

# PLU intercommunal de Sor Agoût



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

Réunions publiques sur  
le Projet  
d'Aménagement et de  
Développement  
Durables

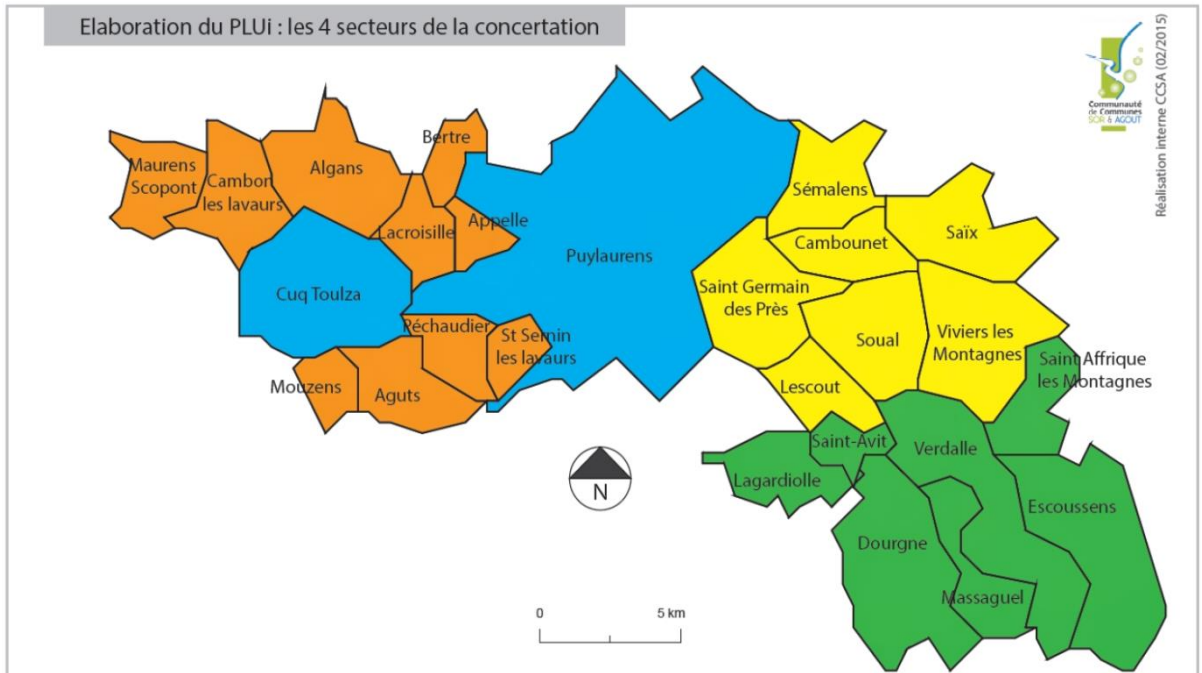
Compte-rendu  
Décembre 2017



# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Introduction

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



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

Cette seconde session de réunions publiques a pour but de représenter la démarche PLUi, ainsi que les grandes orientations retenues par les élus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de répondre aux questions des habitants en lien avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Ces réunions territoriales se sont organisées de la manière suivante :

- 13 novembre de 18h30 à 20h00 à Aguts : secteur du Lauragais concernant les communes de Maurens-Scopont, Cambon-les-Lavaurs, Algans-Lastens, Bertre, Lacroisille, Appelle, Saint-Sernin-les-Lavaurs, Péchaudier, Aguts et Mouzens
- 14 novembre de 18h30 à 20h00 à Puy-laurens : secteur composé des communes de Cuq-Toulza et Puy-laurens.
- 29 novembre de 18h30 à 20h00 à Soual : secteur de la Plaine Castraise et du Sor concernant les communes Lescout, Cambounet-sur-le-Sor, Saint-Germain-des-Près, Soual, Sémalens, Viviers-les-Montagnes et Saïx.
- 30 novembre de 20h30 à 22h00 à Verdalle : secteur de la Montagne Noire concernant les communes de Lagardiolle, Saint-Avit, Verdalle, Dourgne, Massaguel, Escoussens et Saint-Affrique-les-Montagnes.

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur du Lauragais

**Environ 80 participants**

### Introduction de la réunion :

M. Pou, Maire de Aguts

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU, Citadia Conseil

M. Matthias COTTEREAU, chargé de mission urbanisme à la communauté de communes

### Question/remarque : Pour que le PLUi soit conforme à la Loi, il doit entrer dans le respect des objectifs du SCoT. Le SCoT est en cours de révision. Comment se déroule l'articulation avec le PLUi ?

Initialement le SCoT et le PLUi devaient être menés en parallèle. Néanmoins, les travaux du SCoT ont pris du retard et ne reprendront qu'en début d'année 2018. Afin de tenir les objectifs fixés par la communauté de communes, le PLUi a donc poursuivi ses travaux. Toutefois, le SCoT a été associé à la démarche du PLUi et à la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les objectifs du PADD ont donné satisfaction au SCoT et s'inscrivent dans les premières pistes de réflexion de ce dernier.

### Question/remarque : Qu'en est-il des énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien...) dans le PLUi ?

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

Concernant l'éolien des projets sont en réflexion notamment sur la partie Montagne Noire incluses dans le Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc. Un volume total de 300 éoliennes est possible sur l'ensemble du PNR. Or, ce seuil est déjà presque atteint. Le cas échéant le PLUi pourra adapter la traduction réglementaire afin de permettre des projets.

### Combien d'hectares sont concernés par le projet autoroutier ?

D'après les données du dossier d'enquête publique du projet autoroutier, l'emprise globale du projet est de l'ordre de 480 ha (correspondant à l'emprise prévisionnelle au stade actuel de conception du projet, soit les entrées en terre définitives, augmentées de 15 m de part et d'autre de la section courante, et de 5 m de part et d'autres des bretelles et voies de rétablissement).

Le projet a un effet d'emprise définitive sur des terres agricoles de l'ordre de 316 ha.

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur du Lauragais

### Question/remarque : quand est-ce que sera organisée l'enquête publique ?

L'arrêt du PLUi par le Conseil communautaire est prévu à l'automne 2018. S'en suivra une période de consultations des personnes publiques associées (services de l'Etat, chambres consulaires, ...) pour une période 3 mois. L'enquête publique sera organisée après cette étape et devrait donc être organisée au printemps 2019.

**Matthias Cotterreau rappelle en fin de réunions l'ensemble des modalités de concertation à la disposition des habitants.**

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de Puylaurens et Cuq-Toulza

Environ 35 participants

### Introduction de la réunion :

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

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU , Citadia Conseil

M. Matthias COTTEREAU, chargé de mission urbanisme à la communauté de communes

### Question/remarque : Comment se déroule la concertation avec la population en amont de l'enquête publique ?

La CCSA entend promouvoir une implication forte des acteurs qui contribueront à la définition et à l'exécution du PLUi au-delà des élus et des personnes publiques associées (services de l'Etat, autres collectivités, chambre d'agriculture...).

Les élus communautaires ont donc réalisé une charte de concertation définissant l'esprit de la concertation avec les habitants et fixant les conditions nécessaires à son bon déroulement avec deux principes forts :

- Transparence avec les habitants sur la manière dont est élaboré le PLUi tout au long des études et jusqu'à l'arrêt du projet.
- Proximité avec les habitants pour permettre à tous de s'exprimer quel que soit le type et la taille de la commune.

Il existe plusieurs moyens de se renseigner ou de s'exprimer :

- Sur le site internet de la communauté de communes :

<https://www.communautesoragout.fr/amenagement-du-territoire/urbanisme/elaboration-du-plui-sur-les-26-communes-de-la-ccsa>

- Par mail : concertation.plui@communautesoragout.fr
- Par courrier : Communauté de Communes Sor et Agout, base de loisirs «les Etangs», 81710 Saix
- Par téléphone : 05 63 72 84 84
- Auprès de Matthias Cottereau au siège de la Communauté de Communes

Il est par ailleurs possible de s'abonner à une lettre d'information sur le PLUi.

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de Puylaurens et Cuq-Toulza

**Question/remarque : Comment l'habitat mobile peut-il être intégré dans le PLUi ? Il faudrait prévoir de pouvoir accueillir de l'habitat mobile.**

L'habitat dit démontable peut être intégré dans un PLUi selon deux usages :

- Touristique en créant par exemples des secteurs consacrés à l'hébergement touristique
- Résidence permanente : le PLUi peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il s'agit d'évaluer si ce type d'outil est à mobiliser dans le cadre du PLUi.

**Question/remarque : comment le PLUi peut intervenir sur les souhaits d'utilisation des sols par l'agriculture ?**

Dans les zones agricoles et naturels, le PLUi ne peut intervenir que sur les règles de constructibilités, notamment pour les bâtiments agricoles.

Par contre, il ne relève pas du PLUi d'intervenir sur l'usage des sols : types de cultures, agriculture biologique, ...

**Question/remarque : comment anticiper des projets qui aujourd'hui ne sont pas connus ?**

Le PLUi est un document élaboré pour une période de 10 ans. Néanmoins, le document n'est pas figé et peut être amené à évoluer durant cette période par le biais de procédures d'adaptations beaucoup plus souples que la procédure d'élaboration actuellement en cours. Ces procédures pourront permettre de répondre à des projets futurs. Ces projets devront par néanmoins s'inscrire dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**Question/remarque : comment faire évoluer le PLUi si l'autoroute de se réaliser finalement pas ?**

Les perspectives démographiques retenues par le PLUi prends en compte la mise en service de l'autoroute à l'horizon 2024 avec un scénario en deux temps. La traduction réglementaire de ce scénario sera de phaser l'ouverture à l'urbanisation entre 2020 et 2030 en tenant de l'échéance du projet autoroutier; Ainsi certaines zones seront fermées à l'urbanisation dans un premier temps dans l'attente de la mise en service de l'autoroute. L'objectif de cette stratégie est de bien maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projets pour que les collectivités ne subissent pas le développement urbain.

**Question/remarque : Il est possible de réaliser des cultures sous ombrage dans le cadre de parcs photovoltaïques au sol.**

En effet. Néanmoins, il faut savoir qu'il existe une doctrine régionale visant à interdire ce type de dispositifs sur les espaces agricoles qui ont été déclarés à la PAC dans les 5 années précédant le projet.

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de la plaine Castraise et du Sor

**Environ 80 participants**

### Introduction de la réunion :

M. ALIBERT, Maire de Soual

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU, Citadia Conseil

M. Matthias COTTEREAU, chargé de mission urbanisme à la communauté de communes

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

Les premières réunions de travail sur le règlement graphique viennent d'être organisées avec les élus. Le travail doit se poursuivre jusqu'à l'automne 2018, objectif fixé pour l'arrêt du PLUi par le conseil communautaire.

### Question/remarque : Est-ce que la qualité des terres agricoles est prise en compte dans les choix en matière de développement urbain ?

Un diagnostic agricole a été mené en associant largement les exploitants agricoles (enquêtes) et des référents agricoles sur les différents secteurs géographiques de la communauté de communes. Ce diagnostic a permis, outre la localisation des bâtiments et des projets agricoles, de situer les espaces agricoles les plus stratégiques.

Les choix de développement auront ainsi vocation à s'appuyer sur ce travail pour porter le moins d'atteinte possible aux espaces agricoles, et en particulier les plus stratégiques. Il s'agira d'un critère majeur pour guider les choix.

Il faut par souligner que le PLUi sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui portera une attention toute particulière sur les incidences des choix du PLUi en matière d'artificialisation potentielle des terres agricoles.

### Question/remarque : Quel est le devenir des zones AU0 ?

Une zone AU0 est une zone A Urbaniser, pour l'instant fermée à l'urbanisation, qui peut être ouverte à l'urbanisation par voie de modification du PLUi (procédure plus souple et plus courte qu'une élaboration ou une révision générale).

Tous les choix des précédents documents d'urbanisme peuvent potentiellement être réinterrogés dans le cadre du futur PLUi. Ainsi, en fonction des choix qui seront retenus par les élus, une zone AU0 peut être maintenue, rendue directement ouverte à l'urbanisation, ou supprimée. Cela sera à regarder au cas par cas.

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de la plaine Castraise et du Sor

De plus, suite à la loi ALUR de 2014, les zones AUO ont une durée de vie limitée. En effet, si elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation dans un délai de 9 ans suivant l'approbation du document d'urbanisme, elles redeviennent automatiquement inconstructibles. Une révision générale du document d'urbanisme serait nécessaire pour pouvoir les ouvrir à nouveau à l'urbanisation.

### Combien d'hectares sont concernés par le projet autoroutier ?

D'après les données du dossier d'enquête publique du projet autoroutier, l'emprise globale du projet est de l'ordre de 480 ha (correspondant à l'emprise prévisionnelle au stade actuel de conception du projet, soit les entrées en terre définitives, augmentées de 15 m de part et d'autre de la section courante, et de 5 m de part et d'autres des bretelles et voies de rétablissement).

Le projet a un effet d'emprise définitive sur des terres agricoles de l'ordre de 316 ha.

**Matthias Cotterreau rappelle en fin de réunions l'ensemble des modalités de concertation à la disposition des habitants.**



# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de la Montagne Noire

Environ 55 participants

### Introduction de la réunion :

Mme Séguier, maire de Verdalle

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU , Citadia Conseil

M. Matthias COTTEREAU, chargé de mission urbanisme à la communauté de communes

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

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

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

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

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

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

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de la Montagne Noire

**Question/remarque : Il existe des problématiques importantes pour la circulation des engins agricoles. Comment le PLUi peut intervenir sur ce point ?**

Il est vrai que les largeurs de voirie sont parfois étroites alors que les engins agricoles sont de plus en plus imposants. Par ailleurs, certains aménagements rendent parfois difficiles la circulation des engins. Le rôle du PLUi sur ce point sera relativement limité. Il pourrait par exemple être étudié de positionner des emplacements réservés pour élargir certaines voies. Mais le PLUi n'interviendra pas sur l'ensemble des choix en matière d'aménagements urbains.

**Question/remarque : Le PADD fixe une surface moyenne par logement neuf de l'ordre de 750m<sup>2</sup> à l'échelle intercommunale ? Comment le PLUi va pouvoir garantir l'atteinte de cet objectif ?**

Cette surface moyenne, associée au besoin en logements neufs, permet d'évaluer le besoin en surface urbanisable pour la période 2020-2030, soit 160 à 180 ha à l'échelle de la communauté de communes. Par conséquent, il s'agit du potentiel constructible à identifier sur le règlement graphique. Il s'agit là de la première mesure concrète du PLUi pour traduire cet objectif.

Par ailleurs, les différentes dispositions règlementaires du PLUi, notamment en matière de densité et de formes urbaines, veilleront à permettre d'atteindre cet objectif qui est une moyenne. Certains logements seront réalisés sur des parcelles plus réduites et d'autres sur des parcelles plus grandes. Les règles du PLUi devront réfléchir à l'implantation des constructions sur la parcelle pour que, par exemple, si dans un premier temps une seule maison se construit sur une très grande parcelle, celle-ci puisse être découpée dans 10, 15 ou 20 ans, pour accueillir des constructions supplémentaires.

De plus, sur les zones à urbaniser, les Orientations d'Aménagement et de Programmation préciseront les principes d'aménagement et évalueront le nombre de logements attendus de manière à s'inscrire dans ces objectifs de densités qui ont été adaptés aux caractéristiques de chacune des communes.

**Question/remarque : quelles sont les prochaines étapes de l'élaboration du PLUi ?**

Les premières réunions de travail sur le règlement graphique viennent d'être organisées avec les élus. Le travail doit se poursuivre jusqu'à l'automne 2018, objectif fixé pour l'arrêt du PLUi par le conseil communautaire.

S'en suivra une période de consultations des personnes publiques associées (services de l'Etat, chambres consulaires, ...) pour une période 3 mois. L'enquête publique sera organisée après cette étape et devrait donc être organisée au printemps 2019.

**Matthias Cotterreau rappelle en fin de réunions l'ensemble des modalités de concertation à la disposition des habitants.**