07/2025	Favorable (transmis avec dérogation du préfet)
MRAe	30/06/2025	Pas d'avis dans les délais
SCOT d'Autan et Cocagne	11/06/2025	Favorable
Département du Tarn/Direction des routes	20/05/2025	1/Rappel des règles de sécurité vis-à-vis du domaine routier en particulier pour les OAP, pour les accès aux bâtiments changeant de destination et pour les créations d'ER ; 2/De façon général, est défavorable aux créations d'accès aux routes départementales.
Mairie de Lescout	31/03/25	Favorable
Mairie de Dourgne	18/04/25	Favorable
Mairie de Péchaudier	16/04/25	Favorable

Mairie de Saïx	06/05/25	Demande l'annulation projet d'OAP « Lorte-Le Caminau » et favorable pour le reste du projet.
Mairie de Puylaurens	12/06/2025	Favorable
Mairie de Cuq-Toulza	27/06/25	Demande des corrections sur l'OAP « La Peyrade » : 2 phases au lieu de 3 et changement de la voie d'accès à créer.

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

- La demande d'annulation de l'OAP « Lorte-Le Caminau » formulée par la mairie de Saïx ?
- La demande de correction de l'OAP « La Peyrade » formulée par la mairie de Cuq-Toulza ?

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Concernant l'OAP « Lorte Caminau », il est proposé de revenir à l'OAP avant modification, telle que définie dans le document d'urbanisme en vigueur.

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

5.2 Avis des PPA sur la révision allégée n°2

PPA	Date réponse	Avis
CDPNAF	11/07/2025	Favorable (transmis avec dérogation du préfet)
MRAe	04/07/2025	Pas d'avis dans les délais
SCOT d'Autan et Cocagne	11/06/2025	Favorable
Parc National Régional (PNR) du Haut-Languedoc	05/06/2025	Sans opposition

Lors de la réunion d'examen conjoint du 17 juin 2025 la DDT a effectué des remarques figurant au PV de la réunion. La CCSA a donné certaines réponses en cours de réunion et figurant au PV.
Questions du CE : quelle suite sera donnée aux remarques suivantes de la DDT sur le contenu de l'OAP ?

« Faire figurer les courbes de niveaux sur le schéma,

Intégrer les voies en s'appuyant sur ces courbes de niveau dans la partie Ouest du site nouvellement ouvert à l'urbanisation tout en répondant à la nécessité de réaliser un bouclage des voiries. La limite de zone AUT pourrait ainsi être ajustée sur cette partie de la zone AUT.

Organiser la partie Nord-Ouest nouvellement ouverte en « fer-à-cheval » en s'appuyant sur le relief pour valoriser le « cirque » qu'il organise. Ainsi, la pointe Nord Est, ouverte à l'urbanisation, pourrait être déclassée de la zone AUT proposée dans les ajustements de la révision allégée.

Préciser les principes d'intégration des emplacements touristiques (principe d'implantation en quinconce pour prendre en compte les visibilités).

Préserver et proposer des principes de végétalisation (haies et alignement d'arbres)

Au Sud-Est, il conviendrait de prendre en compte l'ensemble des chalets existants dans le périmètre de la zone AUT. »

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le périmètre de la zone AUT, le rendu graphique (courbes de niveaux) et les principes de l'OAP seront ajustés pour intégrer l'ensemble de ces éléments.

6 Question du commissaire enquêteur

Ouverture à l'urbanisation et OAP « Carrière Cave » à Puylaurens

Le bilan en termes de logement à l'issue de la modification est le suivant :

	Objet de la modification	logements (avant modif)	logements (après modif)
OAP "La Bourdette"	suppression	15 à 21	0
OAP "Le Drentgeng Hameau"	division en 2 OAP-diminution globale	36-48	13-23
OAP "Carrière Cave"	Création	0	80-111
OAP "Prat Martel"	modification	25-35	20-25
	Bilan pour la commune	76-104	113-159

Il y aurait donc de 37 à 55 logements supplémentaires par rapport à ce qui était prévu au PLUi avant la modification. Cela représente par rapport à l'objectif de 300 logements du PADD entre 2019 et 2030, une augmentation de 11 à 18 %.

Existe-t-il une raison particulière à cette augmentation ?

Réponse de la Collectivité (CC Sor Agout) : Le secteur de Carrière Cave étant situé en continuité immédiate du centre-ville de Puylaurens, il apparait pertinent que les densités proposées y soient globalement plus élevées que sur les secteurs qui ont été fermés à l'urbanisation et qui sont plus éloignés du centre-ville, notamment La Bourdette. C'est pourquoi à surfaces équivalentes, des densités plus élevées, et donc une production de logement plus importante, est définie au global.

Néanmoins, il convient de souligner que cette augmentation de la production de logements ne remet pas en cause les objectifs du PADD. Pour rappel, le rapport de présentation du PLUi en vigueur évaluait le potentiel total de logements via ses choix règlementaires (en tenant compte de la rétention foncière au sein des zones U) à 361 logements sur la période 2019-2030 sur la commune de Puylaurens, soit une trentaine par an. L'objectif de 300 logements au sein du PADD évoqué par le commissaire enquêteur ne concerne que la période 2024-2030 (avec une production annuelle de 50 logements par an attendue). Au global, le PADD prévoit quant à lui une production annuelle de 39 logements sur 2019-2024 et de 50 logements sur 2024-2030 sur Puylaurens, soit 534 logements entre 2019 et 2030 (45 logements par an en moyenne). Ainsi, l'augmentation du nombre de logements potentiels, induits par les choix d'ouverture à l'urbanisation et les principes de l'OAP sur le secteur de Carrière Cave, s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD et permettent même de s'en rapprocher davantage

7 Conclusion

Selon l'article R.123-18 du code de l'environnement, le président de la communauté de communes dispose de 15 jours à compter de la réception du présent procès-verbal de synthèse pour produire ses réponses ou commentaires aux observations formulées.
Bien que ce ne soit pas une obligation règlementaire, le mémoire en réponse serait souhaitable pour la qualité de l'enquête et la bonne information du public.