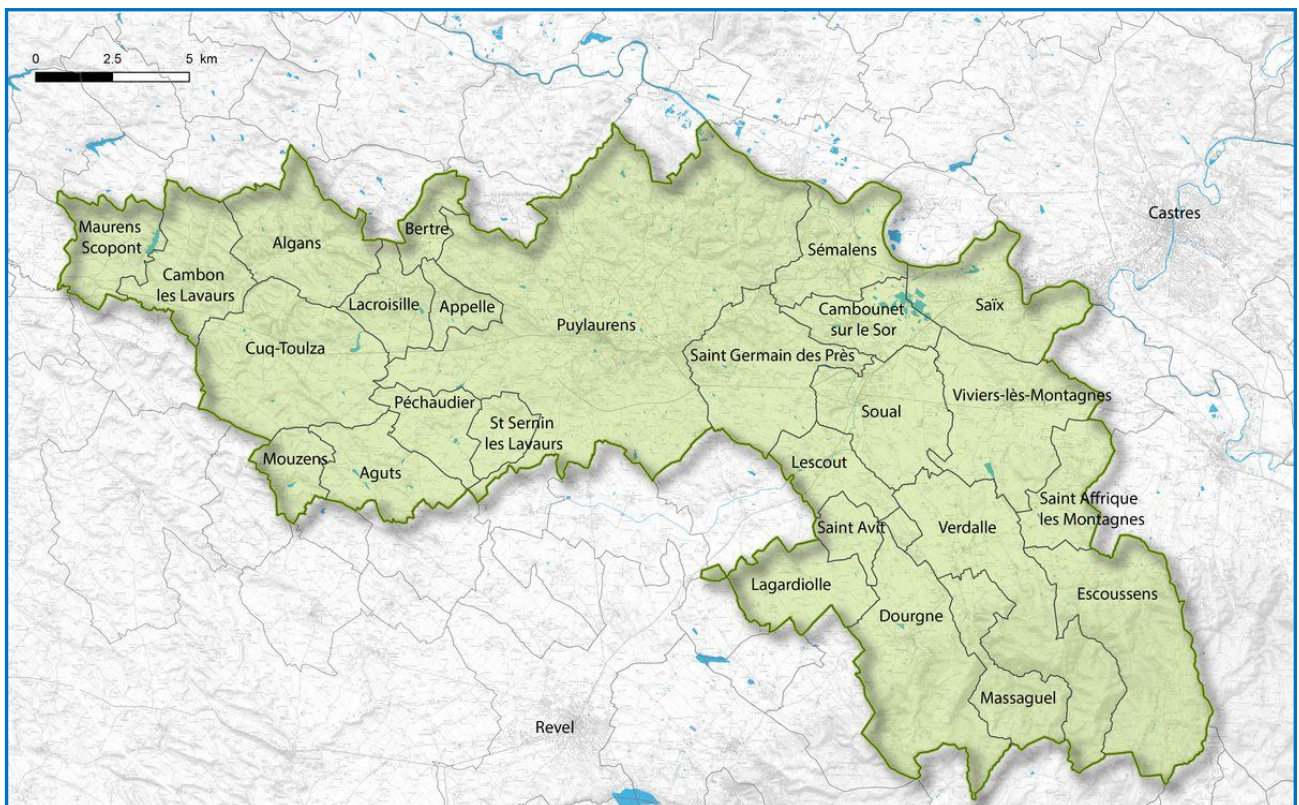


# ENQUÊTE PUBLIQUE

**OUVERTE DU 03/06/2019 au 04/07/2019**

## **SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) de la COMMUNAUTE de COMMUNES SOR et AGOUT (CCSA)**



## **RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**Président : Christian LASSERRE**

**Membres titulaires : Jacques CAIRONI et Catherine FUERTES**

## Sommaire

<b>A - RAPPORT .....</b>	<b>3</b>
1 - PRESENTATION DU PROJET de PLUi de la CCSA .....	4
1.1 - Objet de la présente enquête .....	4
1.2 - Autorité organisatrice de l'enquête publique et responsable de projet.....	4
1.3 - Cadre législatif et réglementaire du projet soumis à enquête publique .....	5
1.4 - Présentation du projet de PLUi de la CCSA.....	5
1.4.1 - Le Rapport de présentation .....	6
1.4.2 - Le PADD .....	12
1.4.3 - Le Règlement.....	13
1.4.4 - Les OAP.....	15
1.5 - Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs .....	15
1.6 - la concertation du public sur le projet.....	16
1.7 - Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) .....	17
1.8 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) .....	19
1.8.1 Liste des PPA consultées .....	19
1.8.2 Synthèse des avis émis .....	19
1.9 - Avis des Personnes Publiques Consultées (PPC) .....	23
1.9.1 - Liste des PPC .....	23
1.9.2 - Synthèse des avis émis.....	24
1.10 - Autres avis .....	25
<b>2 - ENQUÊTE.....</b>	<b>26</b>
2.1 - Préparation et organisation de l'enquête.....	26
2.1.1 - Désignation de la commission d'enquête .....	26
2.1.2 - Arrêté portant ouverture de l'enquête publique.....	26
2.1.3 - Buts de l'enquête publique .....	27
2.1.4 - Réception du dossier – constitution.....	27
2.1.5 - Appréciation sur la forme du dossier d'enquête .....	30
2.1.6 - Réunions avec la CCSA.....	30
2.1.7 - Lieux, siège et durée de l'enquête publique .....	32
2.1.8 - Lieux de consultation du dossier d'enquête.....	32
2.1.9 - Modalités d'expression du public .....	33
2.1.10 - Communiqué de presse.....	34

2.1.11 - Publicité/Information du Public.....	34
2.2 - Déroulement de l'enquête.....	35
2.2.1 - Tenue des permanences .....	35
2.2.2 - Visites de sites .....	35
2.2.3 - Résumé comptable des observations du public .....	35
2.2.4 - Liste nominative des observations du public.....	36
2.2.5 - Difficultés particulières .....	36
2.2.6 - Clôture de l'enquête - procès verbal de synthèse des observations du public.....	37
2.3 - Synthèse et analyse des observations du public .....	38
2.3.1 - Thème 1 - Le rapport de présentation.....	41
2.3.2 - Thème 2 - Le PADD.....	44
2.3.3. - Thème 3 - Le Zonage.....	54
2.3.4 - Thème 4 - Le Règlement et divers.....	65
2.3.5 - Thème 5 - Les OAP/STECAL Règlement.....	73
2.3.6 - Thème 6 - Les demandes individuelles du public .....	78
<b>B - CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....</b>	<b>161</b>
1.1 - Rappel de l'objet de l'enquête et de son déroulement.....	162
1.2 - Considérations générales .....	164
1.3 - Conclusions de la commission d'enquête.....	164
1.3.1 - Appréciation générale sur le projet de PLUi .....	164
1.3.2 - Observations du public .....	167
1.3.3 - Bilan des points positifs et négatifs du projet.....	168
1.3.4 - Avis final .....	169

**Les annexes au présent rapport font l'objet d'un document relié à part.**

# **A - RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

## **1 - PRESENTATION DU PROJET de PLUi de la CCSA**

### **1.1 - Objet de la présente enquête**

La présente enquête a pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes SOR et AGOUT (CCSA). Ce plan ne pourra être adopté et rendu opposable qu'à l'issue de la présente enquête publique.

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) exprime un projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui fixe les règles générales d'utilisation du sol conformes au code de l'urbanisme et qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme. De durée illimitée, son évolution se fait par révision ou modification et il doit faire l'objet d'une évaluation tous les ix ans.

Le SYNDICAT MIXTE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR et AGOUT (CCSA) a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération de son conseil communautaire en date du 3 décembre 2013, complétée et modifiée par délibération en date du 31 mars 2015.

Cette élaboration était nécessaire pour intégrer les nouvelles communes qui ont adhéré à la communauté de communes en janvier 2013 et pour se mettre à jour avec la législation nationale qui impose d'intégrer la protection de l'environnement et les économies d'énergie tant au niveau de l'habitat, des diverses constructions que des déplacements des personnes sur le territoire.

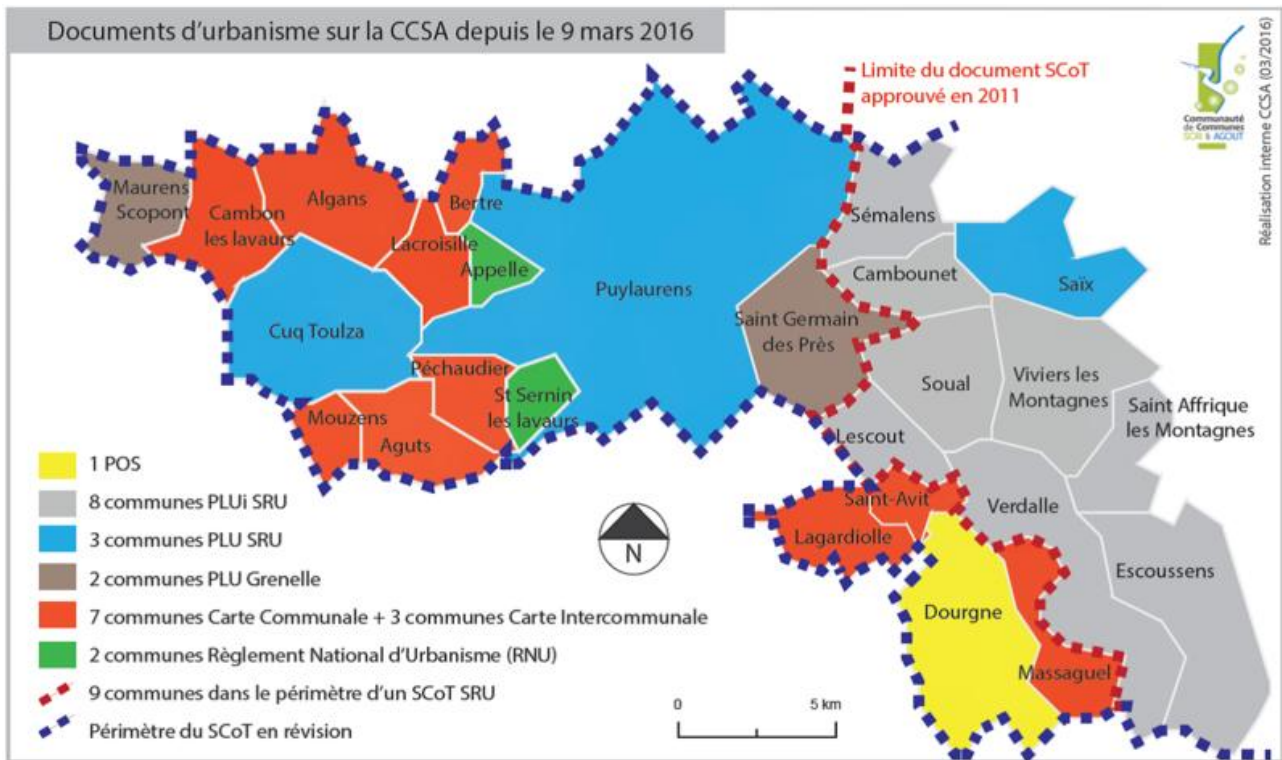
Le projet de PLUi de la CCSA soumis à enquête publique a été arrêté par le conseil communautaire de la CCSA le 18/12/2018.

### **1.2 - Autorité organisatrice de l'enquête publique et responsable de projet**

L'autorité organisatrice et responsable de projet de la présente enquête publique est le SYNDICAT MIXTE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR et AGOUT (CCSA), Espace Loisirs "Les Étangs", 81710 SAÏX qui a vocation à élaborer, modifier et réviser le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des 26 communes membres qui le composent qui lui ont délégué cette compétence.

Ce syndicat mixte, existant sous sa forme actuelle depuis 1999, fait suite à plusieurs structures intercommunales d'envergure croissante dont l'origine remonte à 1966. Depuis le 01 janvier 2013, son périmètre associe 26 communes du département du Tarn : AGUTS, ALGANS, APPELLE, BERTRE, CAMBON-LES-LAVAUUR, CAMBUNET-SUR-LE-SOR, CUQ-TOULZA, DOURGNE, ESCOUSSENS, LACROISILLE, LAGARDIOLLE, LESCOUT, MASSAGUEL, MAURENS-SCOPONT, MOUZENS, PECHAUDIER, PUYLAURENS, SAINT-AVIT, SEMALENS, SAINT-GERMAIN-DES-PRES, SAINT-SERNIN-LES-LAVAUUR, SOUAL, SAÏX, SAINT-AFFRIQUE-LES-MONTAGNES, VERDALLE, VIVIERS-LES MONTAGNES.

La situation des documents actuellement opposables dans ces 26 communes est résumée par la carte, ci-après :



Cette carte montre la diversité des situations communales actuelles résultant de l'ancienneté de leur document d'urbanisme, de leur taille et de leur date d'adhésion à la CCSA.

A cette diversité s'ajoute l'appartenance ou non au SCoT AUTAN-COCAGNE (9 communes y adhèrent : Cambounet-sur-le-Sor, Escoussens, Lescout, Saint-Affrique-les-Montagnes, Saix, Sémalens, Soual, Verdalle et Viviers-les-Montagnes).

Un projet de SCoT PAYS d'AUTAN est en cours d'élaboration depuis 2015 qui englobe tout le territoire de la CCSA. Le projet de PLUi de la CCSA a tenu compte des travaux de ce projet de SCoT.

### 1.3 - Cadre législatif et réglementaire du projet soumis à enquête publique

Les principaux textes règlementant la présente enquête publique unique sont :

- les dispositions générales des enquêtes publiques du type « loi BOUCHARDEAU » relevant du code de l'environnement au titre des articles L123-1 à L123-18 , partie législative et R123-1 à R123-27, partie réglementaire.
- les dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme relevant du code de l'urbanisme au titre des articles L151-1 à L154-4, partie législative et R151-1 à R 153-22, partie réglementaire.

### 1.4 - Présentation du projet de PLUi de la CCSA

En vertu des dispositions du code de l'urbanisme, un PLUi comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation ;
- un Plan D'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- un Règlement Ecrit (RE) et des documents graphiques de règlement ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour l'assister dans l'élaboration de son projet, la CCSA s'est appuyée sur deux bureaux d'études :

- CITADIA CONSEIL: chargé de la production de l'ensemble des pièces du PLUi et de l'animation de la démarche projet ;
- EVEN CONSEIL: chargé de la démarche d'évaluation environnementale tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi.

## **1.4.1 - Le Rapport de présentation**

### *1.4.1.1 – Rapport de présentation - Diagnostic territorial*

#### *Position et géographie*

Le territoire de la CCSA, qui fédère 26 communes, s'étend sur une superficie de 376 km<sup>2</sup>. Situé dans la partie sud du Tarn, il a la forme approximative d'un rectangle d'environ 12 km sur 40 km, horizontal dans sa partie ouest puis s'infléchissant vers le sud dans sa partie est. A l'extrême ouest (MAURENS SCOPONT), il se situe à environ 40 km de TOULOUSE et à l'extrême est (SAÏX), il est à 5 km à peine de CASTRES. Sa limite sud-ouest est en partie mitoyenne de la Haute Garonne. LAVAU au nord-ouest et REVEL au sud sont également assez proches.

#### *Démographie*

En 2013, sa population, en croissance constante depuis 1968, s'élevait à 22 409 habitants (données INSEE), soit une densité démographique de 59,5 habitants/km<sup>2</sup> témoignant de son caractère essentiellement rural. Ses principales agglomérations sont : SAÏX (3 339 habitants), PUYLAURENS (3 255 habitants), SOUAL (2 425 habitants), SEMALENS (2 023 habitants), VIVIERS-LES-MONTAGNES (1 931 habitants) et DOURGNE (1 310 habitants). La population se concentre essentiellement à l'est du territoire en raison de la proximité immédiate de CASTRES.

Depuis les années 2000, la bonne dynamique démographique (croissance de 1,2% par an en moyenne) tient à sa composante migratoire, le solde naturel étant stable. Des actifs castrais mais aussi toulousains, attirés par un cadre de vie de qualité, profitent de la proximité de ces deux bassins d'emplois pour s'installer dans les communes de la CCSA. L'arrivée prochaine de l'autoroute Toulouse/Castres pourrait accentuer ce phénomène.

Le vieillissement de la population comme la diminution de la taille des ménages se constatent dans des proportions voisines de celles observées au niveau national.

Le niveau de vie (19100 euros) s'établit entre celui du département (18700 euros) et celui de l'ex région Midi Pyrénées (19740 euros). Des écarts importants sont observés.

#### *Parc de logements*

Le territoire comportait 10 709 logements en 2013 (dont près de 50% antérieurs à 1975) se répartissant comme suit :

- 85,5% de résidences principales, 5,2% de résidences secondaires, et 9,3% de logements inoccupés ;
- 86% de logements d'au moins 4 pièces ;
- 91% de maisons individuelles ;
- 76% d'occupants propriétaires ;
- 197 logements sociaux (aucune commune de la CCSA n'étant actuellement concernée par l'obligation de construire 20% de logements sociaux) ;
- 168 logements proposés à la vente en 2013.

Le nombre de logements construits s'est élevé à 165 par an en moyenne au cours de la décennie 2004/2013, soit une progression annuelle de 1,9% en moyenne depuis les années 2000. L'habitat indigne ou potentiellement indigne est faible.

#### *Equipements scolaires, sportifs et culturels*

- 16 écoles dont 2 collèges et un lycée professionnel agricole ;
- 50 équipements sportifs : 2 terrains de sport, 4 city-stades, 12 terrains de tennis et 10 gymnases.

- Peu d'équipements culturels. Néanmoins des structures moins visibles et plus modestes assurent la diffusion et le soutien à la création sur le territoire via les salles des fêtes et les associations.

#### *Offre médicale et paramédicale*

- 9 médecins généralistes, 10 chirurgiens-dentistes, 37 infirmiers, 28 kinésithérapeutes/masseurs, 5 orthophonistes, 5 podologues, 1 sage-femme, 7 pharmacies, 2 ambulances et 1 opticien.
- Equipements et services de santé : On recense seulement 3 centres de santé sur le territoire (2 à Puylaurens, 1 à Dourgne). Les habitants de la CCSA disposent cependant des équipements et services de santé importants de CASTRES, REVEL et LAVAUUR.
- Maisons de retraite : une seule offrant 30 lits.

#### *Commerces*

- 13 boulangeries, 7 boucheries, 9 épicerie et 2 superettes (11 communes n'ont aucun commerce).
- 5 grandes surfaces (3 supermarchés et 2 grandes surfaces de bricolage).

#### *Internet et téléphonie*

La couverture internet haut et très haut débit est peu performante en dehors des principaux centres de vie du territoire. Hors de ces pôles, une solution alternative hertzienne permet de répondre aux besoins des particuliers.

La couverture réelle en téléphonie mobile est beaucoup plus contrastée que les cartes de couverture officielle et des difficultés existent.

#### *Desserte routière*

Les axes de transport routier sont nombreux et bien répartis sur le territoire de la CCSA. Cinq axes principaux le traversent :

- la N126, reliant TOULOUSE à CASTRES ;
- la D826, reliant TOULOUSE à CASTRES via MAURENS-SCOPONT et FONSEGRIVES.
- la D621, reliant la N126 (au niveau de SOUAL) à MAZAMET.
- la D622, reliant SOUAL à CASTELNAUDARY via REVEL et permettant de rejoindre l'A61 TOULOUSE/NARBONNE) ;
- la RD84 : axe Nord-Sud depuis CASTELNAUDARY, importante pour le trafic poids lourds.

Le trafic journalier est dans l'ensemble moyen avec toutefois un point noir au niveau de SOUAL (18 200/j en semaine).

A ces voies viendra s'ajouter en 2022 l'autoroute TOULOUSE/CASTRES qui traversera 12 communes de la CCSA et comportera 2 échangeurs sur son territoire (PUYLAURENS et SOUAL), un troisième étant en discussion à MAURENS-SCOPONT.

#### *Desserte ferroviaire et aérienne*

Le territoire se trouve à proximité de l'aéroport de CASTRES-MAZAMET (au sud de CASTRES). Il permet la liaison vers PARIS ORLY avec trois vols quotidiennement. L'aéroport de TOULOUSE permet de rejoindre un nombre de destinations plus importantes à l'échelle européenne.

Les gares les plus proches du territoire sont VIELMUR/AGOUT, LAVAUUR ET CASTRES.

#### *Desserte en transport en commun*

L'offre en transport en bus est de bon niveau bien que les petites communes ne soient pas desservies. Néanmoins, le taux de remplissage de certains bus est faible. Le service est peu utilisé par les actifs et répond principalement aux besoins des personnes sans véhicule personnel ou à mobilité réduite.



### *Le covoiturage*

Trois aires de covoiturage sont présentes sur le territoire, une quatrième (fonctionnant de manière informelle actuellement) étant à l'étude.

### *Les liaisons douces*

Le territoire, du fait de son caractère rural, bénéficie d'un important réseau de chemins surtout dans sa partie sud, à proximité de la Montagne Noire.

Il ne comporte en revanche qu'une piste cyclable à SOUAL permettant de rejoindre la zone commerciale.

### *Le stationnement*

Les principaux sites de stationnement sont majoritairement localisés dans les cœurs et aux abords des villages (places publiques, rues principales, proches des commerces ...) ou bien en lien avec des équipements publics (salles des fêtes, écoles, maisons de retraite, terrains de sports, églises...). Aucun manque significatif n'est recensé.

### *L'activité économique, les emplois*

La population active de la CCSA s'établit à 10248 en 2012, en augmentation de 21% depuis 1999 parallèlement à la progression démographique du territoire. Cette évolution favorable tient au fait que la CCSA est un territoire attractif pour les actifs, qui recherchent un cadre de vie rural et de qualité, à proximité des bassins d'emplois castrais et toulousains.

Le taux de chômage moyen est de 10,4% en 2012 en diminution par rapport à 1999.

La population active comporte 30% d'employés, 24% d'ouvriers, 24% de professions intermédiaires, 9% de cadres, 8% d'artisans/commerçants/chefs d'entreprises et 4% d'agriculteurs. La part des ouvriers et des agriculteurs diminue tandis que celle des cadres, professions intermédiaires et employés augmente. Les employés habitent plutôt l'est du territoire (proximité de Castres) tandis que les cadres et les professions intermédiaires résident dans l'ouest (proximité de Toulouse).

La part des actifs travaillant à l'extérieur du territoire (près de la moitié) tend à s'accroître.

55% des emplois de la CCSA (5678) se concentrent au sein des 3 principales centralités du territoire : SOUAL, PUYLAURENS et SAÏX.

La répartition des établissements montre une forte orientation tertiaire (transport, service et commerce totalisant 914 entreprises en 2012), l'activité agricole étant cependant toujours bien présente (605 entreprises en 2012).

L'appareil économique est constitué pour l'essentiel de TPE (8% d'unipersonnelles) et de PME avec des effectifs très faibles. 98 entreprises ont plus de 10 salariés et 2 dépassent les 100 : Les laboratoires PIERRE FABRE, à CAMBUNET-SUR-LE-SOR (458 emplois) et la société CEPHEID, à MAURENS-SCOPONT (110 emplois).

Les emplois du territoire se répartissent de la façon suivante : secteur tertiaire (33,3%), secteur public (24,3%), industrie (16,4%), construction (10%) et agricole (11,8%).

60% des emplois du territoire concernent l'économie « présente », c'est-à-dire destinée à satisfaire les besoins de ses habitants et touristes.

Le territoire de la CCSA compte 6 zones d'activités intercommunales, qui s'étendent sur une superficie totale de 66,2 ha. Mixtes (artisanales, industrielles et commerciales), elles sont localisées à proximité de la RN 126 : 1 à CUQ TOULZA, 1 à PUYLAURENS et 4 à ou proches de SAÏX. Elles sont occupées à près de 90% de leur surface.

Un Schéma Territorial des Infrastructures Economiques (STIE) a été adopté ayant pour objectif de mieux hiérarchiser les zones et leurs vocations.

### *Le tourisme*

Le territoire, proche de pôles touristiques majeurs (TOULOUSE, ALBI, CARCASSONNE) et de lieux de randonnée (Montagne noire, Parc du Haut Languedoc...), a un potentiel touristique important.

La CCSA dispose actuellement d'un office de tourisme intercommunal comportant deux bureaux d'information à PUYLAURENS et à DOURGNE.

En terme d'accueil touristique, le territoire compte 8 hôtels, 2 hôtelleries monastiques, 22 chambres d'hôtes, 66 gîtes et 2 campings, ayant une capacité d'hébergement totale de 800 personnes. Il compte 31 structures de restauration, avec 17 restaurants et 6 structures de restauration rapide.

Plusieurs destinations locales complètent l'offre touristique, tels que la base des étangs et la RNR, la Montagne Noire, le PNR du Haut Languedoc. De nombreuses activités de loisir sont disponibles principalement sur la base des étangs (volley, pêche, skate parc, boucles pédestres, mini-golf...) mais aussi sur l'ensemble du territoire (location de canoës, location de matériel pour personnes à mobilité réduite, activités équestres, promenades en quads et 4x4, parcours de randonnées et promenades, réserve naturelle, club ULM, ponton de pêche, espace patrimoine...).

### *L'agriculture*

62% du territoire sont occupés par des espaces agricoles. Ce % baisse régulièrement en raison du développement résidentiel. L'agriculture et les activités connexes (abattoir, vente de matériel, négoce...) représentent environ 1000 emplois.

Le nombre d'exploitations est en baisse constante. Inversement la SAU moyenne croît régulièrement et atteint 53 hectares en 2012 contre 44 en 2000. L'âge moyen des exploitants est relativement élevé ce qui peut constituer une difficulté de renouvellement à terme.

La production est diversifiée :

- exploitation forestière au sud (Montagne noire) ;
- élevage au sud ;
- cultures à l'ouest ;
- polyculture et polyélevage au centre.

L'activité d'élevage (les pelouses sèches sont en déclin) a tendance à baisser au profit de la culture. L'agriculture biologique est en développement ainsi que les ventes directes « à la ferme » Au sud-est, 11 communes sont situées en zone AOC Roquefort. Plusieurs IGP sont également présentes sur le territoire : Ail Rose de Lautrec, Canard à foie gras du Sud-Ouest, Comté Tolosan, Jambon de Bayonne, Volailles du Lauragais, Volailles du Languedoc, Côtes du Tarn.

Le projet d'autoroute peut impacter fortement certaines exploitations agricoles situées sur son tracé.

#### *1.4.1.2 – Rapport de présentation - Diagnostic environnemental*

### *Paysages et vues*

Le territoire comporte des plaines et des reliefs marqués. Quatre unités paysagères bien distinctes structurent le paysage :

- la plaine de Castres (dominante agricole malgré une urbanisation croissante) ;
- les terrasses alluviales du SOR en continuité de la plaine de Castres jusqu'à la Montagne Noire (essentiellement agricole, ponctuée de villages parfois abimés par la périurbanisation) ;
- les hautes terres de la Montagne Noire, (étages collinaires de 500 à 900 mètres d'altitude) ;
- les collines du Lauragais.

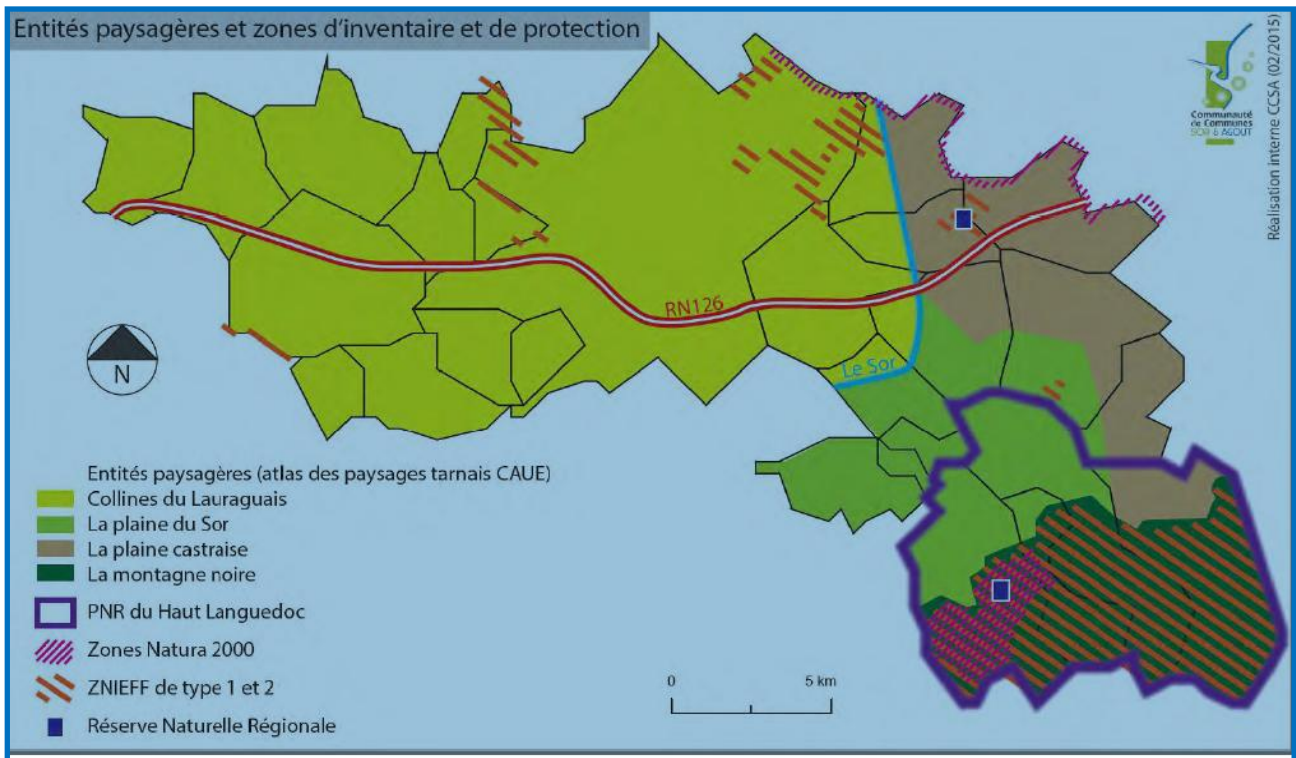
Le paysage, fortement marqué par l'agriculture, est ponctué de boisements et d'une trame bâtie dispersée (bourgs, villages, hameaux, maisons isolées).

Le relief particulier du territoire permet des vues remarquables d'une typologie variée : des vues lointaines et panoramiques, des perspectives, des co-visibilités entre villages de versant à versant, des fonds de vallées...

Les villages et hameaux traditionnels (souvent sur les crêtes ou à flanc de coteau) participent à la qualité des vues bien qu'une périurbanisation récente crée un mitage et l'apparition de formes architecturales et urbaines en rupture avec les constructions traditionnelles qui menace l'identité du territoire.

D'importantes voies routières traversent le territoire et marquent le paysage : (RN 126, RD621 et RD622). L'autoroute TOULOUSE/CASTRES impactera fortement le paysage et y ajoutera une rupture.

Les entrées de ville sont de qualité moyenne (zones industrielles, pavillons récents...).



### Réseau hydrographique

5 cours d'eau principaux traversent le territoire : l'AGOUT au nord, le SOR qui coule du Sud au Nord, Le SANT (ruisseau affluent du SOR), le BERNAZOBRE (affluent du SOR), le GIROU qui traverse d'est en ouest la plaine du Lauragais.

Par ailleurs, tout le territoire est maillé d'un réseau hydrographique et d'un réseau dense de ruisseaux et de fossés nécessaires au drainage.

### Patrimoine bâti et paysager

Le territoire de la CCSA présente un patrimoine naturel remarquable : base des étangs, zone d'expansion des crues le long du SOR, zones humides le long du SANT...

Le patrimoine bâti comporte 15 monuments historiques, 1 site classé (le château et les moulins du GUA à LESCOU) et 3 sites inscrits : les arcades de l'avenue du faubourg à DOURGNE, un ensemble architectural à SAIX et le château et les remparts de PUYLAURENS.

Quatre communes (DOURGNE, ESCOUSSENS, MASSAGUEL ET VERDALLE) sont situées dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc.

Enfin, le territoire de la CCSA est bordé au sud par le site Unesco du canal du Midi.

Le paysage est ponctué de nombreux bourgs et villages dont l'organisation est adaptée au relief mais aussi de hameaux, fermes et bâtis isolés. Le développement récent de nouvelles constructions qui s'isolent sur de trop vastes terrains, crée un mitage des constructions et menace l'identité du territoire.

### *Capacité de densification et de mutation au sein du patrimoine bâti*

Le rapport de présentation identifie le potentiel de densification au sein des espaces bâtis : les parcelles libres, les parcelles divisibles (2000 m<sup>2</sup> et plus). Ce potentiel théorique est ensuite modéré et affiné au regard de divers critères : marché immobilier local, réseaux, jardins à préserver...

L'analyse du passé montre une consommation d'espace annuelle moyenne de 26,6ha dont 12,5ha en extension urbaine essentiellement dédié à l'habitat individuel.

### *Ressource en eau*

Le territoire est encadré par le SDAGE Adour-Garonne et deux SAGES (Agout et Hers mort-Girou). Situé sur un bassin versant en déséquilibre quantitatif de la ressource eau, il fait l'objet du PGE du Tarn (Plan de Gestion des Etiages) depuis 2010.

Le territoire est composé de 17 masses d'eau superficielles dont l'état était le suivant en 2016 :

- état écologique : 5 en bon état et 12 en état moyen ;
- état chimique : 14 en bon état, 2 en mauvais état et 2 non classés.

Dans l'ensemble ces états sont en amélioration et le bon état devrait être généralisé en 2021.

On recense 7 masses d'eau souterraines dont l'état était le suivant en 2016 :

- état quantitatif : 6 en bon état et 1 en mauvais état ;
- état chimique : 2 en bon état et 5 en mauvais état.

Ces états sont stables par rapport aux observations du passé. Le bon état est cependant visé en 2021 (2027 pour l'une des masses).

Les pressions dues aux prélèvements (usage agricole et eau potable) sont significatifs dans 4 masses d'eau. Le territoire est concerné par une insuffisance chronique des ressources par rapport aux besoins et se trouve intégralement classé en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) qui a pour objectif de gérer les usages.

La CCSA est compétente en matière d'assainissement des eaux usées. Le territoire comporte 4055 installations d'assainissement autonomes et 16 communes disposent d'un assainissement collectif comportant 17 STEP dont la plupart disposent de réserves de capacité importantes et sont conformes au regard de la directive Eaux Résiduaires Urbaines (ERU), sauf une en cours d'amélioration. Le raccordement au réseau collectif est un objectif recherché.

La ressource en eau potable est de bonne qualité. L'eau est fournie principalement par des syndicats mixtes (Montagne noire, Pas des bêtes, Sant, Saix-Naves), le solde provenant de 3 captages propres des communes qui sont tous protégés (mais en cours d'amélioration).

### *Biodiversité, trame verte et bleue*

La préservation de ces éléments est encadrée par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence écologique) et le SCoT en cours AUTAN-COCAGNE.

14 communes de la CCSA sont concernées par au moins 1 périmètre institutionnel (2 sites Natura 2000, 16 ZNIEFF, ENS, PNR). Le Lupin à feuilles étroites fait l'objet d'une protection au niveau régional sur la commune de SEMALENS.

On recense sur le territoire 2 Réserves Naturelles :

- La Réserve Naturelle Régionale «Héronnière de la Crémade» sur les communes de CAMBOUNET-SUR-LE-SOR et SAÏX ;
- La Réserve Naturelle Régionale Volontaire «Grotte de Castellans» sur la commune de DOURGNE.

L'Est du territoire est inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc.

La trame végétale du territoire est relativement riche et diversifiée (forêts, bosquets, résidus bocagers, arbres isolés, ripisylves, cultures et prairies, jardins de ville et alignements de route). Elle est fragmentée mais reste tout de même connectée.

Une centaine de zones humides est référencée.

### *Energie, déchets et ressources minières*

Aucune étude énergétique (production et consommation) n'existe à l'échelle de la CCSA.

Au niveau du Tarn, la production d'électricité locale est presque exclusivement d'origine renouvelable et représente 50% des besoins électriques. L'éolien et le solaire ont encore un potentiel de développement significatif.

Le territoire (par tête) est consommateur d'énergie en raison d'un parc d'habitations peu isolées et d'un usage important de la voiture.

La collecte des déchets, assurée par plusieurs organismes, est performante. Aucun dispositif de traitement n'est en place sur le territoire.

La CCSA compte 2 carrières à DOURGNE (calcaire et ardoise). En déclin, l'exploitation de l'ardoise pourrait cesser à moyen terme.

### *Risques, nuisances et pollutions*

2 types de risque significatifs sont présents sur le territoire : l'inondation (PPRI du Sor et de l'Agout) et les mouvements de terrain.

D'autres risques existent mais sont d'ampleur limitée (bruit, feu de forêt, rupture de barrage...).

1 seul site pollué est recensé à SAÏX (résidus de graisse et de solvants).

### **1.4.2 - Le PADD**

*Le PADD, s'appuyant sur le rapport de présentation, exprime le projet politique des élus pour leur territoire.*

*Le PADD n'est pas directement opposable aux tiers. Mais le règlement écrit, les OAP et les documents graphiques de règlement, qui eux sont opposables, doivent traduire concrètement ce projet.*

*Conformément au Code de l'Urbanisme, le PADD définit ou arrête les orientations retenues pour l'ensemble du territoire dans les domaines de :*

- l'aménagement,*
- de l'équipement,*
- de l'urbanisme,*
- du paysage,*
- de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,*
- de la préservation/remise en état des continuités écologiques,*
- de l'habitat,*
- des transports et déplacements,*
- du développement des communications numériques,*
- de l'équipement commercial,*
- du développement économique et des loisirs.*

*Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

L'ambition commune du PADD élaboré par la CCSA est de proposer « une offre qualifiée » aux habitants et aux entreprises qui est déclinée en 3 grands axes :

Axe 1 : mettre en œuvre un projet structurant autour du sport, du bien-être et des loisirs ;

Axe 2 : renforcer la lisibilité économique du territoire ;

Axe 3 : qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive ;

### *Une offre qualifiée*

Le PADD, s'appuyant sur la dynamique passée et l'anticipation de l'autoroute Toulouse/Castres, estime les volumes des nouveaux habitants à accueillir de 2019 à 2030 (3700 à 3800) et en déduit le nombre, la taille, le type, la localisation et l'échelonnement dans le temps des nouveaux logements à offrir sur la même période (2576) qui devra tenir compte d'une part significative de réhabilitation/adaptation de logements existants (481, soit 19%) afin de stabiliser le nombre de logements vacants à son niveau actuel (853 soit 6% du parc actuel). Le nombre de logements collectifs sera limité à 50 logements.

L'attractivité recherchée s'appuiera sur la préservation du caractère rural offrant calme et tranquillité, beauté des paysages, bien-être/santé et loisirs.

Afin de modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles, la diminution des surfaces des parcelles d'habitat individuel (de 1150 m<sup>2</sup> à 820/830 m<sup>2</sup>) sera recherchée, priorité étant donnée aux constructions au sein des zones déjà habitées. L'objectif est de ramener la consommation d'espaces à 160/180 ha sur la décennie à venir contre 266 sur la décennie de référence (2003/2013).

La qualité énergétique des nouveaux logements sera également recherchée.

La localisation des nouveaux logements s'appuie sur les centralités et le maillage existant et sur les fortes influences extérieures (CASTRES, TOULOUSE, LAVAUR, REVEL, LABRUGUIERE). L'offre de services et d'équipements sera confortée en conséquence.

### *Axe 1 - Mettre en œuvre un projet structurant autour du sport, du bien-être et des loisirs*

Les principaux objectifs déclinés sont :

- mettre à niveau et développer les infrastructures notamment sportives (construction d'une piscine) et touristiques (points de vue, belvédères, vues en général) ;
- développer l'offre d'hébergement touristique (notamment campings) ;
- ménager les équilibres et continuités écologiques ;
- valoriser le capital naturel et patrimonial ;
- construire en tenant compte des caractéristiques du relief et dans la continuité des formes architecturales existantes ;
- définir et structurer les modes de déplacement doux ;
- limiter la consommation d'espace, préserver des coupures d'urbanisation et requalifier les entrées de ville ;
- préserver et gérer la ressource en eau (points de captage, assainissement...).

### *Axe 2 - Renforcer la lisibilité économique du territoire*

Les ambitions relatives à l'activité économique peuvent se résumer ainsi :

- valoriser et rendre plus visible l'offre disponible actuellement ;
- développer des filières économiques innovantes en s'appuyant sur les compétences déjà existantes et maintenir et diversifier l'activité agricole ;
- accroître les capacités d'accueil des entreprises en :
  - aménageant une zone vitrine à court terme sur la zone de la Prade à SOUAL ;
  - requalifiant un site d'accueil pour les entreprises locales sur Pièce Grande à PUYLAURENS ;
  - créant des réserves foncières autour du futur échangeur de PUYLAURENS.

### *Axe 3 - Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive*

Le PADD exprime la volonté de diversifier les formes urbaines et l'offre de logements dans les centres bourgs et cœurs de village pour tenir compte du vieillissement de la population et de la diminution de la taille des ménages. L'offre locative de petits logements sera accrue ainsi que le développement du parc de logements sociaux à réaliser en priorité par rénovation de l'existant et à proximité des commerces, services et transports.

D'une manière générale, les nouvelles constructions devront préserver la qualité architecturale des villages, tendre vers une diminution de la consommation d'énergie et rapprocher les habitants des commerces, services et transports.

L'offre de services et de soins sera développée en relation avec les nouveaux besoins de la population et concentrée dans les polarités. La mutualisation des équipements sera recherchée.

Les modes de transport alternatifs à la voiture seront promus et le covoiturage sera favorisé.

Enfin, l'offre numérique généralisée sera développée prioritairement dans les zones ayant une densité de population suffisante.

#### **1.4.3 - Le Règlement**

*Conformément au code de l'urbanisme, le règlement comporte un document écrit définissant les règles applicables à chaque zone du territoire et des documents graphiques traduisant*

*visuellement la répartition du territoire selon le type de zone concerné (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière).*

*Le PLUi de la CCSA a adopté le parti pris d'un règlement écrit ne comportant que les règles communes à chacun des 4 types de zone : U, AU, A et N. Les règles qui permettent de différencier les zones d'un type donné sont précisées dans des planches graphiques complétant le plan général de zonage. Les différentes zones d'un type donné n'apparaissent que dans les documents graphiques communaux.*

#### **1.4.3.1 - Le règlement écrit**

Le règlement écrit comporte des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire et des règles spécifiques à chacune des zones retenues (U, AU, A et N).

Ces zones comportent des sous zones (sauf la zone U) :

#### Zones AU

**AU** : ouverte à l'urbanisation à vocation mixte (habitat/activités) ; **AUE** : « ouverte à l'urbanisation à des fins d'équipement public » ; **AUX** : « ouverte à l'urbanisation à des fins économiques » ; **AUL** : « ouverte à l'urbanisation à des fins d'équipements de loisirs et sportifs » ; **AUER** : « ouverte à l'urbanisation à des fins de production d'énergie renouvelable » ; **AUO** : « AU différées » ; **AUXO** : « AUX différées ».

#### Zones A

**A** : « agricole » **AP** : « paysagère » ; **AT** : « touristique » ; **AER** « énergie renouvelable » ; **AEQ** : « centre équestre » ;  
**AX** : « économique ».

#### Zones N

**N** : « naturelle » ; **NC** « carrières » ; **NCR** « centre de réinsertion » ; **NH** « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » ; **NJ** « jardins » ; **NE** « réserve ornithologique » ;  
**ND** « déchetterie » ; **NER** « énergie renouvelable ».

Parmi les zones listées, ci-dessus, beaucoup sont des STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme) permettant de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones A et N autorisant des constructions et installations pour un usage autre qu'agricole (AUL, AT, AER, AEQ, AX, ND, NER, NJ, NE, NC, NCR, NH, NT).

Les dispositions générales du règlement sont constituées principalement par des rappels de dispositions réglementaires édictées par le code de l'urbanisme. Les règles spécifiques à chaque zone et sous zone sont exprimées sous la forme unique de 8 articles :

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ;
2. Mixité fonctionnelle et sociale ;
3. Volumétrie et implantation des constructions ;
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
6. Stationnement ;
7. Desserte par les voies publiques ou privées ;
8. Desserte par les réseaux.

Ces règles spécifiques ne sont pas exhaustives, certaines étant précisées dans des documents graphiques en application de la possibilité offerte par l'article R151-11 qui dispose que « les règles peuvent être écrites et graphiques ».

Au-delà des dispositions générales et spécifiques et du zonage général, le projet crée :

- de nombreuses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir point 1.4.4)
- 78 STECAL (698 ha) aux destinations très variées sont créées en zones agricole et naturelle pour permettre aux activités économiques existantes de se maintenir et se développer.

Les zones urbaines (U) couvrent 2097 ha et les zones à urbaniser 250 ha, soit une réduction de 300 ha par rapport à l'addition des documents en vigueur aujourd'hui. Les deux réunies occupent 6% du territoire permettant le maintien de 94% réservé aux espaces agricoles et naturels.

Le règlement impose sur certaines parcelles des servitudes multiples que sont notamment : les emplacements réservés (ER), les espaces boisés classés (EBC), les éléments de bâti protégés (EBP), les continuités écologiques.... Il précise les secteurs concernés par le droit de Préemption urbain (possibilité d'acquérir par la collectivité en cas de vente) ou des enjeux paysagers. Les risques font l'objet d'un traitement graphique.

#### *1.4.3.2 - Les documents graphiques de règlement*

Ils comportent :

- 26 planches communales constituant le plan de zonage réglementaire découpant le territoire selon les 4 grands types de zone (U, AU, A et N) et précisant :
  - . certaines servitudes comme les emplacements réservés, les Espaces Boisés Classés... ;
  - . les bâtiments pouvant changer de destination
  - . les périmètres des OAP et des STECAL ;
  - . les éléments de bâti protégé ;
  - . les éléments de paysage à préserver ou à protéger.
- des planches communales (plusieurs par commune) précisant certaines règles applicables pour chaque zone créée. Ces précisions portent notamment sur les points suivants : implantation par rapport aux voiries, implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur des constructions, coefficient d'emprise au sol.

#### *1.4.4 - Les OAP*

*Dans l'objectif de favoriser un urbanisme de projet, Le code de l'urbanisme (articles L151-6 et suivants) définit un outil appelé Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui autorise les collectivités à définir pour des quartiers ou des secteurs délimités les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Ces orientations sont opposables aux aménageurs dans un rapport de compatibilité.*

*La loi autorise que certaines OAP soient créées sans aucun rattachement au règlement écrit.*

La CCSA a fait le choix dans son projet qu'aucune de ces zones ne soit rattachée au règlement écrit : seules les orientations de l'OAP sont applicables dans le respect du PADD. Conformément à la loi, toutes les zones AU sont des OAP (sauf quelques oublis signalés par les PPA).

Chaque OAP, dont certaines ont une surface très limitée, font l'objet de documents explicitant les orientations arrêtées.

### **1.5 - Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs**

*Le PLUi de La CCSA doit être compatible avec (et/ou prendre en compte) tous les documents qui lui sont supérieurs. Les principaux documents en vigueur concernés sont :*

- *le Schéma Régional de Cohérence territoriale (SRCE) qui traite de la trame verte et bleue;*
- *le plan Climat Energie du TARN (PCET) ;*
- *le SRADDET de MIDI PYRENEES ;*
- *le SCoT en vigueur Autan-Cocagne (qui concerne 9 communes du territoire) ;*
- *le projet de SCoT PAYS d'AUTAN en cours d'élaboration et qui englobera l'ensemble du territoire de la CCSA ;*
- *le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne ;*
- *les 2 schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) qui concernent le territoire : Hers Mort-Girou et Agout ;*
- *le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Adour Gascogne ;*
- *la charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Haut Languedoc ;*



*Il doit également être compatible avec les SCOT des territoires voisins, respecter la loi Montagne...*

*La loi donne au SCoT un caractère intégrateur qui dispense le PLU d'avoir à montrer sa compatibilité avec la plupart des documents supérieurs dès lors qu'il le fait vis-à-vis du SCoT. Le cas particulier de la CCSA est qu'elle n'appartient pas à un SCoT unique et en vigueur ce qui signifie qu'elle ne peut pas, en principe, se dispenser de montrer sa compatibilité avec l'ensemble des documents supérieurs.*

Le rapport de présentation du PLUi exprime sa compatibilité ou sa prise en compte avec les documents suivants :

- la loi Montagne ;
- Le PNR du Haut Languedoc ;
- le SDAGE Adour-Garonne ;
- le PGRI Adour-Garonne ;
- le SCoT Pays d'Autan ;
- le SRCE ;
- le Schéma départemental des carrières du Tarn ;
- le PCET du TARN.

### **1.6 - la concertation du public sur le projet**

Conformément aux dispositions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la CCSA a prescrit et défini les modalités d'une concertation du public qui s'est étendue sur une durée de près de 4 ans entre la décision de l'organiser le 31/03/2015 et l'établissement d'un bilan final le 11/12/2018.

Cette concertation a fait l'objet d'une importante publicité destinée à mobiliser le public : affichage dans les lieux publics des 26 communes, distribution de prospectus, annonces et articles sur le site internet de la CCSA, newsletters, articles dans la presse locale, avis dans les gazettes et bulletins municipaux, panneaux informatifs, expositions itinérantes.

12 réunions publiques ont été organisées sur 3 grands thèmes (diagnostic, PADD, zonage) et 2 réunions spécifiques d'échanges avec les agriculteurs. La CCSA n'a pas établi de compte précis, mais estime que le nombre des participants a été de l'ordre de 600 à 800 personnes.

Un registre servant à recueillir les remarques et propositions de la population a été ouvert sur le site internet de la CCSA pendant toute la durée de la concertation qui a recueilli environ 200 contributions.

Les principaux thèmes abordés au cours des 14 réunions organisées sont résumés, ci-après :

#### ➤ *Sur le diagnostic et les enjeux :*

- . Procédure et calendrier d'élaboration ;
- . Compatibilité entre le SCoT et le PLUi ;
- . Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain ;
- . Traduction des objectifs de densité au sein du PLUi ;
- . Impact de l'autoroute sur l'environnement, l'activité agricole et la consommation de l'espace ;
- . Internet et desserte numérique du territoire ;
- . Implantation économique en milieu rural ;
- . Développement de l'agriculture et maintien de l'activité ;
- . Offre et vacance du logement ;
- . Fiscalité sur les terrains constructibles non bâtis ;
- . Relations avec les territoires voisins ;

#### ➤ *Sur le PADD :*

- . Explication des axes du PADD ;
- . Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- . Articulation entre SCoT et PLUi ;
- . Place des énergies renouvelables dans le PLUi ;
- . Consommation foncière de l'autoroute ;
- . Concertation avant l'enquête publique ;
- . Traduction de l'activité agricole et des choix face au développement urbain ;

➤ *Sur le zonage, le règlement, les OAP :*

- . L'impact de l'autoroute sur l'attractivité du territoire et le calendrier de sa mise en service ;
- . L'ambition du territoire en matière d'accueil de population ;
- . La place des énergies renouvelables dans le projet ;
- . Les actions en faveur de la reconquête du parc de logements vacants ;
- . Le fonctionnement et le rôle de l'outil changement de destination en zones A et N ;
- . La modération de la consommation de l'espace par l'urbanisation ;
- . Les modalités de concertation pour faire remonter des demandes et consulter les documents ;
- . Les modalités d'association des territoires voisins dans les réflexions ;
- . La maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation pour ne pas subir le développement ;
- . Le fonctionnement et le rôle de l'outil emplacement réservé et du droit de préemption ;
- . Le devenir des autorisations d'urbanisme délivrées avant l'approbation du PLUi ;
- . L'offre en équipements culturels ;
- . Les dispositifs en faveur des commerces de proximité ;
- . Les possibilités d'évolution des habitations existantes dans les zones A et N ;
- . La fiscalité sur les terrains constructibles non bâtis ;
- . La définition et le rôle des personnes publiques associées.

➤ *Sur les sujets spécifiques des agriculteurs :*

- . Les difficultés de pouvoir créer et implanter de nouveaux sièges d'exploitation, notamment par des jeunes ;
- . La gestion des conflits de voisinage et la prise en compte des périmètres de réciprocité, voire au-delà ;
- . La préservation de l'urbanisation des meilleures terres et des secteurs stratégiques (épandage, irrigation ...) ;
- . La déclinaison de la trame verte et bleue dans laquelle l'agriculture joue un rôle majeur ;
- . La tendance à la diminution des activités d'élevage ;
- . La diversification des activités et la vente directe, garantie supplémentaire de revenus ;
- . Le devenir des constructions inutilisées en zone agricole et la gestion des habitations existantes ;
- . La traduction du projet autoroutier dans le PLUi ;
- . Les difficultés parfois rencontrées en lien avec les Plans de Prévention des Risques Inondation.

Le registre mis à la disposition du public a recueilli environ 200 contributions portant presque exclusivement sur le zonage et la constructibilité des terrains.

Un bilan de la concertation a été tiré par le conseil communautaire de la CCSA le 11 décembre 2018.

## **1.7 - Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)**

*Pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit rendre un avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.*

S'il ne se prononce pas pour ou contre, l'avis de la MRAe est cependant sévère et comporte de nombreuses critiques dont les principales sont résumées, ci-après.

#### *Sur le Rapport de présentation*

- le rapport de présentation est à compléter par la démonstration de la comptabilité du projet avec l'ensemble des documents supérieurs : SDAGE, SAGE Hers Mort Girou, SAGE Agout, projet de SCOT AUTAN-COCAGNE, STIE du SOR et de l'AGOUT, PGRI Adour-Garonne et les orientations des SCOT des territoires voisins ;
- l'évaluation environnementale est insuffisante en raison d'un défaut de précision de l'état initial de l'environnement ;
- des inventaires naturalistes sont à réaliser pour les zones réservées à l'urbanisation qui sont vouées à l'artificialisation ;
- l'identification des zones humides est à compléter en précisant les zones d'alimentation nécessaires à leur bon fonctionnement. Compléter l'évaluation environnementale, en particulier l'analyse des incidences et la définition de ses mesures destinées à éviter, réduire, compenser ;
- les réservoirs et corridors écologiques sont à protéger ainsi que les zones humides par un zonage spécifique et inconstructible ;
- le rapport de présentation est à compléter par une étude des disponibilités foncières et des besoins de réhabilitation dans les zones d'activité existantes afin de justifier le besoin de foncier à destination d'activités économiques ;
- les stations de flore protégées sont à identifier pour leur fournir une préservation adaptée ;
- le rapport de présentation doit être complété pour démontrer la prise en compte du risque inondation ;

#### *Sur le PADD*

- le scénario démographique est à revoir car il paraît surévalué et conduit à surestimer les besoins en logements ;
- les coefficients liés aux voiries et équipements publics sont à revoir ;
- le projet prévoit une artificialisation inquiétante : 145,8 ha en zone urbaine + 251,3 ha en extension + 698 ha de STECAL soit un fort accroissement et non une réduction par rapport au passé ;
- l'urbanisation doit être recentrée sur un nombre de secteurs limités choisis pour leur faible sensibilité environnementale ;
- le projet de préservation du patrimoine doit être conforté en recherchant des options d'aménagement offrant une plus grande compacité de la forme urbaine, notamment l'ouverture de secteurs à l'urbanisation exclusivement proches du centre et en renforçant la qualité des OAP situés dans des secteurs centraux des bourgs ;
- l'urbanisation doit concerner en priorité les axes les mieux desservis par les transports et les plus adaptés aux modes doux de déplacement ;

#### *Sur le Zonage*

- les secteurs identifiés pour accueillir des EnR ont un caractère extrêmement conséquent, sans que leur localisation ne repose sur une analyse des enjeux environnementaux (en particulier naturalistes et paysagers) ni une justification des choix ;
- les coefficients liés aux voiries et équipements publics sont à revoir pour les zones qui ne comprennent pas de tels espaces ;
- les zones d'activité de MAURENS-SCOPONT et de PUYLAURENS sont à reclasser en N sauf justification supplémentaire ;

#### *Sur le Règlement*

- les espaces disponibles en zone U sont à consommer avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation ;
- le règlement de la zone AP est à modifier pour réduire les impacts possibles sur le paysage en encadrant davantage les possibilités de construction ;

- des mesures doivent être prévues pour éviter l'implantation d'habitat ou de public sensible aux abords des axes routiers les plus circulants ou qui le deviendront du fait de la future liaison autoroutière ;

#### *Sur les OAP et les STECAL*

- tous les projets de STECAL ainsi que les secteurs AU qui ne sont pas justifiés (pas de respect du code de l'urbanisme) sont à reclasser en zone naturelle et agricole ;  
 - des coefficients plus importants sont à appliquer dans les zones d'urbanisation future ;  
 - prévoir des OAP paysagères pour l'ensemble des entrées de ville estimées peu qualitatives et y intégrer le traitement des franges urbaines et les interfaces entre les zones à urbaniser et le reste du territoire ;

**La MRAe recommande donc de revoir le projet en profondeur pour satisfaire aux exigences de l'évaluation environnementale.**

*Observation de la CE : la MRAe critique vigoureusement la consommation d'espaces agricoles et naturels jugée même inquiétante. Dans son avis, résumé ci-après, l'Etat estime au contraire que « le projet s'inscrit dans une démarche efficiente de préservation des espaces agricoles »*

## **1.8 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

### **1.8.1 Liste des PPA consultées**

Les PPA consultées ont été les suivants :

Etat-Préfet  
 Conseil Régional d'Occitanie  
 Conseil Départemental du Tarn  
 PNR du Haut Languedoc  
 CCI de CASTRES  
 Chambre d'Agriculture du TARN  
 CDPENAF  
 SCoT Autan-Cocagne  
 SCot du Vaurais  
 SCoT du Pays Lauragais  
 Institut National Origine Qualité  
 CNPF

*13 PPA ont été consultées dont 9 ont émis un avis et 4 n'ont pas répondu : Conseil Régional d'Occitanie, Conseil Départemental du Tarn, SCoT du Vaurais et SCoT Lauragais.*

### **1.8.2 Synthèse des avis émis**

Les avis émis par les PPA sont synthétisés, ci-après.

#### **• Avis de l'Etat**

Cet avis formule quelques appréciations positives sur les choix du projet comme la réhabilitation/modernisation du bâti existant (20% des besoins en logement), la forte baisse de la consommation d'espace (-30%) obtenue en réduisant la superficie des parcelles construites ou encore la maîtrise de l'urbanisation périphérique. La lettre d'accompagnement du Préfet souligne l'ampleur et la qualité du travail accompli.

L'avis émet cependant un certain nombre de réserves et d'observations dont la teneur est synthétisée, ci-après. La DDT précise que ses réserves devront être levées avant l'approbation du PLUi. La commission a choisi de présenter ces réserves et observations par grands thèmes en utilisant la couleur bleue pour préciser celles qui sont des réserves.

### *Sur le Rapport de présentation*

- une évaluation environnementale devra être conduite sur toutes les zones AU0 ;
- en zones agricole et naturelle, le rapport de présentation devra affiner les critères de sélection des bâtiments pouvant changer de destination (chaque bâtiment sera photographié). Ces critères tiendront compte de la compatibilité avec l'activité agricole et la qualité paysagère ;
- l'accueil des gens du voyage doit être précisé dans le rapport de présentation ;
- une meilleure prise en compte des enjeux paysagers sera étudiée dans certains secteurs ;
- dans le rapport de présentation, l'affirmation « le territoire n'est pas significativement concerné par la pollution de l'air » est à étayer ;
- les enjeux paysagers sont à prendre en compte sur certains secteurs (liste fournie) ;
- le respect des dispositions de la loi montagne est à préciser dans le rapport de présentation (réserve) ;
- la compatibilité du projet avec le SDAGE et les SAGE sera apportée dans le rapport de présentation ;
- les planches du diagnostic agricole sont peu lisibles ;

### *Sur le PADD*

- la production de logements sociaux neufs est insuffisante particulièrement à SAÏX qui a atteint en 2019 le seuil de 3500 habitants (réserve) ;
- la production de logements commune par commune comporte des incohérences à corriger par rapport à l'armature définie au PADD.
- les besoins en logements neufs de plusieurs communes seront mieux explicités au regard des productions passées et des prévisions démographiques ;
- le potentiel de production de logements résultant des zones U et AU est sensiblement supérieur aux prévisions du PADD (l'inverse s'observant à PUYLAURENS) ;
- l'étude de densification du rapport de présentation devra être étendue aux activités économiques et devra se traduire dans le PADD par un encadrement de la consommation d'espace (réserve) ;
- les besoins de foncier économique et la stratégie suivie sont trop peu explicités dans le PADD, notamment à Maurens-Scopont ;
- la justification des sous-secteurs Ap (au nombre de 6) sera améliorée.
- la justification des choix retenus pour établir le règlement, les limites de zonage et les sous-secteurs sera renforcée ;
- le maillage des infrastructures de mobilité pourrait être amélioré ;
- les ressources en eau en cas d'incendie sont insuffisantes ;

### *Sur le Zonage*

- les zones U et AU de SEMALENS et SAÏX devront être réduites (réserve) ;
- la délimitation des zones AU et AU0 de MAURENS-SCOPONT n'excédera pas l'emprise de la zone constructible actuelle ;
- la trame verte et bleue de Maurens-Scopont le long de l'En Bouet sera reclassée en zone N (réserve) ;
- la parcelle n° 53 (lieu-dit la Borie haute) de LESCOUT sera reclassée en A (réserve) ;
- la zone AU0 (lieu-dit Peyrebrune) de Maurens-Scopont sera reclassée en A ou N (réserve)
- la parcelle du hameau du Beral d'Ardialle (0,6ha) à Puylaurens classée en U sera reclassée en A (réserve) ;
- la zone AU (0,9 ha) en entrée de Cambounet-Sur-Le-Sor sera reclassée en A (réserve) ;
- la parcelle du hameau Donnadiou haut (0,43 ha) de Soual sera reclassée en A, sauf si une autorisation d'urbanisme a déjà été délivrée (réserve) ;
- la zone AU du Lieu-dit la Rive (1ha) à Dourgne sera reclassée en A (réserve) ;
- la zone AU en continuité de Massaguel (0,8 ha) sera reclassée en A (réserve) ;
- les zones U et AU du hameau de Balancarié à Escoussens seront reclassées en A ou N (réserve) ;
- la zone U « Touscayrats » à Verdalle sera réduite pour se situer en continuité de l'habitat existant ;

- les deux zones de production éolienne située dans le PNR du HAUT LANGUEDOC et en forêt (Dourgne et Escoussens) sont à supprimer (réserve);
- de nombreux sous-secteurs Aer et Ner (Cambounet-Sur-Le-Sor, Saïx, Semalens) à usage photovoltaïque seront supprimés (reclassés en A ou N) ;
- la création de 3 secteurs NT (1 à Dourgne et 2 à Verdalle) sont à justifier plus clairement ;
- plusieurs secteurs Aer ou Ner pouvant gêner l'activité agricole seront reclassés en A ou N ;
- la zone AU de « La Peyrade » à CUQ-TOULZA devra tenir compte de l'inondabilité à laquelle elle est exposée (réserve) ;
- la zone AUX La Barrarié (13,9 ha – Pierre Fabre) à Cambounet sera reclassée en A (réserve);
- la zone AUX de Maurens-Scopont sera supprimé (CEPHEID) ;

#### *Sur le Règlement*

- la constructibilité des sous-secteurs NJ est à revoir pour être cohérente avec leur vocation ;
- le règlement n'établit pas de spécialisation des zones économiques (UX et AUX) contrairement au principe fixé dans le STIE ;
- la constructibilité de bâtiments agricoles sur ces secteurs est trop élevée au regard du respect du paysage ;
- l'ER V1V5 de Viviers les Montagnes pris sur un terrain accueillant une plante protégée (tulipe noire) est à reconsidérer (réserve) ;
- les dispositions réglementaires relatives au captage d'eau sont à compléter ;
- la lisibilité des règles graphiques est à améliorer ;
- des corrections sont à apporter à plusieurs planches graphiques (numéros absents, mauvais positionnement...) ;
- des profils urbains et villageois seront ajoutés aux plans de zonage généraux du règlement ;
- des erreurs ou omissions sur les ER liés à la future autoroute sont à corriger ;
- l'expression relative aux clôtures « elles seront maçonnées » sera remplacée par « dans le cas d'édification de murets, ces derniers seront maçonnés et enduits de couleurs identiques aux constructions. Leur hauteur pourrait être réduite de 1,3 à 0,9 mètres ;
- la lisibilité des trames verte et bleue sera améliorée ;
- les dispositions du SRCE sont insuffisamment traduites dans le règlement ;
- la surface des piscines et leurs annexes pourraient être encadrée ;

#### *Sur les OAP et les STECAL*

- les densités minimales des OAP seront relevées sauf justification suffisante (réserve) ;
- seules des orientations sont à faire figurer dans le contenu des OAP (éviter qu'il ne s'apparente à un règlement) (réserve) ;
- la généralisation des OAP de type « secteur d'aménagement » à toutes les zones AU semble excessive ;
- il convient d'étendre la création d'OAP aux zones U d'ampleur supérieure à 1 ha : Dourgne, Lescout, Massaguel et Péchaudier ;
- la justification des choix retenus pour établir les OAP et le zonage en général est à renforcer ;
- les motifs pour lesquels les thématiques prévues par le code de l'urbanisme (R 151-8) n'ont pas été traitées sont à expliciter OAP par OAP ;
- des OAP seront prévues sur certaines zones AU qui n'en comportent pas dans le projet ; - la zone AU de « La Peyrade » à CUQ-TOULZA devra tenir compte de l'inondabilité à laquelle elle est exposée (réserve) ;
- la zone AUX La Barrarié (13,9 ha – Pierre Fabre) à Cambounet sera reclassée en A (réserve);
- la zone AU de « La Peyrade» à CUQ-TOULZA devra tenir compte de l'inondabilité à laquelle elle est exposée (réserve) ;
- la zone AUX La Barrarié (13,9 ha – Pierre Fabre) à Cambounet sera reclassée en A (réserve);
- l'inventaire des STECAL sera revu (réserve) ;
- la justification du recours exceptionnel aux STECAL devra être étayée (réserve) ;
- l'emprise au sol des constructions sur les STECAL sera revu à la baisse et sera exprimée en

surface et non en pourcentage (réserve) ;

- certains STECAL créés ne répondent pas à la définition du code de l'urbanisme, leur justification est parfois insuffisante et leur périmètre parfois surdimensionné. L'inventaire des STECAL sera revu en conséquence ainsi que le rapport de présentation et le règlement (réserve) ;
- la réduction des périmètres, le recentrage des bâtiments et l'augmentation des densités seront pris en compte dans de nombreux STECAL (APPELLE, LACROISILLE, LESCOUT (en Pauliac et Borie haute), SOUAL...) et certains seront supprimés (Bajos et La Bonne) ;

#### *Autres*

- quelques annexes réglementaires sont à ajouter aux annexes du PLUI ;

#### • Chambre des métiers et de l'artisanat du TARN

Avis sans observation particulière.

#### • CDPENAF

La CDPENAF émet des réserves et de simples remarques :

#### *Réserves*

- les perspectives d'accueil de population ne concordent pas avec le PADD pour les communes de Saix et Sémalens où elles sont trop élevées. Les zones AU doivent être réduites en conséquence ;
- les zones AU en extension sur des espaces agricoles sont à supprimer ;
- les extensions de zone U du hameau de La Borie Haute à Lescout (n° 316) et du hameau d'en Calcat à Dourgne (n°96) sont à supprimer ;
- l'ouverture de la zone n°42 à Cambounet-sur-le-Sor doit être supprimée compte-tenu de l'absence de projet et réduite aux projets de nouvelles constructions ;
- les secteurs STECAL Aer sont à supprimer, l'installation de centrale photovoltaïque sur des terres agricoles n'étant pas admise ;
- les STECAL Ner dédié aux parcs éoliens sont à supprimer, le zonage STECAL n'étant pas adapté à ces projets ;
- les STECAL délimités autour des lacs et étangs sont à circonscrire strictement à la zone de projet de construction ou d'accueil ;
- le STECAL NT à Saint-Affrique-les Montagnes est à supprimer (espace EBC).

#### *Simple remarques*

- l'aménagement de l'éco-village de Maurens-Scopont doit limiter les espaces non bâtis ;
- la zone d'activité de Maurens-Scopont est prématurée (autoroute) ;
- l'emprise des secteurs STECAL est à circonscrire strictement à la zone associée au projet de nouvelle(s) construction(s) ;
- les possibilités d'extension des habitations existantes doivent être proportionnelles à la surface de l'habitation principale ;
- les bâtiments pouvant changer de destination sont trop nombreux (mitage et gêne de l'activité agricole).

#### • CCI du TARN

Avis favorable sans observation particulière.

#### • Chambre d'agriculture du TARN

#### *Avis général*

La chambre ne donne pas d'avis favorable dans l'attente que ses observations nombreuses soient prises en compte. Elle s'inquiète de la consommation de terres agricoles et demande, en vue de la réduire de :

- limiter les extensions de hameaux et villages en zone agricole, spécialement dans les zones d'épandage ;
- relever les CES de 10 et 20% en zone U qui sont insuffisants pour densifier ;

#### *Règlement écrit*

- demande de prise en compte de toutes les activités en prolongement de l'activité agricole (page 51 du règlement).
- autoriser tous les changements de destination qui prolongent l'activité agricole (page 50);
- éviter l'introduction d'habitants tiers au milieu de l'activité agricole (page 50) ;
- préciser que le retrait de 75 mètres ne s'applique pas à l'activité agricole (page 52) ;
- augmenter la surface constructible des bâtiments agricoles dans les zones Ap ;

#### *Règlement graphique*

- réduire les périmètres des STECAL au strict nécessaire au projet de construction.
- justifier les zones AP par une étude paysagère.

#### *Observations communales*

- supprimer les changements de destination qui gênent l'activité agricole ;
- supprimer les zones AU situées en zone d'épandage ou sur des terres agricoles déclarées à la PAC ;
- supprimer plusieurs STECAL notamment Aer ;
- assurer que les zones AP ne gênent pas l'activité agricole (Lescout, Puylaurens);
- réduire les zones U libres situées sur des parcelles exploitées ;

#### • *Institut National de l'Origine et de la Qualité*

- le nombre de STECAL de grande taille doit être réduit ;
- la taille des STECAL est à limiter aux surfaces strictement nécessaires aux projets ;
- la classification en tant que STECAL doit être justifiée ;

#### • *Parc Naturel Régional du Haut Languedoc*

Le parc émet un avis favorable au projet de PLUi assorti de réserves :

- des correctifs sont à apporter aux pages 85, 96 et 115 de l'EIE ;
- la réduction de la consommation foncière est inférieure aux objectifs fixés par la charte du PNR et n'est pas suffisamment justifiée dans le rapport de présentation ;
- le projet comporte trop de STECAL ;
- le zonage Ner devrait relever du zonage N et non de STECAL ;

#### • *SCOT D'Autan et de Cocagne*

- Le projet de PLUI est compatible avec le SCOT qui donne un avis favorable au projet.

#### • *Centre Régional de la Propriété forestière*

- les classements en EBC prévus doivent être plus sélectifs étant donné que les bois et forêts font déjà l'objet de multiples réglementations au titre notamment du code forestier ;
- les classements en EBC prévus vont constituer un nouvel handicap pour la filière éco matériau ;
- plutôt qu'un classement EBC, le classement en N doit être privilégié pour les ensembles forestiers en milieu rural ou semi-rural ;

## **1.9 - Avis des Personnes Publiques Consultées (PPC)**

### **1.9.1 - Liste des PPC**

CRPF du Tarn  
CRPF Midi Pyrénées



CAUE du Tarn  
 SIAEP du Pas des Bêtes  
 SIAEP du Sant  
 SIAEP Saix-Naves  
 SIE de la Montagne Noire  
 SDET  
 SDIS  
 LPO Tarn  
 ASSOCIATION Connaître et Protéger la Nature-le Lorient (CPN le Lorient)  
 PETR du Pays de Cogne  
 ONF Tarn et Tarn et Garonne  
 CGET Massif Central  
 Préfecture de la Région Auvergne  
 Syndicat mixte du bassin de l'Agout  
 Syndicat du bassin Hers-Girou  
 Tarn Habitat  
 3F Occitanie  
 Maisons Claires  
 SOLIHA Tarn  
 TEREKA  
 RTE Sud-Ouest  
 Orange Tarn  
 SNCF Réseau Occitanie  
 ENEDIS

*26 PPC ont été consultées dont 5 ont émis un avis en réponse : SIE de la Montagne Noire, Association "Connaître et Protéger la Nature - Le Lorient", ONF Tarn et Garonne, TEREKA et RTE délégation sud-ouest.*

### **1.9.2 - Synthèse des avis émis**

Les avis émis par les PPC sont synthétisés, ci-après.

- [Association Connaître et Protéger la Nature-Le Lorient](#)

- demande de classement ou maintien en N de 3 sites : Viviers les Montagnes, Ceinture forestière de Saix et 1 partie de Saix.

- [Office National des Forêts](#)

- demande le reclassement en zone N d'une partie des forêts domaniales de Dourgne et de la Montagne Noire (article L.211-1 du code forestier).

- [Syndicat des Eaux de la Montagne Noire](#)

- OAP d'Algans : le réseau d'eau suffisant devra être déplacé ;
- OAP La Peyrade (Cuq-Toulza) : le réseau Gaz nécessite des servitudes de passage ou son déplacement ;
- OAP de Maurens-Scopont : le réseau AEP devra être renforcé pour alimenter les 30 à 40 logements envisagés.

- [TEREKA \(Direction Opération Coordination de CUGNAUX\)](#)

- les arrêtés préfectoraux instaurant les SUP Gaz sont à intégrer dans la PLUi ;
- la cartographie du PLUI doit représenter le tracé des canalisations et de leurs servitudes ;
- les SUP gaz sont à ajouter à la liste des SUP ;
- les contraintes d'urbanisme liées au Gaz sont à intégrer dans le PLUI ;
- TEREKA sera consultée pour toute modification ultérieure du PLUI.

- **RTE**

- en vue d'informer exactement les tiers (sécurité et opposabilité), il convient de noter l'appellation complète des ouvrages et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance ;
- demande à être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin de s'assurer de la compatibilité des projets de construction avec la présence des ouvrages ;
- la servitude I4 que constituent les ouvrages de RTE n'étant pas compatible avec un EBC, les tronçons de liaisons aériennes situés dans des EBC, doivent apparaître libres de tout EBC sur les documents graphiques (une liste des cas est jointe) ;
- demande que soit ajouté le paragraphe suivant au règlement de la zone (U) concernant le point - interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités dans la partie « sont autorisées sous conditions » :  
*« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »*
- demande d'ajout à l'article 20 des dispositions générales les paragraphes suivants :  
 *les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (> 50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*  
 *les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.*

## 1.10 - Autres avis

La CCSA a également consulté les 26 communes membres ainsi que 36 communes et communautés de communes limitrophes.

15 communes membres ont répondu favorablement dont 7 avec des observations.

Aucune commune ou communauté de communes limitrophe n'a adressé de réponse.

- ALGANS : prévoir une aire de covoiturage au lieu-dit « en Massoulard » ;
- CUQ-TOULZA : élargir la bande constructible des parcelles E97, E96, E43, E1173, E1175, E1177, E1096, E1169, E98 (à l'alignement de la parcelle E 1411 rue du Savoir vers voie communale de Péchaudier) ;
- MAURENS-SCOPONT :
  - . reclassement de la parcelle 10 en AUX ;
  - . ajout de la parcelle 10 à l'OAP « Le Bourg » ;
  - . ajustement du sentier (lac de Ceignes) ;
- MOUZENS : pour les zones A, introduire une progressivité dans les règles relatives aux extensions et surélévations d'habitations existantes ;
- PUYLAURENS :
  - . ajouter le barreau routier allant de la RD 926 à la ZA ;
  - . Identifier le périmètre du Site Patrimoine Remarquable ;
  - . Inclure et exclure en Zone constructible certains terrains ;
- SAINT AFFRIQUE-LES-MONTAGNES :
  - . rétablir la zone aedificandi sur une profondeur de 15 m (zone des Planes) ;
  - . réduire le nombre d'habitations prévues sur les OAP « Le Ségala » et « Centre Bourg »,
  - . classer en zone U les parcelles A607 et A0579 ;
- SEMALENS :
  - . modification du libellé de l'OAP « La Bouriette » en « Lotissement de la Bouriette » ;
  - . modifications des orientations de l'OAP « La Bouriette » : 35 logements, micro-crèche, foyer personnes âgées, mixité sociale de 20% ;
  - . classement d'une parcelle en U (en bleu sur plan fourni) ;
  - . rectifier le libellé de la SEM 11 ;

- . créer un ER sur la parcelle B1625 (arrêt de bus) ;

Enfin 2 organismes non consultés ont adressé un avis à la CCSA.

- [Société Tarnaise de Sciences Naturelles](#)

- demande de rectification d'un virage en contradiction avec la protection de « Tulipe Noire » à Viviers-les-Montagnes ;
- opposition au reclassement de zones N en U ou AU (zone du Chemin de la Nore, par exemple) ;
- demande de régulation de l'entretien des bords de route.

- [Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage](#)

- demande de suppression de l'ER à l'entrée de Viviers-les-Montagnes qui impacte la « Tulipe des bois ».

## 2 - ENQUÊTE

### 2.1 - Préparation et organisation de l'enquête

#### 2.1.1 - Désignation de la commission d'enquête

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF de TOULOUSE, par décision en date du 25 avril 2019 portant le numéro E19000076/31, a désigné la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes SOR et AGOUT. (confer annexe 1)

Cette commission est composée des Commissaires Enquêteurs suivants :

- Monsieur Christian LASSERRE, Président,
- Madame Catherine FUERTES, membre titulaire,
- Monsieur Jacques CAIRONI, membre titulaire.

Les trois membres de la commission ont rempli une déclaration sur l'honneur affirmant leur totale indépendance vis-à-vis de l'objet de l'enquête.

#### 2.1.2 - Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

Cette enquête publique a été prescrite, plus de quinze jours avant le démarrage de l'enquête, par arrêté du 10/05/2019 signé par Monsieur Sylvain FERNANDEZ, président de la Communauté de Communes SOR et AGOUT. (confer annexe 2)

Conformément aux exigences de l'article R 123-09 du code de l'environnement, cet arrêté a été élaboré en concertation avec la commission d'enquête au cours d'une réunion qui s'est tenue à SAÏX le 06/05/2019. Le projet a fait ensuite l'objet d'un échange de mails qui a permis d'arrêter une rédaction définitive prenant en compte les observations de la commission d'enquête. (confer paragraphe 2.1.6, ci-après)

Il précisait notamment :

- l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;
- l'adresse du siège de l'enquête où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au président de la commission d'enquête ;
- les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre lesdites décisions ;
- l'existence d'une évaluation environnementale et du lieu où ce document peut être consulté ;
- l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;
- l'identité des personnes responsables du projet auprès desquelles des informations peuvent être demandées ;
- les noms et qualités des membres titulaires de la commission d'enquête ;

- les lieux, jours et heures où la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier physique d'enquête et présenter ses observations sur les registres ouverts à cet effet ;
- les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter via un poste informatique le dossier d'enquête numérisé ;
- l'adresse du site internet sur lequel le dossier d'enquête publique pourra être consulté pendant toute la durée d'ouverture de l'enquête ;
- l'adresse courriel à laquelle le public pourra adresser ses observations et propositions à la commission d'enquête pendant toute la durée d'ouverture de l'enquête ;
- l'adresse internet du registre électronique mis à la disposition du public pour exprimer ses observations et propositions pendant toute la durée d'ouverture de l'enquête ;
- la durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête.

### **2.1.3 - Buts de l'enquête publique**

La présente enquête publique unique entre dans le cadre des enquêtes de type « BOUCHARDEAU » qui ont pour principaux objectifs :

- d'informer et faire participer le public aux décisions le concernant ;
- de prendre en compte les intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ;
- de veiller à la protection de l'environnement ;
- d'éclairer les décisions à prendre par les autorités concernées.

Dans ce cadre, la mission de la commission d'enquête consiste principalement :

- à prendre connaissance du dossier d'enquête publique établi par le porteur de projet, lui faire apporter tout complément ou précision qu'elle juge utile pour permettre une bonne compréhension et information du public ;
- à veiller à ce que les formalités de publicité destinées à prévenir le public soient conformes à la loi et à demander tout complément qu'elle juge utile en fonction de l'importance du projet soumis à enquête ;
- à recevoir le public, lui expliciter l'objet et les objectifs du projet, recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions et y répondre ;
- à rédiger, en toute indépendance, un rapport factuel du déroulé de l'enquête (notamment les observations du public) et établir, dans un document séparé, ses conclusions personnelles et motivées sur le projet.

Ce rapport et ces conclusions, qui sont destinés principalement à éclairer la décision que prendra l'autorité organisatrice, sont consultables par le public pendant un an.

### **2.1.4 - Réception du dossier – constitution**

Dès sa désignation, la commission d'enquête a pu consulter les principales pièces du projet qui étaient déjà accessibles au public sur le site internet de la CCSA (rapport de présentation, PADD, règlement écrit, bilan de la concertation...).

A l'issue d'une première réunion le 06/05/2019 au cours de laquelle une présentation du projet lui a été faite, la CCSA a transmis un dossier complet numérisé à la commission d'enquête via le site One Drive. Seul manquait encore la réponse de la CCSA aux avis des PPA et autres avis.

Au cours d'une seconde réunion le 14/05/2019, la CCSA a remis aux trois membres de la commission d'enquête un dossier physique complet ainsi qu'une clef USB du dossier numérisé.

Seul élément manquant, la réponse de la CCSA aux avis a été transmise à la commission d'enquête le 21/05/2019.

Dans ces conditions, la commission d'enquête estime avoir été largement informée du projet, suffisamment longtemps avant l'ouverture de l'enquête publique. Elle a pu poser toutes questions, demander tout complément d'information et proposer quelques améliorations du dossier d'enquête

(notamment l'ajout d'un document mentionnant les principaux textes régissant l'enquête publique et sa place dans le processus de décision).

Le dossier, très volumineux, comportait les pièces suivantes :

#### Tome 1 – PIECES de PROCEDURE et RAPPORT de PRESENTATION

- bilan de la concertation : brochure A4 reliée à spirale de 226 pages + couverture ;
- délibération du conseil de la CCSA du 11/12/2018 : 6 pages A4 (acte 2018-211-167) ;
- délibération du conseil de la CCSA du 11/12/2018 : 8 pages A4 (acte 2018-211-168) ;
- annexe à la délibération du conseil de la CCSA du 31/03/2017 : 8 pages A4 (acte 2015-211-12) ;
- délibération du conseil de la CCSA du 31/10/2017 : 8 pages A4 (acte 2017-212-119) ;
- projet PADD version 3 (document de débat) : 52 pages A4 agrafées ;
- délibération du conseil de la CCSA du 03/12/2013 : 8 pages A4 (acte 2013-211-112B) ;
- délibération du conseil de la CCSA du 31/03/2015 : 4 pages A4 (acte 2015-211-12) ;
- délibération du conseil d'AGUTS du 09/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil d'ALGANS LASTENS du 06/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil d'APPELLE du 11/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de CAMBON LES LAVAUR du 11/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de CAMBONNET-SUR-LE-SOR du 04/09/2017 : 2 pages A4 ;
- délibération du conseil de CUQ TOULZA du 31/08/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de DOURGNE du 04/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de ESCOUSSENS du 19/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de LACROISILLE du 29/08/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de LAGARDIOLE du 14/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de LESCOUT du 27/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de MASSAGUEL du 19/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de MAURENS-SCOPONT du 18/09/2017 : 6 pages A4 ;
- délibération du conseil de MOUZENS du 15/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de PECHAUDIER du 15/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de PUYLAURENS du 18/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de ST AFFRIQUE LES MONTAGNES du 18/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de SAINT AVIT du 18/09/2017 : 2 pages A4 ;
- délibération du conseil de ST GERMAIN DES PRES du 27/07/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de ST SERNIN LES LAVAUR du 17/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de SAÏX du 07/09/2017 : 6 pages A4 ;
- délibération du conseil de SEMALENS du 21/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de SOUAL du 20/09/2017 : 4 pages A4 ;
- délibération du conseil de VERDALLE du 08/09/2017 : 4 pages A4 ;
- diagnostic territorial : brochure à spirale A4 de 98 pages + couverture ;
- état initial de l'environnement : brochure à spirale A4 de 128 pages + couverture ;
- justification et explications des choix : brochure à spirale A4 de 152 pages + couverture ;
- articulation du PLUi : brochure à spirale A4 de 56 pages + couverture ;
- évaluation environnementale : brochure à spirale A4 de 164 pages + couverture ;
- résumé non technique : brochure à spirale A4 de 28 pages + couverture ;
- annexe analyse de la consommation d'espaces : 13 planches A3 ;
- annexe analyse des formes urbaines : 13 planches A3 ;
- annexe analyse des capacités de densification : 39 planches A3 ;
- annexe inventaire des capacités de stationnement : 13 planches A3 ;
- annexe diagnostic agricole-épandage : 7 planches A4 ;
- annexe diagnostic agricole-irrigation : 8 planches A4 ;
- annexe diagnostic agricole-planches globales : 15 planches A4 ;
- annexe trames vertes et bleues : 26 pages A3 agrafées + 1 planche A3 ;

- annexe justification des limites de zones : 33 plans de zonage (1 ou 2 planches par commune avec des échelles variables) ;

#### Tome 2 – PADD

- PADD : brochure A4 reliée à spirale de 52 pages + couverture ;

#### Tome 3 – REGLEMENT

- règlement écrit : brochure A4 reliée à spirale de 76 pages + couverture ;
- plans de zonages règlementaires des 26 communes (1 ou 2 planches par commune avec des échelles variables), soit 33 plans en tout ;
- règles graphiques applicables aux zones U : plusieurs planches A3 pour chacune des 26 communes ;
- emplacements réservés : brochure A4 reliée à spirale comportant 7 pages numérotées ;

#### Tome 4 - ANNEXES

- tableau général des servitudes dressé par la DDT : 6 pages A4 ;
- servitudes d'utilité publique et sites archéologiques : 5 planches au 1/10000<sup>ème</sup> ;
- servitude T1 (voies ferrées) : 12 feuilles A4 agrafées ;
- servitude I3 (gaz) : 20 feuilles A4 agrafées ;
- servitude I4 (RTE) : 6 feuilles A4 agrafées ;
- servitude AC4 (site patrimonial remarquable de Puylaurens) : plan de septembre 2018 ;
- plan de prévention des risques : gonflement d'argile (arrêté, note de présentation, règlement et plans au 1/10000<sup>ème</sup> des communes concernées) ;
- plan de prévention des risques : inondation Agout aval (arrêté, note de présentation, règlement et plans au 1/10000<sup>ème</sup>) ;
- plan de prévention des risques : inondation bassin du SOR en vigueur (arrêté, note de présentation, règlement et cartes à différentes échelles) ;
- plan de prévention des risques : inondation bassin du SOR en révision (arrêté, note de présentation, règlement et cartes à différentes échelles) ;
- servitude AS1 (eau) : divers arrêtés préfectoraux ;
- réseaux d'eau potable et d'assainissement des 26 communes ;
- taxe d'aménagement (extraits des délibérations communales) ;
- projet urbain partenarial (commune de Soual) ;
- classement sonore des infrastructures (arrêté préfectoral) ;
- régime forestier (courrier ONF) ;
- zone d'aménagement différée (délibération du conseil de la CCSA du 25/09/2018 acte n°2018-841-111) ;
- autoroute Toulouse-Castres (décret n° 2018-638 de déclaration d'utilité publique ; brochure relative à la mise en compatibilité du PLU de CASTRES ; plan général des travaux ; mesures ERC) ;
- droit de préemption urbain ;
- carrières (2 arrêtés préfectoraux « Limatgé » et « saint Chipoli » et attestations de dépôt).

#### TOME 5 - OAP

- brochure A4 reliée à spirale de 448 pages + couverture.

#### DOSSIER COMPLEMENTAIRE

- procédure d'enquête publique : 2 pages A4 ;
- avis de la MRAe : 16 pages A4 ;
- avis des PPA ayant répondu : CCI du TARN, Préfet du TARN, Chambre d'Agriculture du TARN, Chambre des Métiers du Tarn, CNDP, CDPENAF, INAO, PNR du Haut Languedoc, SCoT d'Autan et de Cocagne.

- Avis des PPC ayant répondu : Association Connaître et Protéger la Nature, Office National de la Chasse, ONF, RTE, Société Tarnaise de Sciences Naturelles, TEREGA.
- avis des communes membres ayant répondu : Algans, Cambounet, Cuq-Toulza, Dourgnès, Lagardiolle, Massaguel, Maurens-Scopont, Mouzens, Péchaudier, Puylaurens, Saint Affrique les Montagnes, Saint Germain des Prés, Saint Avit, Sémalens, Soual, Verdalle.

La Commission d'Enquête considère que le dossier établi par la CCSA est complet et conforme aux exigences légales.

### **2.1.5 - Appréciation sur la forme du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête, très volumineux (plusieurs milliers de pages), est nécessairement indigeste pour le public. Le résumé non technique résume bien les grandes lignes du projet. Dans l'ensemble, les documents sont d'une lecture agréable et accessible au public. La CE précise son avis sur les différentes pièces du dossier dans son analyse par thèmes.

La principale difficulté pour le public qui vient généralement s'informer sur le statut de ses parcelles tient au fait que les documents graphiques ne lui donnent pas nécessairement la bonne information. En effet, la prise en compte des avis des PPA et autres peut avoir modifié le document de zonage et rendre, par exemple, inconstructible une parcelle figurant comme constructible sur le plan.

### **2.1.6 - Réunions avec la CCSA**

Avant l'ouverture et pendant l'enquête publique, 2 réunions ont été organisées avec la CCSA, autorité organisatrice de l'enquête publique et porteur du projet de PLUi.

#### **• Le 06/05/2019 au siège de la CCSA**

Cette réunion avait pour objet une présentation générale du projet de PLUi et la mise au point des modalités d'organisation de l'enquête publique.

Étaient présents à cette réunion, à laquelle participaient les 3 membres de la commission d'enquête :

- Anne LAPERROUZE, Vice-présidente de la CCSA en charge de l'aménagement du territoire, conseiller municipal de PUYLAURENS,
- Patrick GAUVRIT, Directeur général des services de la CCSA (partiellement),
- Matthias COTTEREAU, Chargé de mission urbanisme et habitat de la CCSA.

#### *Projet de PLUi*

L'ensemble du projet est présenté à la commission d'enquête sous forme de vidéo conférence (contexte politique, Rapport de présentation, PADD et Règlement). Les points principaux suivants sont ressortis de cette présentation :

- des documents d'urbanisme communaux très variés ou même absents (RNU) ;
- une forte adhésion des 26 communes membres ;
- un projet qui constitue un véritable PLUi et non pas une simple juxtaposition des documents existants des diverses communes ;
- un projet de territoire centré sur le Bien-être, la Santé et le Sport ;
- un projet qui a tenu compte des travaux en cours du projet de SCoT Autan-Cocagne qui s'appliquera à l'ensemble du territoire une fois adopté ;
- un projet résolument tourné vers un urbanisme de projet : toutes les zones à urbaniser (AU) font l'objet d'une Orientation d'Aménagement Programmé (OAP) valant règlement ;
- une prise en compte de la double influence de CASTRES et TOULOUSE ;
- une gestion rationnelle de l'activité économique et des zones dédiées ;
- une préservation de la trame verte et bleu, du patrimoine naturel et du patrimoine bâti ;
- un règlement écrit dont les règles spécifiques à chaque type de zone (U, AU, A et N) ne sont pas toutes écrites, certaines étant précisées dans des documents graphiques en application de la possibilité offerte par l'article R151-11 qui dispose que « les règles peuvent être écrites et graphiques » ;

- des dispositions communes du règlement écrit qui ne sont que le rappel des dispositions réglementaires ;
- des surfaces de zones U et AU en réduction par rapport aux documents d'urbanisme actuels (de l'ordre de 300 ha en moins) et évaluées à partir de prévisions d'évolution démographique et en tenant compte du potentiel de densification des zones urbanisées actuelles (dents creuses, friches, possibilités de divisions parcellaires...), et de la baisse des surfaces des parcelles à construire qui semble compatible avec les souhaits des acquéreurs ;
- une anticipation de la mise en service de l'autoroute TOULOUSE-CASTRES prévue en 2024 qui impactera significativement l'évolution du territoire ;
- existence d'un outil informatique SIG opérationnel permettant d'identifier les parcelles et d'en connaître le statut. A terme ce système sera accessible au public ;
- rédaction en cours d'un mémoire en réponse aux observations des PPA et autres avis qui sera joint au dossier d'enquête publique. Ce mémoire sera remis aux membres de la commission d'enquête le 20/05/2019 ;

Il est précisé, par ailleurs que :

- le président de la commission d'enquête proposera un texte présentant l'enquête publique et son rôle dans le processus de décision à incorporer dans le dossier soumis à enquête (à priori la pièce relative aux procédures),
- la CCSA adressera via « one drive » un dossier d'enquête publique complet aux membres de la commission d'enquête (hors mémoire en réponse aux avis des PPA, PPC).
- les membres de la CE peuvent accéder d'ores et déjà au site SIG.

#### *Modalités d'organisation de l'enquête publique*

Les modalités suivantes ont pu être arrêtées :

- dates d'ouverture de l'enquête publique : 03 /06/2019 au 04/07/2019,
- siège de l'enquête publique : le siège de la CCSA à SAÏX ;
- possibilité de consultation du dossier d'enquête publique (physique et numérique) : un seul dossier physique complet sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête. Un dossier allégé sera disponible dans chaque mairie : le règlement écrit, les règlements graphiques de la commune concernée, les OAP de la commune concernée, la note de réponse aux avis des PPA, PPC, MRAe et des communes membres sur le projet de PLUi arrêté. Un dossier complet sera accessible sur le site internet de la CCSA ;
- possibilités d'expression du public (registre physique dans chaque commune et au siège de la CCSA, registre électronique, adresse mail, courrier postal) ;
- lieux, nombre jours et heures des permanences : 14 permanences en tout à raison de 4 au siège de la CCSA et 2 dans les 5 mairies suivantes ; CUQ-TOULZA, DOURGNE, PUYLAURENS, SEMALENS et SOUAL. Deux samedi matin sont retenus ;
- formalités de publicité : au-delà des dispositions légales (presse et affichage au format A2 dans toutes les communes), la CCSA organisera une conférence de presse, veillera à la diffusion d'articles rédactionnels dans la presse locale, distribuera des flyers présentant l'enquête publique dans les mairies, dans les principaux commerces et si possible dans les boîtes aux lettres des habitants.

Lors de chaque permanence, il sera mis à la disposition de la commission d'enquête :

- un dossier d'enquête papier complet ainsi que les règlements graphiques des 26 communes contrecollés sur un support rigide (demande de la commission d'enquête) ;
- un ordinateur permettant d'accéder au SIG de la CCSA pour pouvoir déterminer rapidement les parcelles concernées par les demandes du public ;

Dans la mesure du possible, la CCSA veillera à ce qu'un comptage des consultations du dossier sur internet soit mis en place. Après computation des délais post-enquête (PV de synthèse, mémoire en réponse), il a été convenu que la commission remettrait son rapport d'enquête au plus tard le vendredi 06 septembre 2019.



A l'issue de la réunion, il est convenu qu'une deuxième réunion sera tenue la semaine du 13 au 17 mai pour parapher les registres physiques et un dossier d'enquête et pour faire le point sur le dossier d'enquête publique.

A la suite de cette première réunion le président de la commission d'enquête a demandé :

- que le résumé de l'évaluation environnementale soit joint au dossier allégé disponible dans les 26 mairies du territoire ;
- que les planches relatives aux règles graphiques soient brochées, commune par commune.
- que le dossier d'enquête soit copié sur des clefs USB à mettre à la disposition des membres de la commission.

#### ***Le 14/05/2019 au siège de la CCSA***

Etaient présents à cette réunion, à laquelle participaient les 3 membres de la commission d'enquête :

- Matthias COTTEREAU, Chargé de mission urbanisme et habitat de la CCSA.

Au cours de cette réunion le point a été fait sur l'organisation de l'enquête publique :

- arrêté de mise à l'enquête publique ;
- fonctionnement du registre électronique ;
- numérotation des contributions ;
- précisions sur divers points du dossier d'enquête (concertation, logements sociaux, OAP...).

Les 27 registres physiques ont ensuite été paraphés par l'un des membres de la commission et le président a visé les sommaires du dossier d'enquête publique qui sera mis à la disposition du public au siège de la CCSA.

La CCSA a ensuite remis aux membres de la commission d'enquête :

- un dossier physique complet (à l'exception de la réponse de la CCSA aux avis de la MRAe et des PPA ;
- une clef USB comportant l'entier dossier d'enquête.

Enfin, le calendrier de remise du rapport d'enquête convenu le 06/05/2019, fait l'objet de la remise d'un courrier du président de la commission d'enquête au président de la CCSA qui lui en accuse réception le jour même. (confer annexe 3)

#### ***2.1.7 - Lieux, siège et durée de l'enquête publique***

L'enquête était ouverte sur le territoire des 26 communes traversées par le projet : AGUTS, ALGANS, APPELLE, BERTRE, CAMBON-LES-LAVAU, CAMBUNET-SUR-LE-SOR, CUQ TOULZA, DOURGNE, ESCOUSSENS, LACROISILLE, LAGARDIOLE, LESCOUT, MASSAGUEL, MAURENS-SCOPONT, MOUZENS, PECHAUDIER, PUylaurens, SAINT-AVIT, SEMALENS, SAINT-GERMAIN-DES-PRES, SAINT-SERNIN-LES-LAVAU, SOUAL, SAÏX, SAINT-AFFRIQUE-LES-MONTAGNES, VERDALLE, VIVIERS-LES-MONTAGNES.

Le siège de l'enquête, précisé dans l'arrêté de mise à l'enquête publique, était le siège du syndicat mixte de la CCSA), Espace Loisirs "Les Étangs", 81710 SAÏX.

La durée de l'enquête publique était de 32 jours consécutifs, commençant le lundi 03 juin 2019 à 9 heures pour s'achever le jeudi 04 juillet 2019 inclus à 17 heures.

#### ***2.1.8 - Lieux de consultation du dossier d'enquête***

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnaient étaient consultables sous forme papier pendant toute la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture, au siège de la CCSA et pendant les permanences de la commission d'enquête.

Dans chaque commune, les pièces suivantes étaient consultables :

- le résumé non technique du rapport de présentation ;
- le PADD ;
- le règlement écrit ;
- les règlements graphiques concernant la commune ;
- Les OAP concernant la commune ;
- La note de réponse aux avis des personnes publiques associées, des personnes publiques consultées, des communes membres de la communauté de communes et de l'autorité environnementale sur le projet de PLUi arrêté.

Le dossier était, par ailleurs, consultable dans son intégralité sur internet dès signature de l'arrêté par le président de la CCSA prescrivant l'enquête publique, soit plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, et durant toute la durée de celle-ci à l'adresse suivante : <https://www.communautesoragout.fr/>

Il était également consultable sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la CCSA pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les sommaires du dossier mis à la disposition du public au siège de la CCSA ont été paraphés par le président de la commission d'enquête. Ce dossier constitue ainsi le dossier de référence pour vérifier le contenu exact des éléments mis à la disposition du public.

### **2.1.9 - Modalités d'expression du public**

Pendant toute la période d'ouverture de l'enquête publique, le public pouvait faire part de ses observations et propositions selon les diverses modalités suivantes :

#### ➤ *Registres physique*

A l'ouverture de l'enquête, 27 registres de 32 pages numérotées + couverture étaient mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et aux heures habituelles d'ouverture, pour que chacun puisse y consigner ses observations :

- au siège de la CCSA ;
- et dans les 26 mairies des communes membres.

En cours d'enquête 1 registre supplémentaire a été ouvert au siège de la CCSA le 24/06/2014.

**Toutes les pages intérieures de ces registres ont été paraphées en bas et à droite par l'un des membres titulaires de la commission d'enquête le 14/05/2019 ou avant sa mise à disposition du public pour le registre supplémentaire.**

#### ➤ *Courrier postal et courriel*

Le public pouvait également adresser ses observations au président de la Commission d'enquête :

- soit par courrier postal au siège de l'enquête publique ;
- soit par courriel adressé à M. le Président de la commission d'enquête PLUI en se rendant sur le site internet [plui-ccsa@democratie-active.fr](mailto:plui-ccsa@democratie-active.fr)

#### ➤ *Registre électronique*

Le public pouvait également déposer ses contributions sur un registre électronique tenu à sa disposition à l'adresse internet : <https://www.democratie-active.fr/plui-ccsa/>.

Toutes les observations déposées sur les registres physiques ainsi que les courriers postaux et les courriels ont été joints sous forme numérique au registre numérique de telle sorte que chacun pouvait consulter l'ensemble des contributions formulées par le public.

La société Démocratie Active, mandatée par la CCSA, avait en charge la gestion du registre électronique et de l'adresse mail et incorporait les contributions des registres papier qui lui étaient transmises au fur et à mesure par la CCSA.

L'usage du site internet dédié à ce registre était d'un accès facile et a grandement facilité le travail de la CE.

#### ➤ *Permanences de la commission d'enquête*

Le public pouvait rencontrer la commission d'enquête lors des 14 permanences prévues dans 6 lieux différents, selon le planning ci-après :

- lundi 03 juin 2019 de 9h à 12h au siège de la CCSA à SAÏX ;
- jeudi 06 juin 2019 de 9h à 12h à la mairie de CUQ-TOULZA ;
- jeudi 13 juin 2019 de 14h30 à 17h30 à la mairie de PUYLAURENS,
- vendredi 14 juin 2019 de 9h à 12h à la mairie de SEMALENS ;
- vendredi 14 juin 2019 de 9h à 12h à la mairie de DOURGNE ;
- lundi 17 juin 2019 de 9h30 à 12h30 à la mairie de SOUAL ;
- mercredi 19 juin 2019 de 9h à 12 h au Siège de la CCSA à SAÏX ;
- samedi 22 juin de 9h à 12h à la mairie de SEMALENS ;
- lundi 24 juin 2019 de 15h à 18h au Siège de la CCSA à SAÏX ;
- jeudi 27 juin 2019 de 9h30 à 12h30 à la mairie de SOUAL ;
- jeudi 27 juin 2019 de 14h à 16h45 à la mairie de CUQ-TOULZA ;
- samedi 29 juin 2019 de 10h à 12h à la mairie de DOURGNE ;
- lundi 01 juillet 2019 de 9h à 12h à la mairie de PUYLAURENS ;
- mercredi 03 juillet 2019 de 14h à 17h au Siège de la CCSA à SAÏX.

La commission d'enquête a toujours été bien accueillie et les locaux mis à sa disposition pour recevoir le public étaient bien adaptés (suffisamment d'espace, respect de la confidentialité...). Aucun incident n'est à signaler au cours des permanences. Toutes les personnes qui se sont présentées ont eu un comportement respectueux vis-à-vis de la commission d'enquête.

#### **2.1.10 - Communiqué de presse**

A la demande de la commission d'enquête, un communiqué de presse a été adressé aux journaux locaux le 20/05/2019. Ce communiqué informait du lancement de l'enquête et de son objet et présentait les différentes voies à la disposition du public pour s'exprimer.

Ce communiqué a donné lieu à deux articles dans la presse : La Dépêche du Midi du 3 juin et le Journal d'Ici du 19 juin.

#### **2.1.11 - Publicité/Information du Public**

L'information concernant l'enquête a respecté les dispositions réglementaires et a comporté diverses mesures complémentaires :

### **PRINCIPALES DISPOSITIONS**

#### **Publications légales**

Les insertions pour annoncer l'ouverture de l'enquête ont été effectuées dans deux journaux différents :

- Dans « La Dépêche du Midi » dans ses éditions du TARN du 16/05/2019 et du 04/06/2019 (confer annexe 4) ;
- Dans « Le Tarn libre » dans ses éditions du 17/05/2019 et du 07/06/2019 ;

Soit une publicité par voie de presse conforme aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement « *Un avis ... est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le*

*début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés ».*

### **Affichages en mairie.**

Conformément aux dispositions légales, un affichage a été effectué pendant toute la durée de l'enquête en divers points des 26 mairies concernées et au siège de la CCSA.

Ces affiches étaient au format A2 sur fond jaune.

La commission a pu vérifier la présence d'un certain nombre d'entre elles lors de ses déplacements et de ses permanences.

La commission a eu connaissance des certificats d'affichage suivants : AGUTS, ALGANS, CAMBON-LES-LAVAUUR, CAMBOUNET-SUR-LE-SOR, CUQ TOULZA, DOURGNE, ESCOUSSENS, LAGARDIOLE, MASSAGUEL, MAURENS-SCOPONT, MOUZENS, PUYLAURENS, SEMALENS, SAINT-SERNIN-LES-LAVAUUR, SOUAL, SAINT-AFFRIQUE-LES-MONTAGNES, VERDALLE et la CCSA.

### **Site internet**

Pendant toute la durée de l'enquête, l'avis d'ouverture d'enquête a, par ailleurs, été mis en ligne sur le site internet de la CCSA à l'adresse <https://www.communautesoragout.fr/>

Un certain nombre de sites internet communaux ont informé les citoyens de l'enquête publique. L'information était facilement accessible sur les sites de CUQ TOULZA, DOURGNE et SEMALENS, SOUAL par exemple. Elle l'était moins sur d'autres comme PUYLAURENS (accès uniquement via une recherche par mots clés).

## **AUTRES MESURES D'INFORMATION**

Plusieurs mesures d'information complémentaire du public ont été mises en œuvre :

- communiqué de presse du 17/05/2019 (voir point 2.1.10).
- distribution d'un « flyer » au format A5 dans les mairies et les principaux commerces ainsi que dans les boîtes aux lettres dans les plus petites communes. Ce flyer a été tiré à 1200 exemplaires.

## **2.2 - Déroulement de l'enquête**

### **2.2.1 - Tenue des permanences**

La commission a pu tenir ses 14 permanences dans de bonnes conditions pour recevoir l'ensemble du public qui s'est présenté et répondre à la plupart des questions qui lui ont été posées.

### **2.2.2 - Visites de sites**

Une forte opposition s'est manifestée en cours d'enquête concernant deux projets :

- extension des installations de la ferme GALLES à LESCOUT ;
- OAP « Chemin de Nore » à VIVIERS LES MONTAGNES.

Aussi, le président de la commission a effectué une visite complète des installations et de l'environnement de la ferme Galles le 02/07/2019 et du lieu d'implantation de l'OAP « Chemin de Nore » le 09/07/2019. Les conclusions de ces visites sont explicitées dans le thème 3 de la commission (voir, ci-après) dans lequel la Commission d'Enquête donne son avis sur ces deux cas.

### **2.2.3 - Résumé comptable des observations du public**

Le nombre d'observations exprimées dans les 27 registres physiques mis à la disposition du public dans les 26 mairies du territoire et au siège de la Communauté de communes, s'établit ainsi :

- Algans : 1 observation ;
- Aguts : 1 observation
- Bertre : 6 observations ;
- CCSA : 73 observations ;

- Cuq-Toulza : 19 observations ;
  - Dourgne : 23 observations ;
  - Escoussens : 2
  - Lescout : 4 observations ;
  - Maurens-Scopont : 1 observation
  - Puylaurens : 42 observations ;
  - Saint-Affrique-Les-Montagnes : 3 observations ;
  - Saint Avit : 8 observations ;
  - Saint-Germain-des-Prés : 2 observations ;
  - Sémalens : 20 observations ;
  - Soual : 33 observations
  - 12 autres communes : aucune observation.
- Soit au total 238 observations écrites ou annexées dans les 27 registres ouverts dont une pétition de 199 personnes s'opposant à l'OAP « Chemin de Nore » à Viviers les Montagnes.
  - 21 courriers ont été adressés par voie postale à la commission d'enquête,
  - 302 observations ont été déposées sur le registre numérique mis à la disposition du public dont 65 étaient des mails.

### **Soit un total de 561 observations écrites et orales.**

Compte tenu des contributions déposées plusieurs fois et de la pétition, on peut estimer le nombre de personnes qui se sont exprimées à environ 600 ce qui est relativement élevé pour une enquête de ce type.

A réception et après contrôle des registres physiques, la commission a constaté que quelques observations n'avaient pas été reportées dans le registre électronique en raison d'erreurs administratives de traitement :

- 4 observations (AGU001, MAU001, LES003 et LES004) dans leur intégralité ;
- certaines pièces jointes de 6 observations (LES003, LES004, PUY010, PUY014, SEM004, SEM006, SEM015 et SEM016).

La commission estime que ces oublis non intentionnels n'ont en aucune façon porté atteinte à la qualité de l'information du public au moins pour 2 raisons :

- ces observations manquantes étaient consultables par le public dans les registres des mairies concernées ;
- les informations manquantes étaient présentes au travers d'autres observations ou n'étaient pas de nature à modifier le jugement du public.

De surcroît, leur transfert sur le registre électronique, s'il était prévu dans l'arrêté de mise à l'enquête publique, n'avait pas de caractère réglementaire obligatoire.

#### ***2.2.4 - Liste nominative des observations du public***

Compte tenu du nombre élevé de participants, la CE n'a pas établi de liste nominative. Les thèmes 1 à 6, ci-après, permettent à chacun de retrouver sa contribution individuellement ou synthétisée pour les observations à caractère général.

#### ***2.2.5 - Difficultés particulières***

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat avec tous ces intervenants : la CCSA, les mairies ayant accueilli les permanences, la société Démocratie Active ayant géré le registre électronique, Arcopole (site du SIG) et le public. Il semble que le public ait eu parfois des difficultés à joindre des pièces à ses contributions sur le registre électronique. La CE a constaté dans quelques cas que des pièces jointes n'étaient pas « ouvrables » ou étaient absentes.

### **2.2.6 - Clôture de l'enquête - procès verbal de synthèse des observations du public**

L'enquête publique s'est achevée comme prévu le jeudi 04 juillet 2019.

Les registres d'enquête sont restés à la disposition du public pendant 32 jours. La CCSA a récupéré les 28 registres ouverts et les a fait parvenir au Président de la Commission d'enquête le vendredi 05 juillet 2019 qui les a clôturés et signés.

Le président de la commission a pu ainsi vérifier la concordance entre les registres physiques et les scans de ces registres mis sur le site internet du registre électronique. Ce contrôle était essentiel dans la mesure où la commission a établi son procès-verbal de synthèse en travaillant exclusivement avec les scans des contributions mises sur le site internet de la Société Démocratie Active.

La commission tient à remercier la CCSA de la rapidité avec laquelle elle a pu disposer de l'ensemble des observations du public afin de pouvoir préparer et rédiger son procès-verbal de synthèse.

En vertu des dispositions du code de l'environnement, le Président de la commission d'enquête est tenu à l'issue de l'enquête publique :

- de rencontrer le responsable de projet dans les huit jours de la réception des registres, afin de lui présenter et de lui remettre un procès-verbal de synthèse des observations du public (article R.123-18).
- de remettre le rapport de la commission d'enquête dans les 30 jours de la fin de l'enquête (article L.123-19) avec la faculté de demander un report de ce délai.

Le président de la commission d'enquête a présenté son procès-verbal de synthèse au président de la CCSA au cours d'une réunion qui s'est tenue le mardi 09 juillet 2019 au siège de la CCSA à SAÏX. Préalablement, une copie de ce procès-verbal avait été adressée par mail à la CCSA le lundi 08 juillet. (confer annexe 5).

Pour la CCSA, étaient présents à cette réunion à laquelle ont participé les 3 membres de la commission d'enquête :

- Sylvain SANCHEZ, président de la CCSA ;
- Patrick GAUVRIT, Directeur général des services,
- Eliette DALMON-COUSTEAUX, Directrice Générale Adjointe, chargée du développement territorial,
- Matthias COTTEREAU, Chargé de mission urbanisme et habitat.

De nombreux sujets ont été abordés au cours de cette réunion dont principalement :

- le cas de la ferme Gallès à Lescout ;
- l'OAP « chemin de Nore » à Viviers Les Montagnes ;
- les terrains ayant perdu partiellement ou entièrement leur constructibilité ;
- le règlement des OAP et le principe que toutes les zones soient des OAP.
- la lisibilité des plans de zonage règlementaires, l'absence de certaines légendes et des numéros de section des parcelles ;
- les demandes surprenantes de quelques mairies à ce stade de la procédure d'élaboration ;
- la prise en compte des espaces verts ;
- le rééquilibrage recherché en faveur de Castres.

En vertu des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, la CCSA disposait d'un délai de 15 jours pour apporter ses réponses éventuelles au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête. Compte tenu du nombre de contributions du public et de la demande de la commission d'enquête qu'une réponse soit apportée à chaque demande individuelle, les délais suivants ont été convenus :

- environ la moitié des réponses au plus tard le 24/07/19 ;
- environ 1/4 au plus tard le 31/07/19 ;

- le solde au plus tard le 07/08/19.

La CCSA a répondu au procès-verbal de la commission d'enquête dans les délais prévus, les dernières réponses ayant été reçues par la commission le 05/08/2019 (confer annexe 5).

La date de remise du rapport et des conclusions de la commission d'enquête a fait l'objet d'un accord par courrier en date du 14/05/2019 (confer annexe 3) précisant que la commission remettrait son rapport au plus tard le 06/09/2019.

Le présent rapport et ses conclusions ont été adressés par courrier à la CCSA et au TRIBUNAL ADMINISTRATIF de TOULOUSE le 20 août 2019.

Une version numérique au format PDF du rapport (hors annexes) et des conclusions ont également été envoyées par mail à la CCSA le même jour.

### ***2.3 - Synthèse et analyse des observations du public***

Les requêtes et observations du public portent essentiellement sur des demandes relatives au statut de parcelles privées (zonage, OAP, ER...).

Sur un plan plus général, deux sujets ont particulièrement mobilisé le public : la ferme GALLES à LESCOUT et l'OAP « Chemin de Nore » à VIVIERS LES MONTAGNES. Quelques contributions traitent de différents sujets relatifs au projet lui-même. Enfin certaines évoquent des idées très générales comme la nécessité de protéger l'environnement et de ne pas consommer de terres agricoles et naturelles.

La commission a choisi de faire précéder ses avis sur les demandes individuelles d'une analyse thématique tenant compte des avis réglementaires exprimés et des contributions d'ordre général du public.

Ces analyses thématiques ont contribué à éclairer les avis que la commission porte ensuite sur les demandes individuelles du public.

Pour ces raisons, elle a retenu 6 thèmes :

- Thème 1 : le rapport de présentation
- Thème 2 : le PADD
- Thème 3 : le zonage
- Thème 4 : le règlement et divers
- Thème 5 : OAP et STECAL.
- Thème 6 : les demandes individuelles du public

Les 5 thèmes généraux sont présentés de façon à permettre au lecteur d'appréhender l'ensemble des avis formulés. Ils suivent le plan suivant :

- 1 - les avis obligatoires ou facultatifs figurant au dossier sont résumés sous forme d'un tableau comportant, point par point, les réponses de la CCSA et les avis de la CE ;
- 2 - la synthèse des observations du public, les réponses de la CCSA et les avis de la CE ;
- 3 - les questions complémentaires de la CE et les réponses de la CCSA ;
- 4 - l'analyse générale de la CE en complément de ses avis émis point par point.

Pour le thème 6, chaque demande individuelle, identifiée par son (ou ses) numéro d'ordre, est présentée suivie de la réponse de la CCSA et de l'avis de la commission d'enquête qui peut se traduire par une réserve ou une recommandation. Chaque réponse de la CCSA comportait, en accord avec la CE, des extraits du plan de zonage du PLUi permettant d'identifier la ou les parcelle(s) faisant l'objet d'une demande individuelle. Ce travail de la CCSA a considérablement aidé la CE à émettre ses avis. En effet, l'imprécision de certaines demandes (pas de numéro de parcelle ou numéro erroné, pas de localisation, formulation peu claire...) et l'absence des numéros de section des parcelles sur le plan de zonage réglementaire du PLUi rendaient la tâche très

difficile voire impossible pour la CE malgré l'accès qu'elle avait au Système informatisé d'Informations Géographiques (SIG). Pour éviter d'alourdir trop le rapport, la CE a décidé de ne reproduire dans les thèmes, ci-après, que le texte des réponses de la CCSA. La réponse complète avec extraits de plan est annexée au présent rapport et servira de référence pour corriger les éventuelles erreurs de retranscription qu'aurait pu commettre la CE.

Toutes les réserves et recommandations annoncées dans les 6 thèmes sont reprises dans les conclusions finales de la CE.

Il va de soi qu'une présentation synthétique comporte nécessairement une certaine simplification des choses, le but n'étant pas de recopier le projet ou les avis exprimés mais d'en tirer la synthèse de ce que la commission en a perçu d'essentiel.

Les observations du public portant sur la critique du projet ne sont pas individualisées mais synthétisées. En revanche, celles portant sur des demandes individuelles sont toutes traitées séparément, sauf regroupement si la même demande a fait l'objet de plusieurs contributions.

Les six thèmes sont séparés par une page de titre.



# **Thème 1 - Le rapport de présentation**

### 2.3.1 - Thème 1 - Le rapport de présentation

#### 2.3.1.1 - Synthèse des avis réglementaires exprimés - réponses CCSA - avis

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPONSE CCSA	AVIS COMMISSION
MRAe	compléter le rapport de présentation par la démonstration de la comptabilité du projet avec l'ensemble des documents supérieurs : SDAGE, SAGE Hers Mort Girou, SAGE Agout, projet de SCOT AUTAN-COCAGNE, STIE du SOR et de l'AGOUT, PGRI Adour-Garonne et les orientations des SCOT des territoires voisins ;	la démonstration pourra être étoffée. Le SCoT en cours est pris en compte à son stade actuel. Le code de l'urbanisme n'impose pas la justification de compatibilité avec le STIE. Le volet STIE sera néanmoins complété. Quelques compléments seront apportés concernant le SDAGE et le PPRI. Concernant les SCoT voisins, quelques mots pourront être introduits sur la méthodologie, sans chercher à démontrer la compatibilité avec eux.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
MRAe	réaliser des inventaires naturalistes pour les zones réservées à l'urbanisation qui sont vouées à l'artificialisation ; Compléter l'identification des zones humides en précisant les zones d'alimentation nécessaires à leur bon fonctionnement. Compléter l'évaluation environnementale, en particulier l'analyse des incidences et la définition des mesures destinées à éviter, réduire, compenser.	La CCSA n'est pas tenue de réaliser des inventaires écologiques pour son PLUi. Si l'intérêt écologique de certaines zones de développement est avéré, leur urbanisation est conditionnée à la mise en oeuvre des mesures de l'évaluation environnementale et les projets d'aménagement feront l'objet d'études au cas par cas qui détermineront si des inventaires naturalistes et des études d'impact sont nécessaires. Il ne revient pas au PLUi d'aller plus loin en termes de détermination des zones humides.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
MRAe	l'évaluation environnementale est insuffisante en raison d'un défaut de précision de l'état initial de l'environnement ;		La CE considère que le RP est amplement suffisant compte tenu des enjeux de consommations d'espace (0,7% du territoire) et du fait que l'essentiel des nouvelles constructions se fait en continuité immédiate des zones déjà artificialisées.
MRAe	compléter le RP par une étude des disponibilités foncières et des besoins de réhabilitation dans les zones d'activité existantes pour justifier le besoin de foncier pour l'activité économique ;	Voir réponses par ailleurs.	
MRAe	préserver les réservoirs et corridors écologique ainsi que les zones humides par un zonage spécifique et inconstructible.	le règlement intègre une trame (article R153-23 du code de l'Urbanisme) qui comporte notamment : les continuités écologiques, les micro-réservoirs de biodiversité (zones humides), les réservoirs majeurs de la trame verte et bleue.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
MRAe	identifier les stations de flore protégées pour leur fournir une préservation adaptée ;	Il peut être pertinent d'ajouter cette protection complémentaire.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
MRAe	compléter le RP en démontant la prise en compte du risque inondation ;	Le PLUi n'a pas à aller au-delà des contraintes réglementaires des PPRI. Pour les zones inondables non couvertes par un PPRI, le RP pourra être étoffé sous réserve que des dispositions réglementaires spécifiques aient effectivement été prises.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	une évaluation environnementale devra être conduite sur toutes les zones AU0 ;	l'évaluation environnementale sera complétée.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	en zones agricole et naturelle, le rapport de présentation devra affiner les critères de sélection des bâtiments pouvant changer de destination (chaque bâtiment sera photographié). Ces critères tiendront compte de la compatibilité avec l'activité agricole et la qualité paysagère ;	les explications sur les changements de destination seront complétées dans le RP. Le critère patrimonial n'a pas été supprimé du code de l'urbanisme. Les photos ne sont donc pas nécessaires. Les critères de compatibilité avec l'activité agricole seront précisés. Tous les changements de destination sont confirmés car correspondant au maintien du patrimoine et au projet économique permettant l'implantation d'entreprises dans un cadre privilégié hors des zones d'activité.	La CE est favorable aux changements de destination dès lors qu'ils ne gênent pas significativement l'activité agricole. Ces changements génèrent de l'activité, permettent la restauration de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et évitent de la consommation d'espaces nouveaux lorsque les bâtiments sont convertis en logements.
DDT	l'accueil des gens du voyage doit être précisé dans le rapport de présentation ;	un travail est en cours afin de déterminer un terrain d'accueil.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	une meilleure prise en compte des enjeux paysagers sera étudiée dans certains secteurs ;	toutes les observations par secteur seront étudiées et des compléments d'information seront apportés.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	l'affirmation « le territoire n'est pas significativement concerné par la pollution de l'air » est à étayer dans le RP ;	des compléments seront apportés au rapport de présentation.	Pourquoi pas, mais est-ce bien nécessaire pour un territoire aussi peu peuplé?
DDT	prendre en compte les enjeux paysagers sur certains secteurs (liste fournie) ;	cf. réponses ci-dessus	

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPONSE CCSA	AVIS COMMISSION
DDT	le respect des dispositions de la loi montagne sont à préciser dans le rapport de présentation (réserve) ;	un complément de justification de la compatibilité avec les Loi Montagne sur les communes concernées pourra être apporté.	
DDT	la compatibilité du projet avec le SDAGE et les SAGE sera apportée dans le RP;	un complément sera apporté au rapport de présentation.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	les planches du diagnostic agricole sont peu lisibles ;	la lisibilité et les légendes seront retravaillées. Aller au-delà du format A3 parait difficile en format papier. Cela représenterait un nombre de plans en plus très important et des coûts non négligeables.	La CE partage l'avis de la DDT . Ces planches comme d'autres documents sont difficiles à déchiffrer
CA TARN	justifier les zones AP par une étude paysagère.	cf. réponses ci-dessus sur zone Ap.	
PNRHL	des correctifs sont à apporter aux pages 85, 96 et 115 de l'EIE ;	les mises à jour seront apportées au rapport de présentation.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
PNRHL	la réduction de la consommation foncière est inférieure aux objectifs fixés par la charte du PNR et n'est pas suffisamment justifiée dans le RP.	les mises à jour seront apportées au rapport de présentation (notamment Massaguel et rajustements de sa zone AU).	La CE estime la réduction tout à fait significative et l'explicite, ci-après sous thème PADD

### 2.3.1.2 Synthèse des observations du public - réponses de la CCSA - avis de la commission

Aucune observation

### 2.3.1.3 Questions complémentaires de la CE-réponses de la CCSA

Aucune question complémentaire

### 2.3.1.4 L'analyse générale de la commission d'enquête

L'état de lieux établi par la CCSA est relativement complet et suffisant pour décrire le territoire et ses enjeux. A cet égard, il semble répondre suffisamment aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'urbanisme « *Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.* ».

Le rapport comporte une identification qui semble complète des enjeux du territoire. Par contre, il est peu explicite sur les conséquences qu'aura l'exécution du PLUi et les mesures compensatoires prises en réponse. Mais cela est-il bien grave lorsque l'on prend en compte le faible grignotage qu'aura le projet sur les espaces naturels et agricoles du territoire (de l'ordre de 0,7% en 10 ans). Est-il raisonnable de demander des études approfondies pour la création de zones AU dont une bonne partie atteint à peine le demi hectare et sont souvent des dents creuses ? Les exigences de la MRAe semblent excessives à cet égard.

La CE considère que les OAP, en plus du PADD et du règlement, sont une forme de réponse au respect des enjeux et des risques dans la mesure où leurs orientations prennent en compte l'essentiel des aspects environnementaux : qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, qualité environnementale et prévention des risques organisations des déplacements, réseaux.

La CE note que la CCSA précise qu'elle approfondira son évaluation au cas par cas lors de l'exécution du plan.

La compatibilité avec les documents supérieurs n'est pas très développée, notamment en ce qui concerne SAGE et SDAGE mais il ne semble pas, en tout état de cause, que la pression exercée sur l'eau (consommations et qualité) sera accrue par le plan de manière significative. La CCSA prévoit une bonne qualité de l'ensemble des cours d'eau et masse souterraines à brève échéance.

La difficulté principale rencontrée par la CCSA est l'absence d'un SCoT incluant l'ensemble de son territoire qui lui aurait évité d'avoir à justifier la compatibilité de son projet avec l'ensemble des documents supérieurs.

## **Thème 2 - Le PADD**

## 2.3.2 - Thème 2 - Le PADD

### 2.3.2.1 - Synthèse des avis réglementaires exprimés - réponses CCSA - avis CE

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPONSE CCSA	AVIS COMMISSION
MRAe	revoir le scénario démographique qui paraît surévalué et conduit à surestimer les besoins en logements ;	voir réponse MRAe thème 5	La CE ne partage pas l'avis de la MRAe. Voir son analyse générale en fin de thème
MRAe	revoir les coefficients liés aux voiries et équipements publics.		Ces coefficients semblent adaptés au territoire.
MRAe	le projet prévoit une artificialisation inquiétante : 145,8 ha en zone urbaine + 251,3 ha en extension + 698 ha de STECAL soit un fort accroissement et non une réduction par rapport au passé.	la MRAe fait une erreur en considérant que toutes les surfaces potentiellement urbanisables seront artificialisées. Elle ne tient compte ni de la rétention foncière ni du fait qu'une partie des zones AU sont incluses dans des zones déjà urbanisées. Corrigée de ces facteurs, le potentiel réellement mobilisable n'est que de 200 ha. Pour les STECAL, voir la réponse au sous-thème 5.	La CE ne partage pas l'avis de la MRAe. Voir son analyse générale en fin de thème
MRAe	recentrer l'urbanisation sur un nombre de secteurs limités choisis pour leur faible sensibilité environnementale ;	Il ne revient pas au PLUi de réaliser des expertises naturalistes sur tous les projets d'aménagement qu'il détermine (qu'il s'agisse de zones AU ou d'emplacements réservés).	L'observation de la MRAe a peu de sens dans un territoire comme la CCSA et compte tenu de la faible consommation d'espaces.
MRAe	conforter le projet de préservation du patrimoine en recherchant des options d'aménagement offrant une plus grande compacité de la forme urbaine, notamment l'ouverture de secteurs à l'urbanisation exclusivement proches du centre et en renforçant la qualité des OAP situés dans des secteurs centraux des bourgs ;	ce point sera étudié suite à l'enquête publique.	L'observation de la MRAe a peu de sens dans un territoire comme la CCSA et compte tenu de la faible consommation d'espaces. Elle s'applique à des milieux réellement urbains. Le projet prévoit bien de prendre en compte le patrimoine et l'intégration des nouvelles constructions à l'existant.
MRAe	urbaniser en priorité les axes les mieux desservis par les transports et les plus adaptés aux modes doux de déplacement ;	sans réponse de la CCSA.	L'observation de la MRAe a peu de sens dans un territoire aussi rural où la voiture est et restera le mode de déplacement principal.
DDT	la production de logements sociaux neufs est insuffisante particulièrement à SAÏX qui a atteint en 2019 le seuil de 3500 habitants (réserve) ;	Il est envisagé de renforcer les objectifs de mixité sociale sur la commune de Saix à travers les outils règlements disponibles.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
DDT	la production de logements commune par commune comporte des incohérences à corriger par rapport à l'armature définie au PADD.		
DDT	les besoins en logements neufs de plusieurs communes seront mieux explicités au regard des productions passées et des prévisions démographiques ;	Le PADD sera complété en ce sens. (voir réponse à MRAe)	
DDT	le potentiel de production de logements résultant des zones U et AU est sensiblement supérieur aux prévisions du PADD (l'inverse s'observant à PUYLAURENS) ;	nombreux reclassements en zone A seront opérés (dont PUYLAURENS)	La CE considère que ce n'est pas la surface de zones U et U qui fait la consommation d'espaces. Voir son analyse générale en fin de thème.
DDT	l'étude de densification du rapport de présentation devra être étendue aux activités économiques et devra se traduire dans le PADD par un encadrement de la consommation d'espace (réserve) ;	L'analyse de la consommation d'espace passée intégrée à l'EIE présente bien la consommation passée à vocation économique. Les données sont également cartographiées sur les annexes du RP. L'analyse du potentiel de densification et de mutation au sein des espaces bâtis intègre bien l'analyse du potentiel foncier restant au sein des zones économiques. Les éléments chiffrés seront réintégrés au RP. Le PADD pourra également être complété.	
DDT	les besoins de foncier économique et la stratégie suivie sont trop peu explicités dans le PADD, notamment à Maurens-Scofont :	le dossier « justification des limites de zones » sera mis en concordance avec les documents graphiques Le RP sera complété sur la base du permis de la déclaration de projet de 2018, ainsi que sur le volet stratégie économique. en lien avec le PADD Le dossier « justification des limites de zones » sera mis en concordance avec les documents graphiques L'observation quant aux destinations et sous destinations, ne sera pas suivie car les zones auront une orientation vers certaines thématiques mais ne seront pas exclusives sur ces thématiques. Ajuster les destinations et sous destinations reviendrait à donner une orientation exclusive des zones.	Il est exact que la compréhension des besoins en matière économique n'est pas évidente à la lecture du projet. Voir l'analyse générale de la CE en fin de thème.
DDT	la justification des sous secteurs AP (au nombre de 6) sera améliorée.	des compléments de justification pourront être apportés concernant la délimitation de zones AP.	Notamment à Lescout
DDT	la justification des choix retenus pour établir le règlement, les limites de zonage et les sous-secteurs seront renforcées ;		
DDT	le maillage des infrastructures de mobilité pourrait être amélioré ;	sans réponse de la CCSA	La CCSA n'est pas une ville!

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPOSE CCSA	AVIS COMMISSION
DDT	les ressources en eau en cas d'incendie sont insuffisantes ;	sans réponse de la CCSA	
Chambre d'Agriculture du TARN	limiter les extensions de hameaux et villages en zone agricole, spécialement dans les zones d'épandage ;	Réduction et suppression de zones AU, U et AUO (Massaguel, Maurens-Scopont, Mouzens, Saint-Sernin, Saix, Semalens, Soual, Verdalle)	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
Chambre d'Agriculture du TARN	assurer que les zones AP ne gênent pas l'activité agricole (Lescout, Puylaurens);	Cf. réponse globale sur les zones Ap (autres PPA/page 19 du mémoire en réponse), ajustement zone AP/Puylaurens	Voir analyse générale de la CE en fin de thème

### 2.3.2.2 Synthèse des observations du public - réponses de la CCSA - avis de la CE

**33RE** On ne replante que des sapins aux alentours de la carrière de Dourgne et on assiste à la prolifération des chenilles processionnaires. Il n'y avait pas que des sapins avant.

*Réponse de la CCSA : Cette observation ne concerne pas le PLUi.*

**113RE** Il faudrait créer des pistes cyclables.

*Réponse de la CCSA Le projet de PLUi prévoit de nombreux emplacements réservés en vue de la création de cheminements doux.*

**188RE** La politique des transports part d'un "a priori" autoroutier pour la liaison Castres-Toulouse, alors que les besoins sont davantage tournés vers une amélioration du réseau existant, la création de liaisons piétonnes et cyclistes, des transports partagés et publics y compris les dimanches et en soirée, etc. On ne peut pas "tout" faire, et les moyens qui seraient affectés au tout voiture manqueraient cruellement sinon à grever de manière irresponsable les finances publiques.

*Réponse de la CCSA Cette observation n'appelle pas de réponse.*

**188RE** Une politique de l'urbanisme doit être innovante et répondre à l'évolution des conditions de vie, de travail, et climatiques : Télétravail, diffusion même dans les très petites communes d'activités immatérielles, réduction drastique de l'artificialisation des sols, retour à la "sagesse de nos ancêtres" qui évitaient de construire en zone inondables et sur les bonnes terres, implantations et constructions bioclimatiques, valorisation énergétique (inertie thermique) des bâtiments anciens... Elle doit aussi prendre en compte les aspects sociaux dès la conception d'une zone à urbaniser.

*Réponse de la CCSA Cette observation n'appelle pas de réponse.*

**200RE - 255RE** Le PLUi n'accorde pas une place suffisamment importante aux formations arborées. Il faut multiplier les implantations de haies et d'alignements d'arbres. Ces formations doivent être protégées (pour celles existantes) et développées intensément pour réduire l'impact du changement climatique (réduction de la température en limitant l'évapotranspiration, protection de la biodiversité, régulation du vent et des écoulements d'eau). Il faut également pour cela multiplier les implantations de haies et de boccage. Le précédent PLU avait acté, sur la seule commune de Dourgne, la protection d'environ 40 km de haies et d'alignements. Cette protection est réduite à la portion congrue dans le document actuel, qui ne protège que quelques alignements de platanes emblématiques, et quelques haies le long de la voirie communale. Toutes les structures arborées (haies et alignements) visibles sur les photos aériennes, non couvertes par les "continuités écologiques à protéger le long des cours d'eau", doivent bénéficier d'une protection linéaire au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

*Réponse de la CCSA* Un recensement des haies remarquables a été effectué, elles sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. D'autre part, l'article 151-31 du code de l'urbanisme est sans rapport avec l'observation : «Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.»

**AVIS de la CE** La CE est d'accord avec le principe de préserver et développer les haies et alignements d'arbres qui contribuent à la qualité des paysages et à la biodiversité.

Elle note, à cet égard, que le territoire de la CCSA est loin d'en être dépourvu : ce n'est pas la Beauce et cela montre que les initiatives individuelles et collectives ont jusqu'à présent permis une présence significative. Plusieurs outils règlementaires sont déjà utilisés pour protéger la végétation ; EBC...

La CE pour autant n'est pas partisane de l'utilisation systématique d'outils règlementaires.

Les propriétaires privés suppriment rarement les alignements d'arbres et les haies existant en bordure de leur domaine mais tâchent au contraire de les entretenir et de les renouveler.

La plupart des autres alignements sont de simples haies séparatives de parcelles agricoles comportant peu d'arbres significatifs. Le maintien et le développement de ces haies séparatives est à encourager par une sensibilisation du monde agricole qui semble d'ailleurs être en cours.

### 2.3.2.3 Questions complémentaires de la CE-réponses de la CCSA

**QUESTION de la CE** Avez-vous une estimation de l'artificialisation que pourrait entraîner les STECAL sur la période 2019/2030 ?

*Réponse de la CCSA*

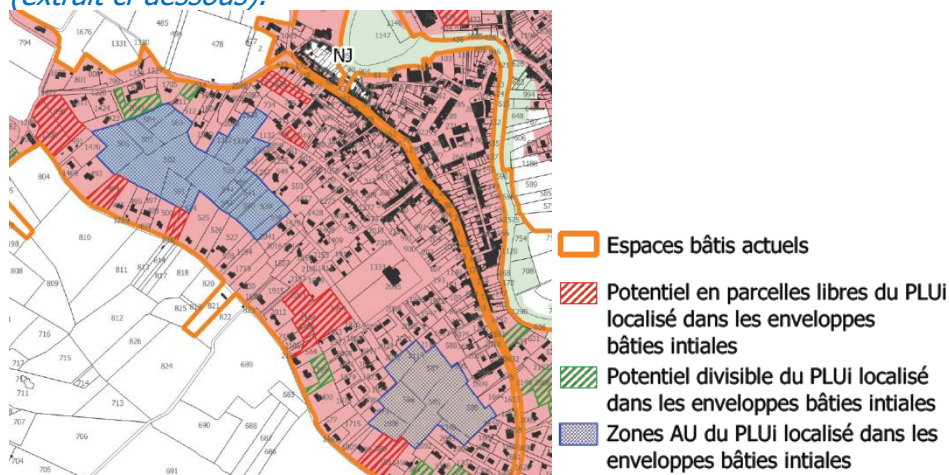
	Surface des STECAL en ha	Surface au sol déjà artificialisée en ha	Emprise au sol autorisée	Emprise au sol utilisée au regard des constructions existantes	Surface au sol totale pouvant être théoriquement artificialisée en ha	Surface au sol restante pouvant être théoriquement artificialisée en ha
AT	6,8	0,4	50%	6%	3,4	3,0
AEQ	4,6	0,3	50%	7%	2,3	2,0
AX	13,5	1,1	70%	8%	9,5	8,3
NCR	4,7	0,1	70%	2%	3,3	3,2
NH	1,9	0,1	20%	4%	0,4	0,3
NJ	12,2	0,3	10%	3%	1,2	0,9
NT	150,1	3,7	50%	2%	75,1	71,3
NL	24,3	0,1	50%	0%	12,2	12,1
Total	218,1	6,1	49%	3%	107,24	101,2

*Au regard de l'emprise au sol autorisée et des surfaces déjà bâties, les STECAL définis au PLUi arrêté pourraient entraîner une artificialisation de l'ordre d'une centaine d'ha. Néanmoins, ce chiffre doit être pris avec précaution car :*

- *Certains STECAL vont être retravaillés pour être réduits suite aux avis des personnes publiques associées, en particulier les services de l'Etat et la CDPENAF*
- *Certaines règles d'emprises au sol et de surfaces plancher autorisées seront redéfinies pour mieux encadrer la constructibilité de ces secteurs*
- *Le tableau ci-dessus propose une synthèse à l'échelle de chaque typologie de STECAL, et non STECAL par STECAL. Or chaque secteur est particulier.*
- *Certains espaces ne sont pas constructibles : comme par exemple des surfaces en lacs (par exemple le lac de Geignes inclus dans un STECAL touristique représente plus de 14 ha), espaces boisés classés, éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ...*

**Question de la CE :** certains documents du projet font état de 65% de logements construits en zone déjà urbanisée sur la période 2019/2030. Pouvez-vous confirmer et expliciter ce % ?

Réponse de la CCSA *Le PLUi a identifié le potentiel constructible localisé au sein des espaces déjà bâtis : il s'agit de l'analyse du potentiel de densification qui est annexée au rapport de présentation (extrait ci-dessous).*



*Il ressort de cette analyse que les possibilités foncières restantes au sein des zones urbaines et à urbaniser localisées au sein des espaces déjà bâtis sont les suivantes :*

- *Au sein des espaces bâtis actuels, le potentiel mobilisable s'élève à 209,1 ha, soit 61 % du potentiel constructible offert par le plan de zonage à des fins d'habitat. L'objectif minima affiché au PADD était de 50 %. Le travail fin mené avec les élus a permis d'évaluer ce potentiel en pointant les parcelles qui seront théoriquement mobilisables à des fins urbaines dans les 10 prochaines années. Des cartographies par commune annexées au présent rapport présentent le potentiel constructible mobilisable au sein des espaces déjà bâtis.*
- *A contrario, 133,7 ha de potentiel constructible à des fins d'habitat sont localisés en extension des espaces actuellement bâtis.*

**QUESTION de la CE** Quelle part sera réservée aux logements collectifs dans les constructions/réhabilitation du plan ?

Réponse de la CCSA *L'outil par lequel le PLUi dispose d'une action pour imposer des typologies de logements réside dans les OAP proposées sur les zones AU. Dans les zones U, il n'est pas déterminé précisément le type de logements qui sera produit. En effet, la maîtrise foncière apparaît plus délicate sur des parcelles qui s'urbaniseront dans la majorité des cas au coup par coup. Seul des objectifs de mixité sociale peuvent être définis, mais ce qui ne garantit pas non plus qu'il s'agisse de logements collectifs.*



*En termes de production de logements, les OAP intègrent une mixité des typologies d'habiter en cohérence avec les objectifs du PADD (cf page 51 de la justification des choix). Il est ainsi attendu à l'échelle de CCSA entre 1 150 et 1 200 logements répartis de la manière suivante :*

- une cinquantaine de logements collectifs (4% des logements attendus au sein des OAP),*
- 350 à 400 logements individuels groupés (32% des logements attendus au sein des OAP)*
- Environ 750 logements individuels (64% des logements attendus au sein des OAP).*

### **QUESTION de la CE Avez-vous un ordre d'idée des surfaces classées en A qui ne sont pas exploitées actuellement ?**

#### Réponse de la CCSA

*- En 2010, la SAU des exploitations installées sur le territoire représentait 23 386 ha (recensement Agreste).*

*- Dans le zonage arrêté du PLUi, les zones agricoles de production (A et AP) regroupent 26 975 ha. Dans ces 26 975 ha, 22 505 ha (soit 83 % de la zone agricole du PLUi) sont déclarés à la PAC. Ces parcelles déclarées à la PAC sont des espaces agricoles exploités de manière avérée. Toutefois, cela ne revient pas à dire que les 17 % de zones agricoles restant ne sont pas exploités. Dans ces 17 %, se retrouvent notamment les bâtiments des exploitations agricoles, les constructions d'habitation isolées, lac d'irrigation, ... qui ne sont pas des espaces déclarés à la PAC. Par ailleurs, certains espaces sont exploités sans pour autant être déclarés à la PAC. Plusieurs raisons expliquent cela : des parcelles entretenues par des retraités, quelques cas où les exploitants renoncent aux déclarations PAC au regard des contraintes importantes sur les petites et moyennes exploitations, des propriétaires qui ne veulent plus du statut de fermage.*

### **2.3.2.4 L'analyse générale de la commission d'enquête**

La CE observe que toutes les orientations et objectifs attendus par le code de l'urbanisme sont bien exposés dans le PADD de la CCSA : aménagement, équipements, urbanisme, paysage, protections des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en état des continuités écologiques, habitat, transports et déplacements, communications numériques, équipement commercial, développement économique, loisirs, objectif chiffré de modération de la consommation d'espace. Ces orientations et ces objectifs paraissent à la CE suffisamment explicités pour une collectivité de cette dimension humaine dont la croissance au cours des 10 prochaines années aura une incidence somme toute faible sur son environnement, si l'on excepte les conséquences paysagères et écologiques de l'arrivée de l'autoroute Toulouse/Castres dont la CCSA n'a pas la responsabilité.

Sa présentation est attrayante et fait bien ressortir les grandes orientations. Le document est à la portée du public.

La CE ne peut qu'approuver le choix de structurer le territoire autour du bien-être, du sport et des loisirs. Cette volonté correspond aux attentes de ceux qui vivent déjà là ou veulent y vivre et répond à une demande de tourisme rural qui ne peut qu'apporter des revenus et de l'emploi au territoire de la CCSA.

Le projet semble être un véritable PLUi et non la simple juxtaposition de 26 PLU même si quelques réticences d'élus se sont exprimées.

#### *Préservation du patrimoine*

La CE approuve les engagements pris par la CCSA en faveur de la préservation de son patrimoine bâti qui constitue un capital essentiel pour son avenir face une métropolisation croissante qui génère un besoin de vraie nature et d'authentique de la part des citoyens des grandes agglomérations. Au moyen des OAP couvrant toutes les extensions urbaines, et au travers de diverses orientations, le projet cherche à respecter le patrimoine bâti, notamment en imposant que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement dans l'existant. Cette préoccupation est traduite dans le règlement par des dispositions générales d'insertion et des règles plus pratiques

comme l'interdiction du noir et blanc, les retraits par rapport aux voiries, l'orientation des bâtiments, les clôtures ou encore l'identification du patrimoine bâti à protéger... Les règles retenues devraient freiner à l'avenir la construction de maisons ne s'intégrant pas au bâti existant (essentiellement des noyaux villageois anciens) et implantées dans tous les sens. L'aspect traditionnel des villages et bourgs devrait s'en trouver mieux préservé au bénéfice de tous.

La CE approuve aussi les choix faits en matière de préservation des paysages, de la trame verte et bleue, des continuités écologiques... au moyen de trames surfaciques (préservation de patrimoines paysagers, de haies, d'alignements arborés et de parcs paysagers, EBC, continuités écologiques...) et de préservation des vues et des espaces remarquables. Elle considère, à cet égard, que le territoire n'est actuellement pas compromis, la nature et l'agriculture occupant sa presque totalité (95%). La consommation d'espaces prévue dans le projet aura infiniment moins d'impacts que la traversée, de part en part, de l'autoroute Toulouse-Castres.

### *Prévisions d'accueil de population et consommation d'espace*

Le PADD a fait l'objet d'observations de la part des PPA et des PPC, principalement la MRAe, la DDT et la Chambre d'agriculture. La CE a donné son point de vue sur les observations faites dans le tableau, ci-avant. Elle tient, cependant à répondre plus précisément ici aux critiques les plus sévères émises par la MRAe portant sur les prévisions d'accueil de population (la DDT aussi), la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

Tout d'abord, la CE s'étonne que la MRAe et la DDT puissent parvenir à des conclusions aussi divergentes. La MRAe juge littéralement que le projet fait peur tant la consommation d'espace est élevée et en progression sur le passé tandis que la DDT porte un jugement élogieux sur les efforts et la maîtrise dont fait preuve le PLUi.

L'analyse de la CE la conduit à partager globalement l'appréciation positive de la DDT sur la consommation d'espaces même si le projet peut être amélioré sur certains points. Elle considère que la MRAe fait une addition erronée de toutes les surfaces potentiellement consommables (en zone déjà urbanisée et en extension) et sans tenir compte de la rétention foncière. Son calcul la conduit à estimer que le projet se traduira par une consommation à due concurrence de terres agricoles et naturelles ce qui est loin d'être le cas.

La CE va s'attacher à le démontrer en s'appuyant sur les prévisions établies par le projet en matière d'habitat, d'économie et de services. Elle précise qu'il n'a pas été simple d'établir son constat compte tenu des petits écarts rencontrés et de la dispersion des informations. Ces principales données sont les suivantes :

#### *Occupation actuelle du territoire*

- surface totale de la CCSA : 37370 ha
- surfaces agricoles (+ zones AU) : 27255 ha (72,9%)
- surfaces naturelles : 8018 ha (21,5%)
- surfaces agricoles et naturelles : 35273 ha (94,4%)
- surface totale des zones U : 2097 ha (5,6%)
- surface totale des zones AU et AU0 = 251,3 ha
  - . dont habitat/activités : 151 ha
  - . dont autres usages : 100,3 ha

On le voit, le territoire de la CCSA est actuellement peu affecté par l'urbanisation.

#### *Consommation d'espaces prévisionnelle résultant de l'exécution du PLUi*

La CE a eu les plus grandes difficultés à déterminer les surfaces qui seront réellement consommées, tout particulièrement pour tout ce qui est hors habitat/activité : économie, bâtiments publics, STECAL.... Elle n'a pu obtenir de données précises de la part de la CCSA malgré plusieurs demandes.

Les estimations établies par la CE sont les suivantes :

- Consommation d'espaces au cours de la période de 10 ans précédant le plan
- surfaces totales consommées au cours de la période de référence = 266 ha

- . dont 222 ha pour l'habitat (et 114 ha en extension urbaine)
- . et 44 ha pour les autres usages (économie, équipements...)

- Consommation prévisionnelle d'espaces au cours du plan (10 ans)

- pour l'habitat/activité (zones mixtes) : 160 à 180 hectares auxquels il faut ajouter les VRD soit environ une consommation prévisionnelle estimée par la CE de 200 hectares (dont 90, 7 en zones U ne nécessitant pas ou très peu de VRD).

- pour tout ce qui accompagne l'habitat (économie, équipements, énergies ...et STECAL) : la CE n'a pu obtenir aucune donnée précise. Elle s'est référée à la consommation passée pour estimer ce que l'on peut raisonnablement attendre dans le futur sachant que seule l'arrivée de l'autoroute Toulouse/Castres peut infléchir significativement les espaces consommés pour l'économie. Sur les 10 années de référence, la consommation totale s'est élevée à 44 hectares. La CE estime qu'il est peu probable que cette consommation excède 60 hectares au cours du plan et ce chiffre est sans doute très optimiste.

*La consommation totale sur la période de 10 ans n'excédera sans doute pas les 260 hectares, soit 0,7% du territoire.*

Une consommation de 260 hectares ne constitue pas un risque significatif pour l'avenir (0,69% du territoire consommé en 10 ans y compris les jardins attenants aux habitations qui constituent une bonne part de la consommation).

Rapporté à l'accroissement prévisionnel de la population, cela signifie une consommation moyenne de 702 m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire ce qui semble cohérent si on le compare à l'espace déjà consommé sur l'ensemble du territoire pour une population de 22500 habitants qui s'élève à 935 m<sup>2</sup> par habitant.

Au rythme de 2095 logements à construire en extension urbaine tous les 10 ans, il faudrait de l'ordre de 1,5 millénaire pour tout consommer. Peut-on se projeter à de telles échéances ?

La situation actuelle ne peut pas être jugée alarmante : 5,6% du territoire est considéré comme consommé au sens de l'artificialisation des sols. L'artificialisation inclut non seulement les surfaces imperméabilisées (habitations, autres bâtiments et ouvrages, routes...) mais aussi les jardins attenants aux habitations et les parcelles non bâties en zone U (ces deux derniers éléments qui restent malgré tout des éléments de nature). Il est probable que l'imperméabilisation ne concerne aujourd'hui que 1 à 2% du territoire.

La réduction des surfaces des nouvelles parcelles bâties est très significative (30% par rapport à la période de référence). L'exemple de lotissements récents réalisés sur le territoire tend à montrer que les petites surfaces conviennent à certains acquéreurs. Les acquéreurs potentiels semblent accepter (voire rechercher) des terrains pas trop grands nécessitant moins d'entretien.

### *Prévisions en matière de logements*

La Projet prévoit la réalisation sur 10 ans de 2576 logements dont 481 par réhabilitation de logements existants, soit 2095 logements à construire (volume légèrement surestimé car ne sont pas déduits d'éventuels bâtiments pouvant changer de destination dont le volume sera cependant marginal). Il prévoit une consommation d'espace moyenne de 820 m<sup>2</sup> (VRD et autres inclus) par nouveau logement construit, soit 172 hectares en tout, dans la fourchette définie par la CCSA (160/180 ha) et en réduction de l'ordre de 30% par rapport à la période de référence.

La CE estime que les prévisions de création de logement établies par la CCSA sont raisonnables, tenant compte de la dynamique passée et des perspectives offertes par l'arrivée prochaine de l'autoroute Toulouse/Castres. Elle ne partage pas, à cet égard, les critiques formulées par la MRAE qui juge ces prévisions excessives et à revoir. Les évolutions démographiques prévues ne font que prolonger celles constatées au cours de la période 1999/2013 (+1,2% par an) avec une légère accélération (précédée d'un ralentissement) dans la partie est du territoire en raison de la mise en service de l'autoroute Toulouse/Castres. Au demeurant, si la réalité se révélait inférieure aux prévisions, la consommation d'espaces serait moindre dès lors que la surface par logement supplémentaire créé est maîtrisée (820 m<sup>2</sup>). C'est cet objectif de consommation par logement qui compte et il marque une diminution très significative et en rupture par rapport au passé (- 30%). On peut ajouter que si la dynamique observée sur le territoire de la CCSA se révélait supérieure

aux prévisions, la consommation supplémentaire d'espaces entraînerait une moindre consommation sur d'autres territoires (vases communicants). Enfin, la CE trouve surprenant le fait que la CCSA cherche à maîtriser son développement pour éviter que la ville de Castres ne se vide. On ne peut imposer aux habitants un lieu de vie qui ne leur convient pas. Si Castres veut conserver ses habitants, elle doit trouver des solutions par elle-même pour être attractive.

La CE ne partage pas non plus entièrement l'avis de la MRAe quand elle recommande de n'ouvrir les zones AU que lorsque les surfaces disponibles en zone U sont exploitées. Il faut nécessairement un minimum de souplesse pour pouvoir répondre à la demande. Les marges de manœuvre de la CCSA sont relativement étroites puisqu'elle dispose de 203/205 ha pour un besoin compris entre 160 et 180 hectares. Il est, au demeurant, fort tard pour décider de la fermeture de zones AU car ce changement majeur n'aurait pas été porté à la connaissance du public qui n'aura pu s'exprimer. Il est souhaitable, il est vrai, de phaser les ouvertures de zones AU pour limiter le risque d'éparpillement, mais cela est bien pris en compte par le projet de PLUi.

La part du collectif est très modeste mais cela correspond aux attentes des habitants qui recherchent des logements individuels avec jardin lorsqu'ils veulent s'installer « à la campagne ».

### *Répartition de l'accroissement de la population*

La répartition de l'accroissement de la population autour des 6 pôles structurants (70% des logements construits) sans pour autant geler le développement des bourgs et villages plus modestes paraît équilibré après prise en compte des ajustements proposés par la CCSA en réponse aux critiques qui lui sont faites et ceux proposés par la CE (voir ses avis par thème). La CCSA fait un effort significatif sur la rénovation de logements existants qui devrait représenter 20% du total de nouveaux logements nécessaires sur la période 2019/2030. A cet égard, la CE est favorable aux changements de destination de bâtiments agricoles anciens pour les convertir en logements : cela évite de la consommation d'espace et permet de préserver un patrimoine traditionnel. La création corrélative de services, de commerces et d'activités économiques apparaît cohérente. Sur un plan général, les prévisions établies commune par commune ne présentent pas de déséquilibre compromettant. Que signifie, dans le contexte de la CCSA, l'observation de la MRAe demandant le recentrage de l'urbanisation sur quelques secteurs limités pour leur faible sensibilité environnementale ? En tout état de cause, la CE n'est pas favorable à la sanctuarisation (0 extension) des villages et bourgs modestes ce qui les condamnerait à terme et créerait des injustices comme, par exemple, l'impossibilité pour les membres d'une famille de vivre au même endroit ou encore la disparition de toute chance de réaliser un jour une plus-value sur son patrimoine foncier.

En ce qui concerne les logements sociaux, la CE partage l'avis exprimé en réponse par la CCSA. Cette dernière sera tenue de remplir ses obligations légales à Saix dès lors que sa population atteindra le seuil de 3500 habitants. Pour le reste, la CE estime que les petites communes éloignées des services, ne disposant pas ou peu de TC, ne sont pas adaptées à des populations aux revenus modestes ou ne disposant pas de moyens de transport individuel.

### *Prévisions en matière économique, équipements et services*

La CE estime légitime que la CCSA envisage un accroissement de ses activités économiques dans la mesure où sa population croît. Elle approuve le fait que ce développement ne soit pas exclusivement concentré dans des zones dédiées mais puisse se faire dans des zones mixtes et au moyen de changement de destination de certains bâtiments identifiés ou de STECAL pour les secteurs à vocation agricole.

Les orientations en matière économiques semblent raisonnables à la CE :

- extension de la zone économique de SOUAL dans un secteur proche de Castres et de la future autoroute et dans le secteur dont la population devrait s'accroître le plus ;
- anticipation de la création d'une zone économique près de l'échangeur de Puylaurens.
- possibilités des changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles afin de proposer une alternative notamment pour les artisans.
- création de STECAL.

### *Transports*

Le projet a peu d'ambitions pour les transports du quotidien mais peut-on le reprocher à une collectivité essentiellement rurale pour laquelle la généralisation des transports en commun internes aurait un coût prohibitif et une utilité faible ? Il en va de même pour les pistes cyclables, le développement de voies spécifiques étant disproportionné avec l'usage qui en serait fait et de peu d'utilité car on peut circuler à vélo hors des axes structurants. La CCSA a cependant créé un certain nombre d'ER justifiés par la réalisation de cheminements doux. La CCSA ne peut que rechercher à rapprocher les habitants des commerces, services et équipements, ce qu'elle fait. Les projets concrets qu'elle porte concernent essentiellement les déplacements ludiques (pistes cyclables, chemins de randonnée, parcours équestres, parcours de santé...) et la création d'espaces de covoiturage.

La CE observe que rien n'est dit sur les solutions de transport offertes aux personnes handicapées ou très âgées ne pouvant plus conduire.

Pour les déplacements hors du territoire, la CCSA ne peut que négocier avec les décideurs compétents l'amélioration de ses dessertes avec les agglomérations proches mais ces questions ne relèvent pas du PLUi mais de documents supérieurs.

### *Energie-transition énergétique*

Le projet prend quelques engagements de principe en faveur de la réduction des consommations d'énergie.

Des efforts sont annoncés en faveur des nouveaux logements et de la production d'énergie renouvelable

De bonnes intentions dans l'ensemble, mais sans engagement particulier en réponse aux exigences de la loi.

### *Prise en compte des risques*

Les risques sont bien identifiés : l'inondation et les mouvements de terrains. Les nuisances concernent le bruit des infrastructures et notamment la RN 126 et plus tard l'autoroute. La aussi, le PADD n'exprime que des bonnes intentions. Sur la qualité de l'air, est-il bien nécessaire, dans un territoire aussi aéré, de pousser plus loin les études dans la mesure où aucun risque spécifique n'est identifié.

### *L'eau*

L'augmentation de la population et des activités engendrera une consommation supérieure en eau potable qui ne pose pas de problème particulier étant donné l'alimentation principalement assurée par les eaux de la Montagne noire complétée par quelques ressources locales disponibles.

L'incidence sur la qualité des eaux de surface et souterraines sera faible car les espaces qui seront urbanisés seront négligeables par rapport à la superficie du territoire. La CE a noté, à cet égard, que la qualité des eaux devrait être bonne partout d'ici 2024 (sauf une masse souterraine en 2027). La gestion des eaux usées semble bien contrôlée (17 STEP conformes avec des marges de sécurité). Saturation dans quelques communes. La CE note la volonté que les plans de zonage tiennent compte de la possibilité de raccorder les nouvelles habitations au réseau collectif. (page 70 du diagnostic environnemental)

## **Thème 3 - Le zonage**

### 2.3.3. - Thème 3 - Le Zonage

#### 2.3.3.1 - Synthèse des avis réglementaires exprimés - réponses CCSA - avis CE

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPONSE CCSA	AVIS COMMISSION
MRAe	caractère extrêmement conséquent des secteurs identifiés pour accueillir des EnR, sans que leur localisation ne repose sur une analyse des enjeux environnementaux (en particulier naturalistes et paysagers) ni une justification des choix.	voir réponse thème 5 de la CE.	
MRAe	revoir les coefficients liés aux voiries et équipements publics pour les zones qui ne comprennent pas de tels espaces.	voir réponses thème 5 de la CE	La CE estime que ces coefficients sont bien évalués et justifiés par la CCSA : de 12 à% à 45% avec un taux moyen de 27%).
MRAe	reclasser en N les zones d'activité de MAURENS-SCOPONT et de PUYLAURENS sauf justification supplémentaire ;	voir réponses par ailleurs.	La CE considère justifiée la réponse de la CCSA (voir réponse à la DDT) qui propose une réduction de cette zone.
DDT	Les zones U et AU de SEMALENS et SAÏX devront être réduites (réserve) ;	Sémalens : - réduction de l'ordre de 30% de la zone AU des Arquies - réduction de l'ordre de 30% de la zone AU0 de la Nouairade; - classement en A d'environ 60% des parcelles B2118 et B752; - classement en A des parcelles B792 et B1206. Saix : - réduction de la zone AU des Paissieus.	accord sauf application de la réserve P3 de la CE
DDT	la trame verte et bleue de Maurens-Scopont le long de l'En Bouet sera reclassée en zone N (réserve);	le cours d'eau d'en Bouet n'existe pas. Possible amalgame avec le cours d'eau appelé MERDAYROLS, sans relation avec la zone du cœur de village	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	la parcelle n° 53 (lieu-dit la Borie haute) de LESCOUT sera reclassée en A (réserve) sauf justification ;	la parcelle sera classée en A.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	la délimitation des zones AU et AU0 de MAURENS-SCOPONT n'excédera pas l'emprise de la zone constructible actuelle.	réponse négative. Le rapport de présentation sera complété pour justifier les délimitations prévues.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	la zone AU0 (lieu-dit Peyrebrune) de PUYLAURENS sera reclassée en A ou N (réserve);	les terrains ont fait l'étude d'une PVR qui devrait être revue en PUP. Ils sont peu aptes à l'exploitation agricole (forte pente). Si les propriétaires concernés ne manifestaient plus leur intérêt d'aménager la zone lors de l'enquête publique, le secteur pourrait être classé en N, après avis de la commission d'enquête.	La contribution PUY030 demande le maintien de la zone AU0. La CE a donné un avis favorable à cette demande.
DDT	la parcelle du hameau du Beral d'Ardialle (0,6ha) à Puylaurens classée en U sera reclassée en A (réserve) ;	le secteur sera reclassé en zone agricole	La CE partage l'avis de la DDT compte tenu de la taille et du positionnement de cette parcelle.
DDT	La parcelle BN°53 lieu-dit La Borie Haute) à LESCOUR sera classées en A;	la parcelle sera reclassée en A.	accord sauf application de la réserve P3 de la CE
DDT	la zone AU (0,9 ha) en entrée de Cambounet sera reclassée en A (réserve);	cette parcelle est située en agglomération et face au lotissement des « Plantiers». Elle est hors PPRI et se situe en continuité des habitations existantes. Elle constitue une opportunité de créer un effet rue et un aménagement de sécurité type rond-point permettant de réduire la vitesse et de regrouper 2 accès. Tous les réseaux sont présents en façade. Elle pourrait aussi recevoir des équipements publics. Située à l'extérieur de la courbe, elle ne gêne pas le point de vue sur le clocher ou le pigeonnier.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	la parcelle du hameau Donnadiou haut (0,43 ha) de Soual sera reclassée en A, sauf si une autorisation d'urbanisme a déjà été délivrée (réserve) ;	maintien du zonage sur le secteur. Permet d'appuyer le secteur urbain sur une limite physique (voie d'accès à Donnadiou Haut) + CU négatif du fait du réseau d'eau qui sera renforcé en septembre 2019.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	la zone AU du Lieu-dit la Rive (1ha) à Dourgne sera reclassée en A (réserve) ;	autorisation d'urbanisme: CU en 2009, PA en 2013 et DP en 2015 Le secteur constructible sera ajusté afin de permettre le maintien du corridor écologique.	La CE a répondu à la contribution n° 151RE (Monsieur B. PUJOL) : elle estime que la constructibilité de ce cette parcelle n'interdira pas le maintien d'un corridor écologique suffisant.
DDT	la zone AU en continuité de Massaguel (0,8 ha) sera reclassée en A (réserve) ;	maintien du secteur. Autorisations d'urbanisme : DP division sur une partie et CU sur l'autre (travaux engagés mais suspendus du fait de l'annulation du précédent PLUi). Un sens unique peut être créé du fait du maillage des voies. Secteur stratégique, proche du bourg et des équipements publics. Des réductions de zones AU seront effectuées ailleurs.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	les zones U et AU du hameau de Balancarié à Escoussens seront reclassées en A ou N	reclassement des 2 parcelles en zone agricole.	accord sauf application de la réserve P3 de la CE
DDT	la zone U « Touscayrats » à Verdalle sera réduite pour se situer en continuité de l'habitat	la zone U correspondant au lycée et à la maison de retraite de Touscayrats sera réduite.	accord sauf application de la réserve P3 de la CE
DDT	les deux zones de production éolienne située dans le PNR du HAUT LANGUEDOC et en forêt (Dourgne et Escoussens) sont à supprimer	les zones NER seront reclassés en zone N.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPOSE CCSA	AVIS COMMISSION
DDT	de nombreux sous-secteurs Aer et Ner (Cambounet, Saix, Semalens) à usage photovoltaïque seront supprimés (reclassés en A ou N) ;	les secteurs AER et NER seront reclassés en zone A ou N Zone AUER Saix, Sémalens, Cambounet : Le rapport de présentation sera complété sur la base de la déclaration de projet de 2018. Le dossier "justification des limites de zones" sera	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	la création de 3 secteurs NT (1 à Dourgne et 2 à Verdalle) sont à justifier plus clairement ;	des compléments d'information seront apportés.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	plusieurs secteurs Aer ou Ner susceptibles de gêner l'activité agricole seront reclassés en A ou N.	les secteurs AER et NER seront reclassés en zone A ou N. Zones Auer de Saix, Cambounet et Sémalens : le rapport de présentation sera complété sur la base du permis de la déclaration de projet de 2018 et le dossier "justifications des limites de zones" sera mis en concordance avec les documents graphiques.	
CDPENAF	l'extension de zone U du hameau de La Borie Haute à Lescout (n° 316) et du hameau d'en Calcat à Dourgne (n°96) sont à supprimer ; L'ouverture de la zone n°42 à Cambounet doit être supprimée en l'absence de projets et réduite aux projets de nouvelles constructions ; La zone d'activités de Maurens-Scopont est prématurée.	cf réponses DDT et Chambre d'Agriculture.	La CE a donné son avis à la contribution de Monsieur à DOURGNE.
Association Le Loiro	demande de classement ou maintien en N de 3 sites : Viviers les Montagnes, Ceinture forestière de Saix et 1 partie de Saix.	sans réponse de la CCSA	
ONF	demande le reclassement en zone N d'une partie des forêts domaniales de Dourgne et de la Montagne Noire (article L.211-1 du code	sans réponse de la CCSA	
CUQ-TOULZA	Cuq-Toulza : élargir la bande constructible des parcelles E97, E96, E43, E1173, E1175, E1177, E1096, E1169, E98 (à l'alignement de la parcelle E 1411 rue du Savoir vers voie communale de Péchaudier) ;	des ajustements pourront être réalisés suite à l'enquête publique sans toutefois contrevenir aux objectifs du PADD ni l'avis de certains PPA tels que la DDT.	La CE est favorable à cette demande qui correspond à un alignement sur la parcelle voisine.
MAURENS-SCOPONT	reclassement de la parcelle 10 en AUX ; ajout de la parcelle 10 à l'OAP « Le bourg » ; ajustement du sentier (lac de Ceignes).	des ajustements pourront être réalisés suite à l'enquête publique sans toutefois contrevenir aux objectifs du PADD ni l'avis de certains PPA tel que la DDT.	La CE laisse le soin à la CCSA de décider de l'opportunité des ajustements demandés
PUYLAURENS	Inclure et exclure en Zone constructible certains terrains ;	des ajustements pourront être réalisés suite à l'enquête publique sans toutefois contrevenir aux objectifs du PADD ni l'avis de certains PPA tel que la DDT.	La CE laisse le soin à la CCSA de décider de l'opportunité des ajustements demandés
PUYLAURENS	inscrire l'ER du barreau routier allant de la RD926 à la zone artisanale	L'ER sera ajouté.	La CE a répondu à cette demande (voir contribution). Elle regrette que le tracé de ce barreau ne passe pas plus à l'est ce qui aurait fortement réduit la gêne des habitants impactés.
SEMALENS	classement d'une parcelle en U (en bleu sur plan fourni).	sans réponse de la CCSA	La CE est favorable à cette demande

### 2.3.3.2 Synthèse des observations du public - réponses de la CCSA - avis de la CE

Deux sujets ont particulièrement mobilisé le public : la ferme GALLES à LESCOUT et l'OAP « Chemin de Nore » à VIVIERS LES MONTAGNES. Quelques contributions, identifiées par leur numéro, traitent de différents sujets relatifs au projet. Enfin quelques contributions évoquent des idées très générales comme la nécessité de protéger l'environnement et de ne pas consommer de terres agricoles et naturelles.

#### **ZONE Ap et Ferme GALLES à LESCOUT**

De nombreuses contributions, dont plusieurs associations (CALELH notamment), ont été déposées à l'encontre de la ferme GALLES à LESCOUT révélant une forte opposition aux conséquences que provoquerait son activité. La CE rappelle que cette ferme industrielle est installée depuis de nombreuses années à l'entrée ouest de LESCOUT sur la RD 622 en provenance de REVEL. Classée ICPE, cette entreprise a pour objet social principal la vente d'œufs résultant d'un élevage « industriel » de poules pondeuses en cages et en plein air et de production d'engrais organiques. Elle emploie une dizaine de personnes et réalise un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 4 millions d'euros. Le voisinage, puis plus généralement les habitants du village, se sont plaints depuis plusieurs années des nuisances que provoquerait l'activité de la ferme GALLES et ont agi en justice pour s'opposer à son développement qui nécessitait la construction de nouveaux bâtiments



*d'élevage. Les bâtiments de l'exploitation sont situés en zone rouge d'expansion des crues du SOR et partiellement implantés dans le périmètre de protection du château et du moulin de Gua. La polémique s'est renforcée ces dernières années en raison du projet de construction d'un nouveau bâtiment d'exploitation envisagé par la ferme GALLES.*

### *Arguments pour la zone Ap et contre le projet d'extension de la ferme Gallès.*

De nombreuses contributions à l'enquête publique ont porté sur le rejet de toute construction nouvelle par la ferme GALLES. Les principales critiques formulées peuvent se résumer ainsi :

- odeurs parfois intenses (surtout le soir), ressenties à plus de 2 kms ;
- bruit des installations et de la circulation de camions (jusqu'à incessants et insupportables psychologiquement pour certains) ;
- atteinte à la qualité de l'air, pollution des eaux ;
- les analyses de la qualité de l'air promises en 2018 ne sont toujours pas réalisées ;
- l'activité induit des risques sanitaires (Santé publique France a recommandé une enquête épidémiologique sur 5 ans) ;
- L'activité est soupçonnée de provoquer des cancers (taux anormal sur la commune) ;
- l'ARS a recommandé de sursoir à toute construction nouvelle au titre du principe de précaution ;
- les effectifs scolaires se réduisent. Une classe a déjà fermé (crainte pour les enfants) ;
- il existe des risques liés à l'inondation, la ferme étant située en zone rouge d'expansion des crues du Sor ;
- les bâtiments métalliques industriels et leur volumétrie portent atteinte au patrimoine et au paysage (château et pigeonnier à proximité, plaine du Sor, vue sur la montagne Noire, chemin de promenade du Bousquet et d'en Lattes...) ;
- Il y a une insuffisance de haies, d'arbres... pour protéger la vue ;
- l'activité conduit à un mauvais traitement des animaux, à une souffrance animale et une mauvaise qualité des œufs produits ;
- Monsieur GALLES se garde bien d'habiter Lescout ;
- le sous-préfet a recommandé en 2018 une filtration pour empêcher la diffusion des particules ce qui n'a pas été réalisé par l'entreprise GALLES ;
- l'extension de la ferme sera aberrante dans un contexte de réchauffement climatique ;
- la grande proximité de la ferme du Bousquet (Mr VIAELLE) entraîne une gêne pour son exploitation. (Mr VIAELLE reproche au président de la CE de ne pas avoir été le voir : contribution 269RE) ;
- les nuisances provoquent une baisse de la valeur des biens immobiliers ;
- la présence de mouches est stigmatisée ;
- un nouveau bâtiment encerclerait le village ;
- le permis de construire produit n'est pas valable (pas de signature du maire) ;
- des projecteurs restent allumés toute la nuit ;
- le contexte social est très fragile ;
- la couronne végétale prévue lors du PC de 2009 n'est pas réalisée (prescription ABF).

D'une manière générale les contributeurs demandent que la zone Ap que crée le futur PLUi soit maintenue (certaines critiques des PPA pourraient la remettre en cause). Cette zone Ap aurait pour conséquence de limiter l'ampleur constructions qui pourraient être réalisées sur son emprise. Les contributions demandent que le maximum de surface de plancher possible soit limité à 100 m2 pour certains jusqu'à 300m2 pour d'autres ( le projet prévoit une limite de 500 m2).

Certains vont plus loin et demandent que la zone soit classée AA (au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme) interdisant toute construction dans l'attente que des analyses soient menées pour s'assurer de l'absence de risque sanitaire et environnemental.

### *Arguments des élus en faveur de la zone Ap*

Le conseil municipal de LESCOUT a acté dans sa séance du 27/06/2019 des éléments suivants :

*Il est favorable à la zone Ap prévue sur la commune et souhaite que le seuil de surface des bâtiments ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup>. La zone est parfaitement justifiée. La commune veut la maintenir car elle souhaite mener un programme d'embellissement des deux entrées principales du village pour lequel nous ferons réaliser une étude paysagère dans ce sens. Aucun siège d'exploitation agricole ne se trouve dans cette zone et aucune incidence sur les exploitations de ces terres agricoles. La seule entreprise concernée est l'usine de ponte, mais vu les problèmes de voisinage et les dossiers en suspens, il serait bon de geler les constructions pendant quelques années.*

Les élus ont également déposé une copie du rapport d'expertise du 07 juillet 2017 établi par Monsieur Charles RUFFINONI.

### *Défense de la ferme Gallès*

Le dirigeant de l'entreprise GALLES conteste la réalité des critiques qui lui sont faites et met en avant notamment le fait que son entreprise, qui est une ICPE, fait l'objet de contrôles réguliers des services vétérinaires. Il produit un contrôle de 2017 qui conclut à une conformité de ses installations et ne constate aucune irrégularité. Il précise que les projets d'extension qu'il envisage sont essentiels à la survie de son entreprise dans la mesure où ses clients lui demandent de s'orienter vers un élevage de plein air ce qui requiert des surfaces plus importantes.

Il rappelle l'historique judiciaire des permis de construire déposés ces dernières années (nouveau bâtiment d'environ 2500 m<sup>2</sup>) : deux permis refusés puis un troisième accepté le 24/04/2019 mais assorti d'un sursis à statuer de 2 ans en raison de l'élaboration en cours du PLUi qui comporte la création d'une zone Ap.

La confédération paysanne du Tarn (voir contribution 241RE) produit un courrier de l'ARS adressé au président de la CCSA le 28/02/2019 qui précise que Santé publique France « *ne confirme pas la suspicion d'excès de cas de cancer dans un rayon de 3 kms.* »

***Réponse de la CCSA :*** *Au vue des avis émis par les services de l'Etat et par la Chambre d'Agriculture du Tarn, la CCSA a précisé dans une note de réponse jointe à l'enquête publique que concernant les zone Ap, il pourrait être envisagé de :*

- *Compléter le rapport de présentation par des études paysagères chargées de déterminer les éléments paysagers remarquables et les cônes de vue à préserver afin d'ajuster le contour de ces zones,*
- *Supprimer le seuil de constructibilité de la zone Ap,*
- *Fixer une hauteur maximum autorisée identique à la zone A,*
- *Ajouter des règles relatives à la préservation des vues remarquables et une intégration paysagère poussée pour toute nouvelle construction dans la zone Ap.*

*La CCSA prendra également en compte la délibération de la commune de Lescout jointe dans un des registres d'enquête publique sous la référence LES003.*



### **Avis de la CE :**

Le PLUi de la CCSA détermine des secteurs Ap « secteurs agricoles protégés pour des raisons paysagères » dans lesquels la dimension des constructions est limitée à 500 m<sup>2</sup> ce qui ne les exclut pas. Celui envisagé à LESCOUT est justifié par « la perception et la préservation des abords du village, notamment concerné par la présence du château classé monument historique ».

La CE voit mal en quoi la partie ouest de cette protection répond à la justification avancée (photo ci-contre) :

- le paysage plat de champs cultivés ne présente aucun caractère exceptionnel. Seuls les abords du Sor offrent

un intérêt paysager mais d'autres outils permettent de les protéger (EBC notamment). Au demeurant, aucune étude paysagère ne vient conforter la création de la zone.

- le château de Gua bénéficie d'un périmètre de protection réglementaire qui apparaît suffisant. Rien ne justifie d'étendre sa protection à des distances plus élevées ;
- le principe même d'autoriser des bâtiments de 500 m<sup>2</sup> dans la zone Ap suffit à montrer que la protection recherchée n'est pas réellement l'objectif recherché.

Pour ces raisons, la CE considère que la zone Ap envisagée par le PLUi au lieu-dit Bousquet a pour véritable motif de contrer le permis de construire d'un bâtiment de 2500 m<sup>2</sup> délivré en 2019 à la ferme GALLES, permis immédiatement bloqué par le maire de LESCOUT en lui opposant un sursis à statuer en raison de la création d'une zone Ap dans le projet de PLUi. Il est intéressant d'observer que ce sursis a été jugé récemment illégal par la Préfecture du Tarn.



Sur les nuisances de la ferme Gallès, dénoncées avec force par de nombreuses contributions, il semble à la CE que l'exagération est évidente, la passion l'emportant sur la sincérité :

- Impact visuel des bâtiments : lorsque l'on circule sur la D622, la ferme Gallès est invisible en venant de l'est (cachée par l'habitation de Monsieur Gallès père) et très discrète lorsque l'on vient de l'ouest (photo, ci-contre). Les bâtiments de la ferme, qui respectent des prescriptions de l'architecte des bâtiments de France sont bas (faitières à 7 et 8 mètres). Ils sont bien moins présents que beaucoup de hangars ou autres

bâtiments agricoles ou encore de ceux d'une grande surface ou d'une zone d'activités. L'expression « des bâtiments métalliques affreux » est très excessive.

- Santé humaine : Il semble à la CE hautement improbable que les activités d'élevage de la ferme Gallès puissent générer des risques pour la santé humaine. Elle est très étonnée des positions de l'ARS et de Santé Publique France qui ne reposent sur rien de concret. Des milliers d'entreprises de ce type existent dans le monde et aucun cas n'est, semble-t-il, rapporté de risque avéré pour la santé humaine. D'ailleurs, le courrier de l'ARS confirme qu'il n'y a pas de « suspicion d'excès de cas de cancer dans un rayon de 3 km ».

- Odeurs : La CE ne peut donner un avis étayé sur les odeurs. Elle s'est rendue sur site 4 fois : visite de l'entreprise Gallès et simples visites des lieux lors de ses déplacements dans le cadre de l'enquête. Elle n'a pas constaté d'odeurs pestilentielles même s'il est vrai qu'une légère odeur était perceptible (mais pas à chaque fois) à proximité immédiate des bâtiments. Il semble que la question des odeurs fortes et persistantes a été réglée depuis plusieurs années, la ferme GALLES valorisant les fientes de ses poules en engrais organique ce qui a supprimé tout épandage.

- Plantations : de nombreuses plantations d'arbres ont été réalisées ces dernières années en direction du château de Gua. Ces arbres sont loin d'être adultes et leur impact s'accroîtra sensiblement dans les années à venir. Lors de ses visites, la CE n'a pu apercevoir le château de Gua depuis le site de la ferme Gallès.

- Gène de l'exploitation de Monsieur Jérémie VIALLELE : La CE s'étonne que Monsieur VIALLELE, qui a toujours habité LESCOUT ainsi que sa famille, ait fait l'acquisition de terrains à quelques centaines de mètres de la ferme GALLES s'il avait connaissance de nuisances rédhibitoires. Le Président de la CE a tenté de le rencontrer en l'appelant sur son téléphone fixe mais son appel est resté sans réponse.

Le futur bâtiment sera construit proche de ceux existants côté ouest. Cela changera peu la perception de l'ensemble de l'exploitation et une simple haie en bordure de route côté Revel

suffirait à dissimuler le bâtiment mais cela paraît peu nécessaire. Est-ce à la ferme GALLES d'en supporter le coût éventuel ?

La CE a été interpellée par les difficultés qu'a rencontrées la ferme Gallès pour obtenir un permis de construire. L'historique de cette obtention, le manque de conseils manifeste et les motifs de refus avancés semblent témoigner d'une volonté de différer ce permis le plus possible.

Le procès-verbal du conseil municipal de LESCOUT du 27/06/2019 (voir, ci-avant) est révélateur quand il dit à propos de la ferme GALLES « il serait bon de geler les constructions pendant quelques années ». C'est reconnaître la légitimité des demandes d'extension de la ferme Gallès et le caractère émotionnel de l'opposition du voisinage : il faut laisser la polémique se dégonfler.

Pour toutes ces raisons, la CE émettra **une réserve** dans ses conclusions finales demandant de ne pas inclure dans la zone Ap créée à LESCOUT les parcelles ZC0117, AC0193, ZC0201 et ZC0202 propriétés de Monsieur Roland GALLES (lieux-dits Le Bousquet et Plaine de la Bouriette).

La CE ne se prononce pas sur le reste de la zone Ap mais n'a aucune certitude sur la réalité de sa justification. Elle partage l'avis émis par la CCSA en réponse aux observations du public.

## ***OAP Chemin de Nore à Viviers les Montagnes***

*Cette OAP de 3,5 hectares, située chemin de Nore à Viviers les Montagnes, est mise en place par le PLUi sur des parcelles classées en N dans les documents actuels. La construction d'une vingtaine de maisons y est prévue.*

### *Arguments du public contre le projet*

Ce projet d'OAP a suscité de nombreuses contributions du public s'y opposant dont une pétition de 199 personnes. Les principaux arguments pour s'opposer à ce projet se résument de la façon suivante, l'ordre donné ne signifiant aucune hiérarchisation particulière :

- le PLUi doit confirmer le caractère rural de notre village qui ne doit pas devenir une ville dortoir.
- cette OAP deviendrait un quartier urbain sans équipements publics ;
- il est aberrant de rendre constructible les 3,5 hectares de l'OAP « chemin de Nore » à Viviers les montagnes : le terrain, en forte pente, comporte une forêt de chênes, de la prairie et le chemin de randonnées GR 653 qui est un tronçon du chemin de saint jacques de Compostelle ;
- urbaniser l'OAP est contraire à la préservation de la biodiversité (zone où l'on observe la présence actuellement d'une faune variée : le chevreuil, le loriot, le faisan, le geai bleu, la palombe, le pivert, la mésange, le chardonneret, l'écureuil roux, la salamandre, le hérisson, la grenouille, la chauve-souris) ;
- urbaniser ce secteur est aussi contraire à l'environnement en général, à la lutte contre le réchauffement climatique (absorption de CO2 par les arbres) et à la préservation affichée par le PLUi des espaces boisés et des paysages ;
- le chemin de Nore fait partie du patrimoine commun de tous les villageois ;
- cette OAP va transformer le plateau en une zone urbaine alors que l'utilisation des dents creuses actuelles aurait permis un développement démographique harmonieux ;
- préserver la nature est plus important que de construire des maisons ;
- le chemin de Nore est un atout naturel à préserver, un poumon pour la respiration du village ;
- Le chemin de Nore qui est étroit et peu emprunté actuellement par les voitures ne pourra pas supporter l'accroissement de la circulation ;
- il est très utilisé par tous les riverains du secteur pour des promenades tranquilles en famille avec des enfants à pied ou à vélo (vue remarquable sur le Montagne noire). Des cavaliers l'empruntent aussi ;
- il est inopportun de rajouter des terrains constructibles à Viviers les Montagnes car il y en a déjà de nombreux disponibles à la vente qui ne trouvent pas facilement acquéreur ;
- les terrains appartiennent bizarrement aux élus ;

- pourquoi fait-on passer les intérêts individuels avant les intérêts collectifs ?
- il y a quelques années, une tentative de construction avait été mise en œuvre se soldant par un glissement de terrain ;
- le projet aura des conséquences pour le contribuable ;
- il faut augmenter les taxes d'aménagement de 5 à 20% et les frais de passage de N en U doivent être à la charge des requérants ;
- il n'y a pas de tout à l'égout ;
- une parcelle a été achetée en 2015 par un élu pour 4000 euros pendant son mandat actuel.

#### *Arguments du maire en faveur du projet*

Le maire de VIVIERS-LES-MONTAGNES a déposé une contribution pour défendre le projet d'OAP « Chemin de Nore » (courrier du 02/07/19 dont le destinataire n'est pas identifié ?). Ce courrier avance plusieurs arguments en faveur du projet :

- la zone est desservie en eau potable sur quasiment sa totalité et le syndicat de l'eau du Pas de Sant va réaliser la jonction des 2 réseaux (chemin de Nore et Vacant) ;
- l'électricité est disponible ;
- l'OAP mise en place prend en compte la zone verte à protéger ;
- tous les propriétaires ont accès au chemin goudronné et à leur frais ;
- le chemin de Saint Jacques passe ailleurs et les futures constructions ne seront pas visibles par les pèlerins.

*Réponse de la CCSA : Au vue des nombreuses remarques formulées par le public sur ce secteur ainsi que le complément d'information fourni par la commune de Viviers-lès-Montagnes et datés du 2 juillet 2019, Les contours de la zone à urbaniser dans le secteur du chemin de Nore à Viviers-lès-Montagnes pourrait être réétudié.*

**AVIS de la CE** La CE s'est rendu sur le site et a pu constater que plusieurs affirmations du public sont vraies :

- la partie de l'OAP située à l'est du chemin de Nore est en assez forte pente ;
- le chemin offre de ce même coté une belle vue sur la Montagne Noire cachée cependant par endroit par les chênes présents dans la pente ;
- la zone prévue en espace de nature le long du chemin ne comporte que des bosquets et de la broussaille et peu ou pas d'arbres adultes. Pourquoi un espace de nature là plutôt qu'ailleurs ?

La CE a observé également que la partie de l'OAP située à l'ouest du chemin de Nore est une vaste prairie plane et que le chemin, à cet endroit, semble constituer une limite naturelle de l'urbanisation.

Elle ne voit pas en quoi cette OAP aurait un caractère stratégique particulier. Les arguments avancés par le maire sont bien maigres pour lui donner un tel caractère. Plusieurs arguments du public ont une portée générale (préserver le caractère villageois, la biodiversité...) qui ne s'appliquent pas plus Chemin de Nore qu'ailleurs dans la commune. Les arguments les plus importants sont finalement celui disant qu' « il est inopportun de rajouter des terrains constructibles à Viviers les Montagnes car il y en a déjà de nombreux disponibles à la vente qui ne trouvent pas facilement acquéreur » et celui affirmant qu'il était prioritaire d'urbaniser les dents creuses.

La CCSA n'a pas donné de réponse quant au nombre de terrains à vendre à VIVIERS-LES-MONTAGNES. Ce qui est certain c'est que la commune dispose de 13,4 hectares de surfaces constructibles en zone U (explication des choix page 121 dont l'addition est fautive) auxquels s'ajoutent les 11,6 ha de zones AU.

La CCSA (voir ci-après point 2.3.3.3) n'a pas répondu exactement à la question posée par la CE qui souhaitait connaître la surface totale déclassée de constructible en non constructible par le PLU. La CE constate que le tableau fourni par la CCSA dans sa réponse permet d'affirmer qu'au moins 12,5 hectares ont été déclassés en A ou N dans le projet de PLUi (solde de 9 + les 3,5 créés chemin de Nore). La CE observe également que quelques dents creuses sont classées en N. Comment se

fait-il dans ces conditions que l'on ait jugé utile dans une démarche de réduction des zones urbanisables de créer une zone AU de 3,5 hectares chemin de Nore ?

La CE n'a cependant pas d'arguments suffisamment déterminants qui justifieraient d'émettre une réserve sur la création de l'OAP « Chemin de Nore ».

Pour ces raisons, la CE estime que cette zone AU correspondant à l'emprise de l'OAP « **Chemin de Nore** » **doit être reclassée en zone N** et tout particulièrement la partie de l'OAP située à l'est du chemin de Nore. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans ses conclusions finales.

**36RE** Pour éviter le mitage des terres agricoles, il faut rendre constructibles les dents-creuses et les pointes des parcelles exploitées qui deviennent très dures à cultiver. Il faut éviter de créer de nouvelles enclaves construites au milieu des parcelles cultivées.

*Réponse de la CCSA* Cette observation n'appelle pas de réponse.

### 2.3.3.3 Questions complémentaires de la CE-réponses de la CCSA

- avez-vous un ordre d'idée des surfaces classées en A qui ne sont pas exploitées actuellement ?
- Avez-vous une estimation de l'artificialisation que pourrait entraîner les STECAL sur la période 2019/2030 ?
- combien de terrains sont en vente actuellement à Viviers les Montagnes ?
- quelle surface a été retirée des zones constructibles à Viviers les Montagnes ?

**QUESTION de la CE** Quelle surface a été retirée des zones constructibles à Viviers les Montagnes ?

*Réponse de la CCSA*

Types de zones	Ancien document		PLUi arrêté		Différence ancien/nouveau projet
	Surfaces en ha		Surfaces en ha		
Zones constructibles	Zones U	186,4	Zones U	184,3	-2,1
	Zones AU	21,2	Zones AU	14,3	-6,9
Zones agricoles de production	Zones A	1415,7	Zones A	1370,1	-45,6
Zones naturelles	Zones N	165,1	Zones N	240,2	75,1
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0,0	0,0
	Zones naturelles spécifiques (toutes les autres zones N)	26,7	Zones naturelles spécifiques (toutes les autres zones N)	7,3	-19,5
Total		1815,1		1816,1	1,0

- Les zones U et AU ont diminué de 9 ha.
- Les zones Agricoles de production ont diminué de 45,6 ha
- Les zones Naturelles strictes ont augmenté de 75,1 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont diminué de 19,5 ha.

*NB : la différence de superficie totale s'explique par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)*

**QUESTION de la CE** Combien de terrains sont en vente actuellement à Viviers les Montagnes ?

*Réponse de la CCSA* Nous ne disposons pas de ces données. A titre indicatif sur deux sites internet spécialisés, il a pu être constaté :

- 5 annonces sur seloger.com, dont 3 pour le même terrain
- 7 annonces sur leboncoin.fr, dont 4 pour deux terrains identiques

### 2.3.3.4 L'analyse générale de la commission d'enquête

#### *Réduction des surfaces urbanisables*

Au moins 300 hectares de parcelles classées constructibles (immédiatement ou à terme) ont été rétrogradés partiellement ou entièrement en A ou N. La CE emploie le verbe « rétrograder » car, vu par le public, c'est le verbe qui convient, tant il est vrai que les conséquences patrimoniale et affective potentielles peuvent être lourdes pour les propriétaires concernés. Ces rétrogradations ont généré des réactions de la part de nombreux propriétaires qui n'ont souvent aucune connaissance du fait que le statut d'une parcelle peut changer lors des évolutions successives des documents d'urbanisme, que la constructibilité n'est pas un droit acquis. De ce point de vue, la CE n'est pas favorable à toutes ces réductions qui sont très pénalisantes pour les citoyens sans apporter une véritable solution à la consommation d'espaces. Ce n'est pas parce que l'on classe des terres en zone constructible qu'elles vont automatiquement être construites. Les élus le savent bien : certaines parcelles ne trouvent pas acquéreur et d'autres ne sont pas mises en vente. Le fait que l'on ait pu retirer 300 hectares de la constructibilité est d'ailleurs la démonstration que constructibilité et construction sont deux choses bien distinctes. C'est essentiellement la demande qui fait la consommation et non l'offre. Au demeurant, même si l'on consommait un peu plus sur le territoire de la CCSA, cela aurait pour corolaire que l'on consommerait moins ailleurs. Le jeu est à somme nulle mesuré sur des territoires plus vastes à moins que l'intention générale de la loi soit d'empêcher les gens de vivre à la campagne et cherche à leur imposer d'habiter dans un immeuble en ville à proximité d'un transport en commun pour consommer peu d'espaces. Mais est-ce la vie dont les citoyens rêvent ? Doit-on imposer la métropolisation à tous ceux, nombreux, qui n'en veulent pas ? Tous les sondages réalisés montrent que le souhait profond des français (de l'ordre de 70%) est de vivre à la campagne proche d'une grande ville, il est vrai.

Pour la CE, deux critères (outre les considérations environnementales ou topographiques) sont réellement déterminants si l'on veut respecter la loi et limiter l'expansion des zones urbanisées :

- la taille des parcelles construites ;
- la continuité des dites parcelles avec les zones déjà urbanisées.

Ces deux critères sont bien contrôlés en classant les terrains constructibles en AU ou AU0 et en les encadrant par des OAP imposées par la loi. La taille des zones AU doit être limitée pour éviter le trop grand éparpillement des constructions

Plusieurs cas montrent que la rétrogradation peut avoir de lourdes conséquences financières et/ou affectives : parcelles acquises au prix du terrain constructible, parcelle échangée avec la mairie (celle reçue perd sa constructibilité tandis que celle donnée en échange la garde ou l'acquiert), travaux de VRD et/ou honoraires d'architecte engagés, droits de succession acquittés sur la base d'une valeur de terrain constructible, partage héréditaire déséquilibré après coup, souhait de vivre proche de sa famille et notamment de ses parents vieillissants, rapprochement du lieu de travail, retour au pays ...

La CE comprend que de nombreuses personnes, dont l'idée conductrice est qu'un jour elles vivront là, n'aient pas fait construire lorsque cela était possible. Les raisons en sont multiples et tournent principalement autour de 2 grands motifs : pas encore les moyens, pas d'urgence. Et surtout, d'une manière assez générale, la conviction que leur parcelle est constructible pour toujours (dans l'esprit, d'ailleurs, des droits acquis à la française ou encore de la non rétroactivité de la loi). La CE considère que ce n'est pas parce que la réglementation le permet que les élus peuvent à loisir retirer la constructibilité de parcelles en fonction de l'évolution des textes ou de leurs choix d'aménagement. Derrière la froideur des plans de zonage, il y a des personnes avec leurs projets et leurs rêves.

Dans son thème 6 (demandes individuelles), la CE passe en revue toutes les demandes relatives à des parcelles rétrogradées en A ou N pour lesquelles elle a adopté une philosophie simple : en l'absence de contraintes environnementales, topographiques ou autres fortes mises en avant par la CCSA et reconnues par elle, la CE donnera un avis favorable sous forme de réserve dès lors que les parcelles concernées sont classées actuellement en zone constructible entièrement ou partiellement (voir ses réserves générales P1 et P2 dans son thème 6).

La CE n'a pas systématiquement approfondi la question des accès à la voirie et des réseaux d'eau et d'électricité considérant que les parcelles concernées devaient en disposer puisqu'elles étaient classées constructibles. En pratique, la CE a constaté que toutes les parcelles pour lesquelles elle demande le maintien de la constructibilité sont situées en limite immédiate des zones U adoptées

par le PLUi ce qui tend à montrer que leur « inconstructibilité » pour des raisons techniques diverses est peu probable. Par les réserves qu'elle émet, la CE ne fait que confirmer une constructibilité qui n'a pas été jugée inappropriée dans les documents opposables antérieurs.

Pour tenir compte des contraintes de limitation de consommation de l'espace, la CE propose de limiter cette constructibilité à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie de la parcelle.

L'incidence cumulée des réserves émises par la CE est de l'ordre de 16 hectares tandis que ses recommandations ont un solde légèrement négatif. Si l'on tient compte de réductions envisagées par ailleurs par la CCSA (qui font l'objet de la réserve P3 de la CE) on peut estimer que l'incidence nette des entrées et sorties de zone U sera inférieure à 10 hectares ce qui ne modifie en rien l'équilibre du projet d'autant plus que cette constructibilité supplémentaire ne se traduira pas nécessairement par une consommation plus élevée.

La CE regardera aussi avec attention les cas de parcelles non constructibles actuellement mais situées en continuité immédiate de zones déjà urbanisées ou constituant une dent creuse en s'intéressant notamment aux choix effectués pour les parcelles voisines (objectivité du tracé de la limite entre U et A). Elle émettra des recommandations en conséquence dans ses conclusions finales. La CE n'a pratiquement pas trouvé de cas.

Hormis ces cas particuliers, situés à la marge des zones U adoptées, la CE n'a pas d'opposition aux choix de zonage retenus par le PLUi sauf une interrogation sur la zone AU (OAP) adoptée « Chemin de Nore » à Viviers-les-Montagnes.

En ce qui concerne les réductions ou suppressions de zones Au demandées par les PPA et acceptées par la CCSA (voir tableau de synthèse, ci-avant), **la CE émettra une réserve P3 dans ses conclusions finales** identique dans son principe à la réserve P1. Elle considère, en effet, que les propriétaires impactés par ces réductions n'auront pas été informés suffisamment tôt et que l'information relative à ces réductions acceptées était difficile à repérer pour eux.

### *Classement systématique en A*

Le classement en A de parcelles ayant manifestement peu ou pas de qualités « agronomiques » ne semble pas répondre à l'esprit de l'article R151-22 du CU « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». Cette contradiction génère des interrogations du public. Un classement en N serait plus conforme à l'esprit des textes. Les surfaces éventuellement concernées semblent toutefois faibles selon la CCSA qui ne dispose pas de données précises sur ce point.

**Ce principe fera l'objet d'une recommandation générale dans les conclusions finales de la commission.**

### *OAP et STECAL (voir thème 5)*

#### *Emplacements réservés- prescriptions surfaciques*

La CE n'a rien à redire à la liste des Emplacements Réservés (ER) qui sont bien justifiés et reportés utilement sur le plan de zonage réglementaire. Elle ne voit pas d'inconvénient à ce que des maires demandent la suppression d'emplacements réservés. Elle s'étonne cependant que de telles demandes soient formulées à ce stade d'avancement du projet.

En revanche, la demande de création ou de modification d'ER à ce stade et plus encore dans les tous derniers jours de l'enquête publique n'a pas permis aux intéressés d'en être informés et de pouvoir exprimer leur point de vue à l'enquête publique.

**La CE recommandera dans ses conclusions finales que ces demandes ne soient pas retenues.**

La CE considère que tous les aspects environnementaux sont bien pris en compte au travers des autres prescriptions surfaciques.



## **Thème 4 - Le Règlement et divers**

## 2.3.4 - Thème 4 - Le Règlement et divers

### 2.3.4.1 - Synthèse des avis réglementaires exprimés - réponses CCSA - avis CE

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPONSE CCSA	AVIS COMMISSION
MRAe	consommer les espaces disponibles en zone U avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation ;	sans réponse de la CCSA	En théorie oui. En pratique, c'est moins évident : l'offre doit être suffisamment variée et disponible.
MRAe	modifier le règlement de la zone AP pour réduire les impacts possibles sur le paysage en encadrant <u>davantage les possibilités de construction</u> ;	cf. réponses par ailleurs.	Pour celle de LESCOUT, la CE a donné son avis dans ses réponses aux observations du public (thème 1).
MRAe	prévoir des mesures destinées à éviter l'implantation d'habitat ou de public sensible aux abords des axes routiers les plus circulants ou qui <u>le deviendront du fait de la future liaison</u>	pas d'obligation réglementaire.	L'observation de la DDT est de bon sens.
DDT	la constructibilité des sous-secteurs NJ est à revoir pour être cohérente avec leur vocation ;	concernant la réduction de l'emprise au sol et les piscines, ces éléments seront étudiés après l'enquête publique. Les dispositions réglementaires de la zone NJ seront retravaillées afin de n'y autoriser que ce qui est en lien avec la vocation de ces secteurs.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	le règlement n'établit pas de spécialisation des zones économiques (UX et AUX) contrairement au <u>principe fixé dans le STIE</u> ;	des compléments d'information seront apportés.	Il semble logique d'établir des spécialisations si le STIE le prévoit.
DDT	l'ER V1V5 de Viviers les montagnes pris sur un terrain accueillant une plante protégée (tulipe noire) est à <u>reconsidérer (réserve)</u> ;	l'emplacement réservé sera supprimé.	La CE n'a pas d'objection à ce retrait ;
DDT	les dispositions réglementaires relatives au <u>captage d'eau sont à compléter</u> ;	des compléments d'information seront apportés	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	la lisibilité des règles graphiques est à <u>améliorer</u> ;	Des ajustements seront opérés au cas par cas ( <u>résultat de l'enquête publique</u> )	La CE partage cet avis et le dit dans son <u>analyse générale, ci-après.</u>
DDT	la rédaction relative aux murs de clôture sera corrigée ;	concernant les secteurs en lisière urbaine, le règlement de la zone U demande que sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.	D'une manière générale, des haies vives sont préférables à des murs, à la fois sur un plan esthétique mais aussi écologique.
DDT	des corrections sont à apporter à plusieurs <u>planches graphiques (numéros absents, mauvais positionnement...)</u> ;	les erreurs matérielles identifiées sur les planches graphiques seront corrigées.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
DDT	des profils urbains et villageois seront ajoutés aux plans de zonage généraux du règlement ;	préciser les différents profils urbains et villageois sur les plans de zonage réglementaires généraux rajouterait une quantité d'informations supplémentaire importante qui compliquerait la lecture des documents. Un plan de zonage général à l'échelle de la CCSA et/ou par secteurs <u>pourront être formalisés.</u>	
DDT	des erreurs ou omissions sur les ER liés à la future autoroute sont à corriger ;	sur Puylaurens, l'erreur matérielle sera corrigée. Le périmètre du reste de l'ER sera revu sur la base des données fournies par les services de l'Etat. Le périmètre de la zone AU de Soual sera revu en conséquence. Les zones U et AU seront également revues. La réalisation des infrastructures de l'autoroute ne s'implantant pas sur la totalité de l'ER, Il paraît judicieux de faire correspondre le zonage avec l'organisation physique du terrain et le découpage parcellaire existant. Le règlement écrit sera revu dans le sens de ces observations.	La CE regrette que le tracé de ce barreaune pass pas plus à l'ouest des maisons d'habitations existantes.
DDT	murs bahut	la formulation relative à l'édification de clôtures maçonnées pourra être reprise en ce sens. Ces éléments réglementaires seront réétudiés suite à l'enquête publique.	voir ci-dessus.

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPONSE CCSA	AVIS COMMISSION
DDT	la lisibilité des trames verte et bleu sera	la lisibilité des plans sera retravaillée.	
DDT	les dispositions du SRCE sont insuffisamment traduites dans le règlement ;	les corridors à préserver, identifiés par le SRCE, sur le piémont de la montagne Noire, Puylaurens, Cuq-Toulza, Cambounet et Sémalens sont traduits par un zonage agricole ou naturel qui garantit leur maintien. Des compléments seront apportés au rapport de présentation. Concernant les points de conflits évoqués, des compléments d'explication seront également introduits.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
CDPENAF	les possibilités d'extension des habitations existantes doivent être proportionnelles à la surface de l'habitation principale ;  la surface maximale des piscines pourrait être encadrée également ; les bâtiments pouvant changer de destination sont trop nombreux (mitage et gêne de l'activité agricole) ;	possibilités d'extensions des habitations existantes : les dispositions des aires pourront être retravaillées suite à l'enquête publique. (cf réponses DDT et Chambre d'Agriculture).	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
CA du TARN	demande de prise en compte de toutes les activités en prolongement de l'activité agricole (page 51 du règlement) ;	Il est proposé d'intégrer la mention suivante issue de la loi Elan : « Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
CA du TARN	autoriser tous les changements de destination qui prolongent l'activité agricole (page 50) ;	Les critères pourront être précisés. Le recours à cet outil s'inscrit dans l'objectif du PADD d'agir sur le bâti vacant, de préserver et valoriser les paysages, le patrimoine et la découverte du territoire et d'affirmer le positionnement touristique de Sor et Agout. En effet, les changements de destinations peuvent être en partie utilisés à des fins de résidence secondaire. Pour rappel, le PADD affirme les objectifs de "développer une offre globale tourisme et tourisme et handicap", notamment en matière d'hébergement et "définir une politique touristique porteuse de développement local". En ce sens, ne pas permettre la destination "habitation" interdirait toute transformation en gîte individuel dans le cadre d'un usage accessoire ou complémentaire. Au moment du changement effectif, le projet sera soumis à avis de la CDPENAF en zone A ou de la CDNPS en zone N.	La CE donne partage entièrement la réponse de la CCSA. Elle le dit dans son analyse générale, ci-après.
CA du TARN	éviter l'introduction d'habitants tiers au milieu de l'activité agricole;	cf réponses ci-dessus (sans réponse précise de la CCSA)	Pourquoi pas, dès lors qu'il n'y a pas de gêne significative de l'activité agricole?
CA du TARN	préciser que le retrait de 75 mètres ne s'applique pas à l'activité agricole (page 52) ;	Le règlement pourra être précisé en ce sens	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
CA du TARN	supprimer les changements de destination qui gênent l'activité agricole ;	Certains changements seront acceptés, d'autres supprimés (Agut, Cambounet, Verdalle...)	D'accord, si gêne manifeste. Ce ne doit pas être un argument pour tout rejeter.
CA du TARN	augmenter la surface constructible de bâtiments agricoles dans les zones Ap ;	le seuil de constructibilité sera supprimé. La hauteur sera la même qu'en zone A. La préservation des vues remarquables et une intégration paysagère poussée seront requises.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
CA du TARN	supprimer les zones AU situées en zone d'épandage ou sur des terres agricoles déclarées à la PAC ;	cf réponses générales sur réduction des zones U, AU, AUO	La CE partage l'avis de la CA sauf si des solutions d'épandage différentes peuvent être mises en place.
CA du TARN	réduire les zones U libres situées sur des parcelles exploitées ;	cf réponses générales sur réduction des zones U, AU, AUO	La CE est d'accord sur le principe posé par la CA.
Centre Régional de la Propriété Forestière	les classements en EBC prévus doivent être plus sélectifs étant donné que les bois et forêts font déjà l'objet de multiples réglementations au titre notamment du code forestier ; les classements en EBC prévus vont constituer un nouvel handicap pour la filière écomatériau ; plutôt qu'un classement EBC, le classement en N doit être privilégié pour les ensembles forestiers en milieu rural ou semi-rural ;	le PLUi a repris principalement des EBC existants dans les anciens documents d'urbanisme. Il s'agit de boisements significatifs du territoire de la CCSA (pour des raisons environnementales et paysagères) qui sont strictement protégés dans le PLUi. Les Massifs Forestiers sont exclus de manière à faciliter la gestion sylvicole. Le PLUi identifie et protège notamment la Montagne Noire comme un paysage emblématique à valoriser en lien avec des dispositions de la Charte du PNR du Haut-Languedoc. Les dispositions réglementaires relatives à cet outil concernent les projets de construction nouvelles notamment en vue de favoriser leur meilleure insertion paysagère. Aucune disposition ne concerne la gestion sylvicole. u titre de l'article L151-23 du CU, le PLUi identifie des réservoirs majeurs de la trame verte et bleue relatifs aux massifs forestiers. Dans ces secteurs, le PLUi interdit le défrichement pour maintenir la destination forestière de ces espaces. Cela permet l'entretien et la gestion de la ressource forestière, allant ainsi dans le sens des objectifs du CRPF. Les possibilités de déboisement prévues par le règlement seront retravaillées pour faciliter l'exploitation forestière. L'article R421-23 du CU soumet à déclaration préalable les coupes uniquement sur les EBC. Or, comme évoqué dans l'avis du CRP, "cet outil a été globalement utilisé à bon escient, ciblant des zones de plaine à moindre taux de boisement.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
TEREGA	la cartographie du PLUi doit représenter le tracé des canalisations et de leurs servitudes ;	cf réponses ci-dessous	
RTE	en vue d'informer exactement les tiers (sécurité et opposabilité), il convient de noter l'appellation complète des ouvrages et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance ;	pas de réponse de la CCSA	La CCSA doit suivre cette demande.

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPONSE CCSA	AVIS COMMISSION
RTE	la servitude I4 que constituent les ouvrages de RTE n'étant pas compatible avec un EBC, les tronçons de liaisons aériennes situés dans des EBC, doivent apparaître libre de tout EBC sur les documents graphiques (une liste des cas est jointe) ;		La CCSA doit suivre cette demande.
RTE	demande que soit ajouté le paragraphe suivant au règlement de la zone (U) concernant le point 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités dans la partie « sont autorisées sous conditions » ;		La CCSA doit suivre cette demande.
RTE	« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des <i>exigences fonctionnelle et/ou techniques</i> »		La CCSA doit suivre cette demande.
RTE	demande d'ajout à l'article 20 des dispositions générales les paragraphes suivants :		La CCSA doit suivre cette demande.
RTE	les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (> 50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.		
RTE	les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques		
		Le secteur précis pourra être précisé après	
Puylarens	ajouter le barreau routier allant de la RD 926 à la ZA ;	Le barreau routier allant de la RD 926 à la zone artisanale sera rajouté en Emplacement Réserve.	Réponse déjà donnée.
Puylarens	Identifier le périmètre du Site Patrimoine Remarquable ;	Le périmètre du SPR sera reporté à titre informatif sur le règlement graphique.	
Saint Affrique les Montagnes	rétablir la zone aedificandi sur une profondeur de 15 m (zone des Planes) ;	Des ajustements pourront être réalisés suite à l'enquête publique sans toutefois contrevenir aux objectifs du PADD ni l'avis de certains PPA tel que la DDT.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.
Saint Affrique les Montagnes	classer en zone U les parcelles A607 et A0579 ;	des ajustements pourront être réalisés suite à l'enquête publique sans toutefois contrevenir aux objectifs du PADD ni l'avis de certains PPA tel que la DDT.	La CE est favorable à la demande de la mairie de Saint Affrique.
Sémalens	rectifier le libellé de la SEM 11 ; créer un ER sur la parcelle B1625 (arrêt de bus).	Pas de réponse de la CCSA	La CCSA doit suivre ces deux demandes.
STSN	demande de rectification d'un virage en contradiction avec la protection de « Tulipe Noire » à Viviers les Montagnes » ;	pas de réponse de la CCSA	La CCSA doit suivre ces deux demandes.
STSN	opposition au reclassement de zones N en U ou AU (zone du Chemin de la Nore, par exemple) ;		La CE donne dans son analyse générale des demandes individuelles son opinion en ce qui concerne le chemin de Nore. Pour le reste, toute extension urbaine se fait nécessairement en A ou N.
ONCSF	demande de suppression de l'ER à l'entrée de Viviers les Montagnes qui impacte la « Tulipe des bois »	suppression de l'emplacement réservé.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

\*

DDT	quelques annexes réglementaires sont à ajouter aux annexes du PLUi ;	ses annexes seront complétées sur la base de ces observations, notamment à partir des données transmises par les services de l'Etat concernant les servitudes.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
TEREGA	les arrêtés préfectoraux instaurant les SUP Gaz sont à intégrer dans la PLUi ;	le PLUi n'intègre pas le courrier de TEREGA du 04/04/2014 mais comprend un courrier du Préfet du Tarn accompagné des projets d'arrêtés préfectoraux qui ont été pris le 11/04/2018. Ces arrêtés seront intégrés aux annexes du PLUi.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
TEREGA	les contraintes d'urbanisme liées au Gaz sont à intégrer dans le PLUi ;	les contraintes d'urbanisme liées à la SUP 13 seront annexées au PLUi. Les SUP (sans distinction) sont mentionnées dans les dispositions générales du règlement écrit. L'article 1 de chaque zone pourra être précisé pour demander la prise en compte des SUP au même titre que les risques.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
TEREGA	TEREGA sera consultée pour toute modification ultérieure du PLUi ;	le tracé des canalisations et servitudes sont représentés sur le plan des SUP annexé au PLUi. Le tableau des SUO et les plans seront mis à jour sur la base d'éléments transmis par les services de l'Etat.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
RTE	demande d'être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin de s'assurer de la compatibilité des projets de construction avec la présence des ouvrages ;	pas de réponse de la CCSA	
STSN	demande de régulation de l'entretien des bords de route.	pas de réponse de la CCSA	

### 2.3.4.2 Synthèse des observations du public - réponses de la CCSA - avis de la CE

**36RE** Suggestions pour une bonne cohabitation entre nouveaux et anciens habitants, ruraux (voire agriculteurs) et néoruraux (voire urbains) :

- que les voies de circulations, dont le trafic augmente, permettent la circulation des engins agricoles (de plus en plus gros) sans avoir à détériorer les équipements publics (étroitesse des routes et hauteur des séparations piétons / véhicules motorisés) ;
- que les haies ne soient pas systématiquement détruites par les agents de voirie ;
- que les zones agricoles et urbanisées aient des contours rectilignes plutôt qu'en dent de scie, afin de faciliter à la fois le travail des champs et la cohabitation avec les riverains ;
- que des zones de transitions entre les espaces urbains et agricoles soient aménagées sur le domaine public (haies, chemin piétonnier, jardins collectifs...) afin de réduire les nuisances subies de part et d'autre ;
- que les chemins piétonniers ne passent pas au travers des récoltes et ne soient pas créés sans concertation ;
- que la hauteur des murs en parpaings autour des maisons soit limitée et les finitions assurées ;
- que les plans d'écoulement des eaux soient étudiés de sorte à éviter les accumulations d'eau dans des creux, et l'inondation des parcelles.

*Réponse de la CCSA Cette observation n'appelle pas de réponse.*

**RE36** Il serait bon que la CCSA prenne des dispositions pour réglementer l'affichage, notamment le long des axes principaux, de façon à permettre aux entreprises locales de se faire connaître.

*Réponse de la CCSA Cette observation ne concerne pas le PLUi. D'autre part un Règlement National de la Publicité est applicable et dépend des pouvoirs de police du Préfet.*

**58RE** Dans le règlement des zones A traitant de l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (page 50), les pourcentages proposés pour les surfaces existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> sont insuffisants et pénalisants.

*Réponse de la CCSA La réglementation des extensions d'habitation en zone agricole pourrait être réétudiée en fonction des remarques de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier.*

**58RE** Dans le règlement des zones A, l'emprise au sol pour la construction d'annexe nouvelle est trop faible. Il faudrait la passer à au moins 50 m<sup>2</sup>.

*Réponse de la CCSA* *La réglementation des annexes aux habitations en zone agricole pourrait être réétudiée en fonction des remarques de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier.*

**178RE** La Société Carrières de la Montagne Noire demande que le règlement en zone Nc précise soit « que les ouvrages techniques tels que silos, tapis convoyeurs, réservoirs, machineries et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne soient pas inclus dans le calcul de la hauteur admise », ou que la hauteur maximale ne soit pas réglementée.

*Réponse de la CCSA* *Une modification de la rédaction du règlement pourra être envisagée sur ce point.*

**178RE** La Société Carrières de la Montagne Noire demande également des précisions pour la zone AUX Plo d'Engrave à Dourgne « sont autorisées les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions et bâtiments ». De quelles constructions ou bâtiments s'agit-il ? Pour clarifier les interdictions et limitations d'usages la société demande de préciser : « Les installations classées sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation ICPE. Toutes les dispositions seront prises pour éviter ou réduire les effets sur le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ».

*Réponse de la CCSA* *Une modification de la rédaction du règlement pourra être envisagée sur ce point.*

**265RE** Les Laboratoires PIERRE FABRE font deux observations :

- sur le règlement écrit page 24 nous avons relevé le paragraphe suivant :

« les ICPE sont autorisées quel que soient le régime de classement dans la mesure où elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments, ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets ».

Cette formulation pourrait être comprise restrictivement comme autorisant seulement les installations classées de type utilités techniques (chaudières, groupe froid...).

Le développement de nos activités serait gravement entravé par une telle interprétation et nous demandons en conséquence une modification de ce texte pour une rédaction non sujette à interprétation, telle que :

« Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées quel qu'en soient le régime de classement dans la mesure où elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets. »

- sur l'OAP secteur « La Barrarié - La Mouline » à Cambounet : la même formulation relative aux installations classées est reprise dans les éléments de programmation, mixité fonctionnelle de ce secteur. (même changement de texte à apporter)

*Réponse de la CCSA* *Une modification de la rédaction du règlement pourra être envisagée sur ce point.*

#### **2.4.4.3 Questions complémentaires de la CE-réponses de la CCSA-avis de la CE**

**QUESTION de la CE** Pouvez-vous préciser la notion d'unité foncière à prendre en compte pour les extensions des constructions ?

*Réponse de la CCSA* La notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

#### 2.3.4.4 L'analyse générale de la commission d'enquête

##### Le règlement écrit

Le règlement écrit est d'une présentation agréable et a un souci pédagogique évident. Sa compréhension est accessible aux non-initiés. Les acronymes et le langage vernaculaire sont largement évités.

Les règles communes constituent pour l'essentiel un rappel des textes explicités de manière à être compréhensibles par un public non initié.

De nombreuses illustrations (règles d'implantation, notamment) permettent de mieux comprendre les dispositions écrites.

D'une manière générale, le règlement traduit bien les orientations et choix du PADD.

La CE a cependant quelques observations à formuler :

- le système de numérotation des chapitres, sections... pourrait être amélioré : celui adopté ne permet pas de qualifier aisément une disposition du règlement par sa numérotation, notamment pour les dispositions communes. Une numérotation séquentielle et hiérarchisée du type 1.1.1, 1.1.2... permettrait d'éviter toute confusion, chaque règle étant identifiée par un numéro unique. Par exemple, pour les dispositions générales « la co-visibilité à moins de 500 mètres » porterait le numéro 1.8.2 ou D.8.2 (D pour dispositions générales) ou encore les « espaces boisés classés » le numéro 1.17.2 ou D.17.2 (plutôt que d'avoir à dire Dispositions Générales paragraphe 17, point 2).
- les définitions propres à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exprimées en termes très généraux qui peuvent conduire à l'arbitraire « Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ou encore « Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ». La CE est consciente que l'amélioration de ces définitions est un exercice difficile voire impossible. Elle suggère que les cas nécessitant l'interprétation de définitions aussi générales et interprétables de manière subjective ne soient pas de la seule responsabilité des services instructeurs de la CCSA mais soient soumis pour accord à une commission créée pour cela et comportant des membres n'appartenant pas au collège des élus. Pour autant, la CE est favorable à ces principes qui ont pour objet d'éviter les dérives architecturales constatées dans le passé qui défigurent souvent le patrimoine traditionnel.
- des règles plus strictes et plus précises devraient concerner les bâtiments agricoles pour limiter leur impact sur les paysages.
- en introduction des règles spécifiques à chaque zone, il serait utile de préciser la définition de la dite zone : qu'est-ce que c'est qu'une zone AU0 ou AUXO... ?
- une incohérence semble résulter des possibilités d'extension des constructions en zone A (page 50 du règlement écrit) : si la construction existante fait 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension peut atteindre 50% de cette surface, soit 50 m<sup>2</sup>. Si la construction existante fait 101 m<sup>2</sup>, l'extension peut atteindre 30% soit 30 m<sup>2</sup> seulement. La CE propose une rédaction sans effet de seuil : 50% de la surface jusqu'à 100 m<sup>2</sup> et 30% de la surface au-delà de 100 m<sup>2</sup> dans la limite maximale de 300m<sup>2</sup> (construction existante + extension). Le cas est le même en zone N.

La CE émettra dans ses conclusions finales les **recommandations suivantes** :

- **revoir le système de numérotation du règlement écrit ;**
- **préciser la définition de ladite zone en introduction des règles spécifiques à chaque zone ;**
- **corriger la règle définissant les possibilités d'extension des constructions en zone A et N.**

**- mieux encadrer les règles concernant l'implantation des bâtiments agricoles au regard de leur insertion paysagère.**

### Le règlement graphique

La CE partage l'avis exprimé par la DDT en ce qui concerne la lisibilité du plan de zonage réglementaire pour plusieurs raisons :

- les couleurs utilisées ne permettent pas de bien différencier certaines zones : AUL et N (verts très proches), élément de paysage à protéger et même AU0 (gris). La lecture du document, déjà ardue pour le public, en est rendue plus difficile encore. Des couleurs plus franches et plus tranchées pourraient sans doute améliorer la lisibilité ;
- certaines trames sous-jacentes (traits, points...) sont pratiquement invisibles et d'autres comme celles des EBC rendent illisibles les numéros de parcelles ;
- certaines trames sous-jacentes relatives à des prescriptions surfaciques n'arrangent pas les choses : points, guillochages et lignages sont parfois à déchiffrer. Pour les EBC, les petits cercles adoptés, dont le symbole est clair, empêchent parfois la lecture des numéros de parcelles ;
- les numéros de parcelles ne comportent pas les sections ce qui signifie que plusieurs parcelles peuvent porter le même numéro d'identification sur le document. Cette absence, qui constitue une source de confusion, a généré un travail de recherche important pour la CE, contrainte de se reporter au SIG pour repérer la localisation des parcelles pour ensuite les identifier, ce qui ne restait pas simple, sur le plan de zonage réglementaire.
- les 12 types de STECAL ne sont pas reportés sur le document.
- absence d'un minimum de repères pour permettre de se situer (mairie, église, nom des voies...).

Le principe adopté de règles graphiques complétant celles écrites risque d'être déroutant pour les non-initiés. Il sera utile, pour limiter cet inconvénient, que l'accès au SIG donne une information complète aux particuliers qui voudront s'informer sur le statut exact de leur parcelle. La CE a apprécié la qualité et l'ergonomie de ce site.

La CE émettra les recommandations suivantes dans ses conclusions finales :

- **les sections seront reportées sur les plans de zonage réglementaire ;**
- **les couleurs et lignages distinguant les différentes zones et servitudes dans les documents de zonage réglementaire seront améliorés en vue d'une meilleure lisibilité.**
- **la liste des différents types de STECAL sera introduite dans la légende des plans ;**

La CE a également apprécié :

- le report sur le plan de zonage de la liste des ER et de leur justification évitant d'avoir à se reporter à une autre pièce ;
- les règles graphiques qui sont claires et concises.



## **Thème 5 - OAP/STECAL**

## 2.3.5 - Thème 5 - Les OAP/STECAL Règlement

### 2.3.5.1 - Synthèse des avis réglementaires exprimés - réponses CCSA - avis CE

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPONSE CCSA	AVIS COMMISSION
MRAe	reclasser en zone naturelle et agricole tous les projets de STECAL ainsi que les secteurs AU qui ne sont pas justifiés (pas de respect du code de l'urbanisme) ;	STECAL : voir réponses faites par ailleurs.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
MRAe	appliquer des coefficients plus importants dans les zones d'urbanisation future ;	<p>le scénario est justifié à partir de la page 33 du rapport de présentation pièce 2.</p> <p>Il y est bien expliqué que le scénario retenu s'appuie sur les données de l'INSEE à travers un D'autant plus, que cette période coïncide avec une période de fort ralentissement de la Avant mise en service de l'autoroute,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le TCAM retenu à l'Ouest correspond au TCAM observé entre 1999 et 2013</li> <li>- le TCAM retenu à l'Ouest est ralenti par rapport à celui observé entre 1999 et 2013 et correspond davantage à celui de la période 1990-2013.</li> </ul> <p>Après mise en service de l'autoroute, le scénario s'appuie sur analyse de l'impact de l'arrivée d'une telle infrastructure sur d'autres territoires du Sud-Ouest. (démonstration en page 28 du rapport). Pour information, le taux annuel de 0,8 % évoqué par la MRAE correspond à celui du Tarn entre Il était de 1,2% sur la CCSA sur la même période. Le territoire est donc largement plus dynamique qu'à l'échelle départementale.</p> <p>L'estimation du potentiel constructible proposé par la MRAE (comme la DDT) semble surévaluée par rapport à la réalité des capacités identifiées En effet, le potentiel en construction neuve s'élève de 2 400 à 2 600 logements. Ces éléments seront réintroduits dans le rapport de présentation.</p> <p>Les éléments relatifs à la rétention et à la pondération sont d'ores-et-déjà présentés en pages 123 et 124 de la justification des choix du Sur les coefficients de pondération au sein des zones AU, ce sont les réflexions OAP par OAP qui aboutissent à une moyenne de 27 % concernant De manière logique, ce coefficient ne peut pas être homogène sur tous les secteurs.</p> <p>Il reflète la cohérence d'un aménagement propre à chaque secteur.</p> <p>Sur certains il est plus élevé et sur d'autres Le coefficient de 30 % sur les zones AU0 est donc en cohérence avec ce qui est observé dans les principes d'aménagement des OAP.</p>	<p>La CE ne voit pas de raison de modifier les perspectives de croissance de la population du territoire qui sont cohérentes avec ce qui s'est observé dans le passé et compte tenu de l'incidence évidente de l'ouverture de l'autorouteToulouse/Castres.</p> <p>La CE n'arien à redire aux prévisions de constructions de logements.</p> <p>La CE a déjà donné son avis sur ce coefficient moyen qui semble raisonnable</p>
MRAe	prévoir des OAP paysagères pour l'ensemble des entrées de ville estimées peu qualitatives et y intégrer le traitement des franges urbaines et les interfaces entre les zones à urbaniser et le reste	ce point sera étudié suite à l'enquête publique.	La CE est favorable à tout ce qui peut améliorer les entrées de villages et de bourgs
MRAe	supprimer les STECAL dédiés aux EnR et reporter ces implantations sur des sites dégradés ou des vastes surfaces déjà artificialisées ;	voir réponses précédentes sur les STECAL.	
DDT	la zone AU de « La Peyrade» à CUQ-TOULZA devra tenir compte de l'inondabilité à laquelle elle est exposée (réserve) ;	la lisibilité graphique des zones inondables sera revue.	La CE partage l'avis exprimé par la DDT.
DDT	la zone AUX La Barrarié (13,9 ha – Pierre Fabre) à Cambounet sera reclassée en A (réserve) ;	ces terrains appartiennent à Pierre FABRE et font l'objet de culture liées à la production de produits cosmétiques. Ils constituent une réserve rapidement disponible pour ses projets de développement. Ils sont effectivement affectés à l'agriculture et le resteront jusqu'à la création de nouvelles entités industrielles. ces parcelles sont à proximité du futur échangeur et possèdent donc un intérêt pour le développement économique de la CCSA. La partie inondable a été exclue de la zone AUX et classée en N. Reclasser cette zone en A et passer par une déclaration de projet, ne fera que compliquer la démarche et n'apporte rien à la conservation de ces terrains en zone agricole, puisqu'ils le sont de fait.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
DDT	la zone AUX de Maurens-Scopont sera supprimé (CEPHEID) ;	la délimitation d'une zone AUX0 vise à renforcer le pôle économique lié à la CEPHEID à proximité de la RN126, de la future autoroute et de son échangeur. Il s'agit d'anticiper le futur secteur stratégique en terme d'accessibilité, en lien avec le site STIE, sur un espace attractif à proximité de la métropole toulousaine. Cela s'inscrit également en complémentarité du projet de développement du centre du village afin de lier l'emploi et l'habitat. En 20 ans, CEPHEID a réalisé 4 extensions, passant de 3 à 150 salariés. Les terrains constructibles de CEPHEID actuellement cultivés, seront classés en A. Il faut aussi maintenir les zones économiques pour permettre	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
DDT	- les densités minimales des OAP seront relevés sauf justification suffisante (réserve) ;	Les OAP de la CCSA ont un parcellaire moyen par logement neuf de l'ordre de 779 m <sup>2</sup> , soit l'objectif initial. Le parcellaire moyen est de 649 m <sup>2</sup> à PUYLAURENS, 699 m <sup>2</sup> à Soual, 809 m <sup>2</sup> à Saix et 730 m <sup>2</sup> à Sémalens. Ces chiffres sont dans les objectifs du PADD. Sur les communes affichant un objectif de 1000 à 1500 m <sup>2</sup> , les OAP présentent dans la majorité des cas des OAP plus denses que cette moyenne : la densité moyenne est de 1150 m <sup>2</sup> à Appelle et de 954 m <sup>2</sup> à Bertrre. Ces chiffres sont conformes aux objectifs, et n'ont pas été remis en cause par les services de l'Etat lors des réunions des PPA. Le RP sera compété pour préciser les justifications. Accroître les densités des OAP augmenterait le potentiel de logements. ce qui contredirait une autre réserve de l'Etat précisant que le potentiel de logements est trop important dans le PLUI.	La CE ne voit pas de raison d'accroître la densité des OAP qui est déjà forte par rapport au passé. La vraie question est : que veulent les acquéreurs? A cet égard, il serait absurde de présenter une offre ne répondant pas aux attentes.

ORIGINE	AVIS EXPRIME	REPOSE CCSA	AVIS COMMISSION
DDT	- seules des orientations sont à faire figurer dans le contenu des OAP (éviter qu'il ne s'apparente à un règlement) (réserve) ;	la CCSA tient compte de cette réserve, et apportera au cas par cas, les correctifs nécessaires.	voir l'analyse générale de la CE ebn fin de thème.
DDT	- la généralisation des OAP de type « secteur d'aménagement » à toutes les zones AU semble excessive ;	Des compléments de justification seront apportés dans le rapport de présentation.	
DDT	il convient d'étendre la création d'OAP aux zones U d'ampleur supérieure à 1 ha : Dourgne, Lescout, Massaguel et Péchaudier.	Dourgne : une OAP sera étudiée. Massaguel : sans objet car ER. Autres pas de réponse.	Voir l'analyse de la CE en fin de thème.
DDT	la justification des choix retenus pour établir les OAP et le zonage en général est à renforcer ;	le contenu des OAP pourra être ajusté pour tenir compte de ces observations. Des compléments seront introduits au rapport de présentation.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
DDT	les motifs pour lesquelles les thématiques prévues par le code de l'urbanisme (R 151-8) pour les OAP ne figurent pas dans le projet sont à expliciter OAP par OAP ;	la CCSA prend bonne note de cette observation	
DDT	des OAP seront prévues sur certaines zones AU qui n'en comportent pas dans le projet ;	une OAP sera formalisée ou complétée sur chaque secteur cité.	Ceci est indispensable pour les propriétaires concernés.
DDT	la justification des choix retenus pour établir les OAP seront renforcées ;	La CCSA prend bonne note de cette observation	
DDT	la justification du recours exceptionnel aux STECAL devra être étayée (réserve) ;		
DDT	l'emprise au sol des constructions sur les STECAL sera revu à la baisse et sera exprimée en surface et non en pourcentage (réserve) ;	les périmètres de certains STECAL pourront être revus à la baisse pour mieux cadrer les possibilités de constructions nouvelles. l'emprise au sol sera traduite en surface de plancher.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
DDT	certaines STECAL créées ne répondent pas à la définition du code de l'urbanisme, leur justification est parfois insuffisante et leur périmètre parfois surdimensionné. L'inventaire des STECAL sera revu en conséquence ainsi que le rapport de présentation et le règlement (réserve) ;	les zones NC seront supprimées et retraduites par une trame. Les zones ND, NER et AER seront supprimées et reclassées en A ou N. Les autres STECAL feront l'objet d'un examen pour en réduire le périmètre.	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
DDT	la réduction des périmètres, le recentrage des bâtiments et l'augmentation des densités seront pris en compte dans de nombreuses STECAL (APPELLE, LACROISILLE, LESCOUT (en Pauliac et Borie haute), Soual...) et certaines seront supprimées Bajos et La Bonne) ;	certaines réductions ou suppression de STECAL seront apportées au cas par cas	La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA
CDPENAF	les perspectives d'accueil de population sont trop élevées par rapport au PADD à Saix et Sémalens. Les zones AU doivent être réduites en conséquence ; les zones AU en extension sur des espaces agricoles sont à supprimer ; les secteurs STECAL Aer sont à supprimer (les centrales photovoltaïques sur des terres agricoles n'étant pas admises); les STECAL Ner éoliens sont à supprimer, le zonage STECAL n'étant pas adapté à ces projets ; Les STECAL délimités autour des lacs et étangs sont à circonscrire strictement à la zone de projet de construction ou d'accueil ;	voir réponses faites dans le cadre de l'avis de la DDT et Chambre d'Agriculture.	La CE répond par ailleurs à cette observation.
CDPENAF	l'aménagement de l'éco-village de Maurens-Scopont doit limiter les espaces non bâtis ; le STECAL NT à Saint-Affrique-les Montagnes est à supprimer (espace EBC) ;	voir réponses faites dans le cadre de l'avis de la DDT et Chambre d'Agriculture.	
CA du TARN	relever les CES de 10 et 20% en zone U qui sont insuffisants pour densifier ;	Les emprises au sol maximales ont été proposées à la fois en s'appuyant sur un diagnostic SIG des zones U afin de connaître pour chaque parcelle l'emprise au sol actuelle. A partir de constat, il a été proposé d'adapter l'emprise au sol maximale de manière à permettre une densification du tissu bâti. Les coefficients d'emprise au sol ont été déterminés pour permettre une densification en adéquation avec le tissu bâti actuel (en rappel les CES de 10% à 50% sur les parcelles de 750 à 350 m2/Puylaurens, Sémalens, Soual et Saix). Ces coefficients permettent ainsi d'atteindre largement l'objectif d'une taille moyenne par logement neuf de l'ordre de 750 m2.	La CCSA n'est pas une ville.
CA du TARN	réduire les périmètres des STECAL au strict nécessaire au projet de construction. supprimer plusieurs STECAL notamment Aer.	voir réponses faites par ailleurs (DDT notamment).	
INOQ	le nombre de STECAL de grande taille doit être réduit ; La taille des STECAL est à limiter aux surfaces strictement nécessaires aux projets. La classification en tant que STECAL doit être	Cf. réponses à l'avis de la DDT, de la Chambre d'Agriculture, et de la CDPENAF.	
PNR Haut Languedoc	le projet comporte trop de STECAL. le zonage Ner devrait relever du zonage Net non pas de STECAL.	voir réponses faites par ailleurs (DDT notamment).	
SE de la Montagne Noire	OAP d'Algans : le réseau d'eau suffisant devra être déplacé ; OAP La Peyrade (Cuq-Toulza) : le réseau Gaz nécessite des servitudes de passage ou son déplacement. OAP de MAURENS-SCOPONT : le réseau devra être renforcé pour alimenter les 30 à 40 logements envisagés.	sur l'OAP secteur Borie Blanche à Algans, le chapitre 6/ Réseaux de l'OAP pourra être précisé de manière à prendre en compte ou déplacer le réseau existant dans le cadre des aménagements. Sur l'OAP secteur de La Peyrade à Cuq-Toulza, le chapitre 6/ Réseaux de l'OAP pourra être précisé de manière à prendre en compte ou déplacer le réseau existant dans le cadre des aménagements. Il s'agira d'évaluer si les principes de l'OAP doivent être revus pour ne pas urbaniser l'angle nord de la zone.	
Saint Affrique les Montagnes	réduire le nombre d'habitations prévues sur les OAP « Le Ségala » et « Centre Bourg »,	sans réponse de la CCSA	
Sémalens	modification du libellé de l'OAP « La Bouriette » en « Lotissement de la Bouriette » ; modifications des orientations de l'OAP "La bouriette" : 35 logements, micro-crèche, foyer	sans réponse de la CCSA	

### 2.3.5.2 Synthèse des observations du public - réponses de la CCSA - avis de la CE

Aucune observation du public

### 2.3.5.3 Questions complémentaires de la CE-réponses de la CCSA-avis de la CE Aucune question complémentaire

### 2.3.5.4 L'analyse générale de la commission d'enquête

#### *OAP sur les zones AU*

La brochure 5 « Orientations d'aménagement et de programmation » est d'excellente qualité : facilité de lecture, nombreuses explications initiales sur les principes de ces OAP, même présentation pour toutes les OAP du territoire. Il serait cependant utile que l'introduction de la brochure explique aux propriétaires concernés ce qu'ils peuvent faire et ne pas faire si leur terrain est situé dans le périmètre d'une OAP : peuvent-ils le vendre ou le construire? Ont-ils des obligations en matière de voiries et espaces communs ? Sont-ils obligés de se coordonner avec les autres propriétaires ? Comment doivent-ils déposer un permis de construire ? Comment doivent-ils engager leur démarche ?

La CE suggère également qu'en introduction de chaque OAP un plan sommaire de la commune permette de situer l'OAP sur le territoire communal.

La CE partage les critiques formulées par la DDT sur le fait que les OAP, c'est-à-dire toutes les extensions urbaines du projet, ne font aucune référence au règlement alors que de nombreuses règles précisées dans les OAP ne sont que la copie exacte ce que dit le règlement écrit. Le règlement de l'OAP pourrait faire référence au règlement écrit (en y renvoyant ou en citant ce qu'il dit) et bien distinguer ce qui diffère du règlement écrit, le cas échéant. Cela éviterait que toutes les règles se retrouvent dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

Certaines OAP comportent très peu de parcelles. La CE s'interroge sur les reproches qui pourraient être faits au projet d'une réglementation à la parcelle contraire au principe d'un plan d'urbanisme ? La CE n'est pas favorable au classement en AU de parcelles actuellement constructibles dès lors que le propriétaire a déjà engagé des démarches pour la réalisation de son projet qui peut ne pas être compatible avec les dispositions de l'OAP ou engendrer double frais. Elle recommandera la sortie de l'OAP lorsque les propriétaires concernés en feront la demande (voit thème 6).

Le principe de généraliser les OAP à toutes les zones AU est à priori une bonne solution car, en plus de maîtriser l'intégration des futures constructions dans leur environnement, elles permettent de maîtriser la consommation d'espace par logement (en indiquant un nombre de logements) ce qui répond à l'un des objectifs prioritaires de nos lois en vigueur. Toutefois, beaucoup d'OAP ne pouvant être réalisées que sous forme d'un aménagement d'ensemble, il est à craindre, que faute d'accords entre les propriétaires concernés, les projets ne se concrétisent pas, que finalement ces territoires soient gelés. Comment motiver un propriétaire dont la parcelle est située sur un espace vert de l'OAP ? Comment faire payer les voiries à un propriétaire dont la parcelle a un accès immédiat à la voie publique.... Est-il raisonnable que la réglementation impose (article 151-20 du code de l'urbanisme) de créer des OAP pour toutes les zones AU y compris les très petites (inférieures à 5000 m<sup>2</sup>, par exemple) ? Ne pouvait-on pas se contenter d'introduire dans le règlement écrit des dispositions suffisantes pour éviter que les acquéreurs fassent n'importe quoi ? La CE trouve surprenant que les modalités d'ouverture de certaines OAP à l'urbanisation disposent que « *Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* ». Que signifie le terme « préférentiellement » ? Soit on peut agir individuellement soit on ne peut le faire que collectivement. La CE estime que cette formulation ambiguë et éventuellement déroutante, doit être retirée du règlement des OAP.

En conséquence, la commission émettra les recommandations suivantes dans ses conclusions finales :

**- la brochure 5 relative aux OAP comportera en introduction des explications sur ce que peuvent ou doivent faire des propriétaires concernés par une OAP ;**

- en introduction de chaque OAP un plan sommaire de la commune indiquera ou se situe l'OAP sur le territoire communal ;
- l'expression « préférentiellement » sera retirée du règlement des OAP ;
- les parcelles déjà constructibles et nouvellement placées dans une OAP en seront exclues si les propriétaires en ont fait la demande ;
- les OAP comprenant trop peu de parcelles ou d'une superficie trop réduite seront supprimées ;
- Le règlement des OAP renverra au règlement écrit pour tout ce qui peut l'être avec le rappel que ces règles s'appliquent dans un rapport de conformité.

#### *Absence d'OAP sur les zones U*

Pour les mêmes raisons que celles des zones AU, certaines zones U auraient peut-être mérité de faire l'objet d'OAP dans tous les cas où un ensemble de parcelles d'un seul tenant à une surface cumulée d'au moins 1 ha. La CE ne peut cependant pas se prononcer sur ce point, ne connaissant pas la situation des parcelles concernées, notamment des permis obtenus ou même seulement des projets en cours de gestation. Elle considère aussi que des changements à ce stade seraient trop tardifs pour permettre au public d'avoir été informé.

#### *STECAL et changements de destination*

La CE est favorable, à priori, à l'utilisation de ces outils qui ont plusieurs avantages :

- ils permettent de générer une activité supplémentaire sur le territoire ;
- ils permettent de préserver des bâtiments traditionnels dont la rénovation se trouve financée par l'activité créée ;
- lorsqu'ils sont convertis en habitation(s), ils contribuent à éviter l'extension urbaine.

Elle partage cependant les critères sélectifs retenus par le rapport de présentation : pas de renforcement nécessaire des réseaux, qualité architecturale, absence d'atteinte à l'activité agricole, pas de risque connu ou de nuisance. En ce qui concerne les réseaux, la CE estime que ce critère doit être nuancé dans la mesure où une activité supplémentaire ou la réalisation de logements peuvent justifier l'investissement.

## **Thème 6 - Les demandes individuelles du public**

## 2.3.6 - Thème 6 - Les demandes individuelles du public

### Principes adoptés par la commission

La CE a adopté quelques règles simples pour émettre ses avis de façon équitable entre toutes les demandes de même nature. La justification des règles adoptées par la CE est précisée dans son thème 3, ci-avant.

#### Avis favorables

La CE a émis des avis favorables conformément à ces règles sauf si la réponse de la CCSA comportait une argumentation jugée suffisante pour émettre un avis défavorable à la demande formulée. Elle a dans quelques cas émis un avis opposé à la demande des services de l'Etat ou d'autres PPA.

#### 1 - demande de maintien de la constructibilité totale

- . parcelle constructible entièrement actuellement et déclassée en A ou N dans le PLUi ;
- . parcelle constructible entièrement actuellement et partiellement constructible seulement dans le PLUi (solde déclassée en A ou N) ;
- . parcelle constructible entièrement actuellement et classée en AU0 dans le PLUi ;

*Dans ces 3 cas, la CE donnera un avis favorable (**réserve générale P1**) à la constructibilité immédiate (classement en U) de ces parcelles à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie de la parcelle. Dans les cas où la surface constructible prévue dans le PLUi excède la meilleure de ces 2 propositions, la CE n'émettra pas de réserve.*

#### 2 - demande de maintien de la constructibilité partielle

- . parcelle partiellement constructible actuellement et déclassée en A ou N dans le PLUi.

*Dans ce cas, la CE donnera un avis favorable (**réserve générale P2**) au maintien de la constructibilité partielle de ces parcelles (classement partiel en U) à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie constructible antérieure au PLUi.*

#### 3 - demande de maintien du classement en AU0 de parcelles déclassées en A ou N dans le PLUi.

*Dans ce cas, la CE donnera un avis favorable (**recommandation générale P1**) au maintien du classement en AU0 de ces parcelles.*

#### 4 - demande nouvelle de constructibilité

- . parcelle constituant une dent creuse ou faisant l'objet d'un traitement inéquitable manifeste par rapport aux parcelles voisines (tracé séparatif zone U/zone A présentant une anomalie manifeste);
- . parcelle ayant fait l'objet d'un échange avec la mairie dans le passé si celle reçue par la mairie est devenue constructible.

*Dans ces cas, la CE donnera un avis favorable (**recommandation générale P2**) à la constructibilité immédiate de ces parcelles entièrement (dent creuse) ou suivant la même ligne séparatrice A/U que les parcelles voisines.*

#### 5 - demande de classement en U de parcelles déjà construites et classées en A ou N.

*Dans ces cas, la CE donnera un avis favorable (**recommandation générale P3**) au classement en U de la parcelle à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie de la parcelle.*

#### 6 - demande de sortie d'une OAP de parcelles déjà constructibles et incorporées dans une OAP.

*Dans ce cas, la CE donnera un avis favorable (**recommandation générale P4**) à la sortie de la parcelle du périmètre de l'OAP concernée.*

### 7 - demande de STECAL ou de changement de destination

Dans ce cas, la CE donnera un avis favorable (**recommandation générale P5**) à la demande formulée sauf si l'activité envisagée nuit à l'activité agricole (à priori non, sauf si la CCSA le démontre dans sa réponse à la CE).

### 8 - Autres cas

- . demande de déplacement de la partie constructible sur une autre partie de la parcelle ;
- . tous les cas autres que ci-dessus pour lesquels le maire est favorable à la demande du requérant.

Dans ces cas, la CE donnera un avis favorable (**recommandation générale P6**) à la demande formulée.

### 8 - suppression d'ER

Dans ces cas, la CE donnera un avis favorable (**recommandation générale P7**) à la demande formulée.

### Avis défavorables

La CE ne donnera pas suite, en revanche, aux demandes suivantes :

- parcelle nouvellement constructible classée en AU dont le propriétaire demande le classement en U (sauf éventuellement cas 3, ci-avant) ;
- parcelle déjà classée en A ou N et restant en A ou N dans le PLUi ;
- création ou modification d'ER.

### **2.3.6.1 - Registre électronique et mails**

**1RE** L'administrateur du parc de loisirs "le cri de Tarzan" à PUYLAURENS souhaite que son parc (parcelles 420, 423, 426, 425, 424, 474, 1615, 1613), fermé actuellement et à la recherche d'un repreneur, reste classé en zone d'accueil de loisir et non en N dans le projet de PLUi ce qui le condamnerait (pas d'accueil du public).

Réponse de CCSA : *Un STECAL NL doit être créé sur le secteur. La zone de loisir existe déjà dans le document d'urbanisme en vigueur et correspond à des aménagements existants.*

**AVIS de la CE** La réponse satisfait la CE qui considère que cette activité de loisir ne doit pas être empêchée par la réglementation.

**2RE - CCSA005** Mr et Mme Gérard NEGRE (4, chemin du Moulin à Saïx) demandent que leur parcelle n° AZ11 (5639 m2) (hameau de Fédévielle à Saïx) soit classée en U (comme les parcelles 140, 141, 145, 146 et 147) et non en AU.

Réponse de CCSA : *L'objectif de la zone AU et de l'OAP visait à densifier ce secteur stratégique situé au cœur du hameau. Un reclassement en U, en retirant éventuellement l'OAP, ne garantirait pas une densification de ce secteur.*

**AVIS de la CE** La parcelle **AZ11 lieu-dit Fédévielle à SAIX** est déjà constructible. Conformément au principe exposé en début de thème, La CE donne, en conséquence, un avis favorable à cette demande de **sortie de la parcelle AZ11 de l'OAP « Fédévielle »**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P5** de la CE dans ses conclusions finales.

**3RE** Mr et Mme CORMARY (Lieu-dit Rougery à Escoussens) demandent que les parcelles attenantes à leur maison (parcelle 1121 et 1122) soient sorties de l'ER ESC1.

Réponse de CCSA : *Une réflexion sur l'adaptation de l'emplacement réservé pourra être menée.*



**AVIS de la CE** Les parcelles **A1121 et A1122 lieu-dit Rougery à Escoussens** couvrent chacune une surface de 6300 m<sup>2</sup>. L'ER002 créé pour l'élargissement de la chaussée n'impacte que faiblement ces deux terrains mais passe sur l'habitation des propriétaires. La mise en place de cet ER est justifiée et légitime. La CE, qui s'interrogeait sur la possibilité de détourner le tracé de ce chemin pour éviter la destruction de cette habitation, en a la confirmation dans la réponse de la CCSA. La CE émettra une **recommandation** dans ce sens dans ses conclusions finales.

**4RE mail - N° 10 RE mail - CCSA 020** Les propriétaires indivis MOUSSET (route de Sendrone à Saix) demandent que leurs parcelles 1340 et 1341 soient classées en zone constructible comme leur parcelle 1338 sachant qu'elles sont en bord de route et bénéficient de l'eau, du gaz et de l'assainissement.

*Réponse de CCSA : Il apparaît peu justifiable d'aller au-delà de la zone U délimitée au projet de PLUi, le secteur étant agricole (déclaré à la PAC en 2017) et l'avis des services de l'Etat met en réserve que le potentiel d'accueil est déjà trop important sur la commune. Ces parcelles étaient majoritairement en zone A au précédent document.*

**AVIS de la CE** Les parcelles C1340 (6300 m<sup>2</sup>) et C1341 (6300 m<sup>2</sup>) lieu-dit Fenouillet à SAIX sont classées actuellement en A. Le projet de PLUi classe partiellement en U la parcelle C1340 (le solde en A) et en A l'autre parcelle C1341. La CE trouve cette disposition raisonnable et justifiée. Elle ne donne pas suite, en conséquence, à cette demande.

**5RE** voir thème 3

**6RE** La mairie de SAÏX (suite décision du conseil du 23/05/2019) demande la suppression des ER n° 3, 5, 7, 15, 16, 23, 25, 27, 28, 32, 33 et 34.

*Réponse de CCSA ces ajustements pourront être apportés.*

**AVIS de la CE** La CE est favorable à la suppression des ER n° 3, 5, 7, 15, 16, 23, 25, 27, 28, 32, 33 et 34 à SAÏX. Cette demande entre dans la **recommandation P7** de la CE dans ses conclusions finales.

**7RE** voir thème 3

**8RE** voir thème 3

**9RE mail** - Mme ALAUX (La Coutarié, impasse des mûriers à Verdalle) demande le classement partiel en U de sa parcelle 493 (route de Viviers les montagnes). Plans joints.

*Réponse de la CCSA Au regard du caractère diffus et agricole de la parcelle (déclarée à la PAC en 2017), un reclassement en U n'est pas justifiable.*

**AVIS de la CE** La parcelle A 493 (8010 m<sup>2</sup>) lieu-dit La Coutarié à VERDALLE classée en zone A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUi. De plus elle est éloignée des zones urbanisées. Suivant les principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**10RE mail** joint à la 4 RE

**11RE** SCI en Guibaud (Mme Aurélie VERGNES et Mr Wilfried RATON ( En Guibaud à Puylaurens) demandent le classement en U et non en A de leurs parcelles 1329, 1330, 1344, 1345, 1346, 3000 et 3001 section L afin de leur permettre d'aller au bout de leur projet de réhabilitation des bâtiments déjà existants sur ces parcelles (pigeonnier, grange, écuries, étables).

*Réponse de la CCSA L'ensemble des bâtiments seront rattachés à la zone U riveraine.*

**AVIS de la CE** Ces parcelles actuellement classées en UC sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. Toutefois, la CCSA proposant le classement en U de la totalité des parcelles **L 1329, 1330, 1344, 3001, 1345, 1346 et 3000 à PUYLAURENS**, la CE considère que sa réserve est levée. (260 m<sup>2</sup>, 1168 m<sup>2</sup>, 132 m<sup>2</sup>, 1383 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>, 755 m<sup>2</sup>, 273 m<sup>2</sup> respectivement)

**12RE** - voir thème 3

**13RE - 130RE - 131RE - 132RE** Mr Jacques ALBAREDE proteste contre le fait que sa parcelle 125 (Bertre) ne devienne que partiellement constructible (placée dans un angle difficilement exploitable et en continuité d'un lotissement existant).

Il précise que :

- la carte communale de Bertre intègre bien la parcelle 125 a et b (pièce jointe) dans le prolongement du lotissement existant.
- Le maire de Bertre consulté ne remet pas en cause la carte communale et n'est pas opposé à la construction de 2 maisons sur cette parcelle.

*Réponse de la CCSA une partie de la parcelle est d'ores et déjà prévue en zone U. La limite de la zone U pourrait être revue sans pour autant intégrer la totalité de la parcelle (poursuite du développement linéaire).*

**AVIS de la CE** La parcelle (AO 125) actuellement classée en A est classée partiellement en U. dans le projet de PLUi. Compte tenu de l'accord de principe du maire, La CE est favorable au **doublage de la part constructible de la parcelle AO 125 à BERTRE**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P6** de la CE dans ses conclusions finales.

**14RE** voir thème 4

**15RE** voir thème 3

**16RE** voir thème 3\_

**17RE** voir thème 3\_

**18RE** voir thème 3

**19RE** voir thème 3

**20RE** voir thème 3\_

**21RE** voir thème 3

**22RE** voir thème 3

**23RE** voir thème 3

**24RE mail - CCSA035** Mr et Mme CHARLAS (8, place d'Occitanie à Longuegineste) souhaitent acquérir la parcelle 137/ilot 5 (jouxant leur propriété).

*Réponse de CCSA Observation n'appelant pas de réponse particulière.*

**AVIS de la CE** La CE ne peut donner aucune suite à cette demande qui ne concerne pas le PLUi.

**25RE mail** ajoutée à la CCSA 024

**26RE** voir thème 3

**27RE** voir thème 3

**28RE** voir thème 3

**29RE** voir thème 3

**30RE** voir thème 3

**31RE** voir thème 3

**32RE** voir thème 3

**33RE** voir thème 2

**34RE** voir thème 3

**35RE** voir thème 3

**36RE mail - 37RE mail - 63RE - 64RE - 65RE** Mr Fabien CABROL-EYRIGNOUX propriétaire d'une maison familiale à Cambounet-sur-le-Sor, exploitant agricole sur la commune, demande le changement de destination des parcelles B1955, B1956, B 1969 (hameau historique) et des parcelles B2142, B2180 et B2181 afin que leurs bâtiments puissent être utilisés en habitations ou locaux commerciaux.

Il proteste contre le déclassement en A des parcelles B1060, B1944 et B727 et prend acte de la classification de la parcelle 1996 (7500m<sup>2</sup>), qui appartient à ses parents, en zone AU. Il estime que cette classification vient en compensation de la sortie de la zone U des 3 parcelles.

Il s'étonne du classement en zone U de la parcelle 1235 qui, selon lui, représente un îlot agricole d'intérêt majeur.

Il demande que les parcelles 1065 et 1862 soient classées comme la B1110 pour permettre de créer des voies de circulation.

Il est contre la création d'un chemin piétonnier sur la parcelle A2326 (SAIX), et propose en contrepartie un aménagement bord de route (4 voies éventuellement avec toutes les conditions de sécurité).

Il est également contre la destruction d'une zone de biodiversité de 7ha 50 à Saix et Cambounet (parcelles 733 et 7326/ Le Rigourdel et B70 et B73/Les Calmettes).

#### Réponse de la CCSA

- Demande le changement de destination des parcelles B1955, B1956, B 1969 (hameau historique) et des parcelles B2142, B2180 et B2181 : ces bâtiments pourraient être a priori identifiés si leur changement de destination ne nuit pas à l'activité agricole.

- Déclassement en A des parcelles B1060, B1944 et B727 et classification de la parcelle 1996 en AU : cf. réponse à l'observation 301RE

- classement en zone U de la parcelle 1235 : La zone AU sur ce secteur est justifiée par la présence d'un lotissement important de l'autre côté de la départementale et des habitations en amont. L'aménagement urbain de ce secteur pourrait permettre d'homogénéiser l'entrée de ville, de réaliser des aménagements de sécurité pour réduire la vitesse, améliorer les accès aux zones d'habitat et à plus long terme de développer des équipements communaux à proximité immédiate du centre bourg.

- demande que les parcelles 1065 et 1862 soient classées comme la B1110 : ces parcelles apparaissent toutes les trois classées en A dans le projet
- création d'un chemin piétonnier sur la parcelle A2326 (SAIX) : la parcelle concernée correspond à l'ancien tracé d'une voie ferrée et permet de rejoindre l'espace Loisirs « les étangs » à la route de Sémalens et au pont de Frejeville dans le prolongement de la voie verte existante.
- destruction d'une zone de biodiversité de 7ha 50 à Saix et Cambounet (parcelles 733 et 7326/ Le Rigourdel) : un permis de construire pour la réalisation d'une centrale de production d'énergie photovoltaïque au sol est en cours d'instruction sur ce secteur. Les parcelles concernées par ce projet sont considérées comme des espaces dégradés car elles correspondent au site d'une ancienne gravière remblayée.
- destruction d'une zone de biodiversité de 7ha 50 à Saix et Cambounet (parcelles B70 et B73/Les Calmettes) : ces parcelles sont incluses dans l'emplacement réservé par l'Etat pour la réalisation de la future liaison autoroutière.

**AVIS DE LA CE** Suivant le principe exposé en début de thème, La CE est favorable aux demandes de changement de destination dans la mesure où l'activité agricole n'est pas significativement gênée. En conséquence la CE donne un avis favorable au **changement de destination** des bâtiments situés sur **les parcelles B 1955, 1956, 1957, 1969, 2142 à Cambounet-sur-Sor**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P5** de la CE dans ses conclusions finales. La CE n'a rien à ajouter aux autres réponses justifiées de la CCSA. Voir aussi thèmes 3 et 4.

**37RE mail - 36RE mail - 63RE - 64RE - 65RE** Monsieur Fabien CABROL fait des propositions pour l'utilisation des bâtiments agricoles existants :

- extension de la pastille placée sur la parcelle B1955 (Cambounet) aux parcelles B1956 et B1957 pour autoriser le changement de destination « non agricole » (voir courrier de 2016 à la mairie) ;
  - dans un souci de cohérence et pour assurer la préservation du patrimoine bâti, les bâtiments situés sur les parcelles B1955, B1956, B1969 (Cambounet), qui constituent un hameau historique, doivent tous pouvoirs être utilisés en habitation ou convertis en local professionnel compatibles avec l'exploitation agricole.
  - souhait que les bâtiments repérés par un A soient valorisés et entretenus ce qui nécessite que l'on autorise un usage non agricole : cas des parcelles B 2142, 2180 et 2181 (Cambounet).
- Mr Fabien CABROL propose également que les parcelles de Lavergne et En Robert soient consacrées à la création d'un espace dédié aux jardins collectifs (Repère J sur le plan).

#### Réponse de la CCSA

- Les autres bâtiments du hameau étant du même gabarit que ceux identifiés dans le projet de PLUi, il pourrait éventuellement être également éligible au changement de destination sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et de la présence des réseaux en capacité suffisante. Le projet de PLUi permet en tout état de cause la rénovation des habitations existantes.
- Lavergne et en Robert : le PLUi n'a pas vocation à gérer le type de culture des sols.

**AVIS de la CE** Suivant le principe exposé en début de thème, La CE est favorable aux demandes de changement de destination dans la mesure où l'activité agricole n'est pas significativement gênée. En conséquence la CE donne un avis favorable au **changement de destination** des bâtiments situés sur **les parcelles B 2180 et B2181 à Cambounet-sur-Sor**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P5** de la CE dans ses conclusions finales. (pour les autres parcelles citées, voir l'avis, ci-avant). La CE n'a rien à ajouter aux autres réponses justifiées de la CCSA.

**38RE** voir thème 3

**39RE** voir thème 3

**40RE** voir thème 3

**41RE** voir thème 3

**42RE** Mme Marie-Françoise BARTHES (habitante de Saïx ?), demande le classement en U ou AU de sa parcelle déjà construite AT89 à Saïx (fichier joint), Cette parcelle entoure sa maison, et la parcelle limitrophe n°111 est en AU.

*Réponse de la CCSA* La parcelle AT89 représente une surface d'environ 5000m<sup>2</sup>, rendre constructible cette parcelle ainsi que les parcelles voisines qui font l'objet de demandes similaires représenterait un potentiel d'accueil de construction important. Or, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune. Enfin, cette parcelle semble aujourd'hui agricole et était déclarée à la PAC en 2017.

**AVIS de la CE** La parcelle section AT 0089 (5121 m<sup>2</sup>) lieu-dit Lorte à SAIX est déjà construite. Elle est en continuité immédiate d'une zone AU. Selon le principe exposé en début de thème, la CE donne, en conséquence, un avis favorable au **classement en U de la parcelle AT 0089 lieu-dit Lorte à SAIX** à concurrence de 1500 m<sup>2</sup>. Cette demande entre dans la **recommandation générale P3** de la CE dans ses conclusions finales.

**43RE** voir thème 3

**44RE - SOU026** Mr et Mme FLORIOT Philippe et Sylvie (impasse de l'Estep à Soual) demandent que leurs parcelles A 757 et 952 soient classées pour tout ou partie (le long du fossé) en U et non en A retenu dans le PLUi. Ces parcelles sont situées en continuité de parcelles constructibles.

*Réponse de CCSA* Ces parcelles étaient classées en A au précédent document. Les parcelles semblent situées dans ou à proximité d'une exploitation agricole.

**AVIS de la CE** Les parcelles A 757 (1501 m<sup>2</sup>) et 952 (54 m<sup>2</sup>) classées en zone A actuellement sont également classées en A par le projet de PLUi. Il ne s'agit pas de dents creuses et la limite zone A / zone U ne présente pas d'anomalie. Pour ces raisons, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**45RE** voir thème 3

**46RE** voir thème 3

**47RE** Mr Claude COLOMBIER (Charbonnier les Mines dans le 63) demande que les parcelles AT88 et AT89 (lieu-dit LORTE) soient classées en U et non en A comme les parcelles voisines classées en classées en AU ou déjà construites (plan joint).

*Réponse de la CCSA* AT88 et AT89 représentent une surface d'environ 1ha, rendre constructibles ces parcelles ainsi que les parcelles voisines qui font l'objet de demandes similaires représenterait un potentiel d'accueil de construction important. Or, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune. Enfin, ces parcelles semblent aujourd'hui agricoles et étaient déclarées à la PAC en 2017.

**AVIS de la CE** La parcelle AT 088 (5382 m<sup>2</sup>) classée en A actuellement est classée également en A dans le PLUi. La limite séparative zone A/zone U du PLUi ne présente pas d'anomalie. La CE ne donne pas de suite favorable à cette demande.

Pour la parcelle AT089 se reporter à la réponse faite à la requête 42RE.

**48RE** voir thème 3

**49RE** voir thème 3

**50RE** voir thème 3

**51RE - 52RE** voir thème 3

**53RE - 54RE - 67RE** La famille ESQUIROL-ANTOINE- VERGNES considère que le zonage du PLUi ne tient pas compte du partage équilibré de leurs terrains familiaux constitués des parcelles AV 27 à 31 à Saix. Elle estime que certains héritiers sont lésés car les règles d'implantation des constructions par rapport à la voirie empêchent la construction sur certaines parcelles. Ils souhaitent que leurs parcelles soient entièrement classées en zone U comme lors du partage des parcelles entre eux (certificat d'urbanisme joint).

*Réponse de la CCSA Ces parcelles pourraient être réintégrées dans la zone U dans la mesure où le boisement situé à l'Est constitue une limite naturelle à l'urbanisation, dans l'alignement des autres parcelles bâties. Par ailleurs, ces parcelles n'apparaissent pas déclarées à la PAC en 2017. Cependant l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune.*

**AVIS de la CE** Toutes ces parcelles sont constructibles actuellement. Les parcelles AV27, AV28 et AV29 sont partiellement constructibles dans le projet de PLUi (+ de 50%). La CE estime le projet raisonnable pour ces parcelles et équilibré pour les héritiers. Pour les parcelles AV30 (2454 m<sup>2</sup>) et AV31 (1741 m<sup>2</sup>) actuellement classée en U2a et déclassées en A dans le projet de PLUi, la demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U des parcelles **AV30 et AV31 à SAÏX** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1500 m<sup>2</sup> et 1500 m<sup>2</sup>)

**55RE** voir thème 3

**56RE** voir thème 3

**57RE mail** Mme Geneviève SIDOINE (16, Cité de l'air Aéroport Aimé Césaire 97232 Le Lamentin) demande que sa parcelle 1580 (lieu-dit « le Trel » à Puylaurens) soit reclassée en zone constructible. La mairie, dans sa délibération du 14 mars 2019, a déjà demandé la rectification de cette erreur. Ce terrain fait partie du centre du bourg et bénéficie de tous les réseaux ainsi que de l'éclairage public.

*Avis de la CCSA L'ajustement pourra être apporté car la parcelle se situe dans le cœur de village.*

**AVIS de la CE** Cette parcelle D1580 (1447 m<sup>2</sup>) actuellement classée en UAc est déclassée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U de la **parcelle D 1580 lieu-dit Le Trel à Puylaurens** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie (soit 1447 m<sup>2</sup>). Cet avis est conforme à l'accord de principe donné par le maire. La CCSA pourra accorder le classement entier de la parcelle en U.

**58RE** voir thème 4\_

**59RE** voir thème 3

**60RE** voir thème 3

**61RE** Mme Anne BOURLOIS est propriétaire d'un terrain (Lieu-dit Ramière Bas - Magne » à Bertre) appartenant à l'OAP « Ramière Bas-Magne ». Ce terrain est divisé en 4 lots (A 942, 943, 944 et 945). La mairie a acquis la parcelle A941 pour l'aménagement d'un parking puis en février 2019 elle a proposé d'échanger ses parcelles A944 et A945 contre la parcelle A941 pour faciliter son projet d'aménagement du parking.

Madame BOURLOIS a donné un accord verbal qui est resté sans suite.

Elle dénonce aujourd'hui cet accord car les aménagements de l'OAP ne lui conviennent pas (découpage de ses parcelles A942 et 943, parcelles enclavées, VRD à sa charge...) et s'oppose au découpage proposé de ses parcelles A942 et A943 (approuvé par géomètre et certificat d'urbanisme déjà accordé).

Seules les parcelles A944 et A945 seront à vendre et madame BOURLOIS reste dans l'attente d'une proposition écrite de la mairie.

*Réponse de CCSA L'OAP pourra être ajustée en fonction des choix d'aménagement du secteur et du projet de création de stationnement communal. Cette observation est à mettre en lien avec les observations BER002 et CCSA009.*

**AVIS de la CE** La CE s'étonne que la CCSA mette autant de temps à prendre une décision et « balade » Madame BOURLOIS. Elle demande qu'une solution équilibrée soit trouvée avec madame BOURLOIS d'ici l'adoption du PLUi. Cette demande entre dans la **recommandation générale P6** de la CE dans ses conclusions finales.

**62RE** voir thème 3

**63RE** joint à la RE36

**64RE** joint à la RE36

**65RE** joint à la RE36

**66RE** voir thème 3

**67RE** joint à la 53RE

**68RE - RE71 mail - SEM003** Famille KOERT VAN DRIEL (135, chemin de la Vidalese à Castres), demande le rétablissement de ses parcelles B1330 et 1331 (En Bataille à Sémalens) en zone U comme leur parcelle B1328 (talus) qui seule reste constructible dans le projet de PLUi.

Menace de voie judiciaire.

*Réponse de CCSA Ce secteur est situé en extension de l'urbanisation à l'arrière de constructions existantes. L'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune. Néanmoins, il pourrait être proposé d'aligner la limite de zone U entre les angles des parcelles 799 et 1329.*

**AVIS de la CE** Les parcelles B1330 (892 m2) et B1331 (7556 m2) actuellement classées en U2a sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U des **parcelles B 1330 et B 1331 lieu-dit En Bataille à SEMALENS** à concurrence du plus favorable entre 1500 m2 et 50% de la superficie. (soit 892m2 et 3778 m2 respectivement)

**69RE** voir thème 3

**70RE** voir thème 3

**71RE** mail joint à la RE68

**72RE** voir thème 3

**73RE** Mr Geoffrey BEAUFORT (Lescout) habite sur un terrain dont une partie est classée en AX (zone constructible réservée à l'artisanat, commerce ou agricole) et une autre partie, en prolongation de la maison, en A alors qu'elle était précédemment en U. Il a deux projets : un abri de voiture sur la partie jouxtant sa maison et un local pour abriter des bureaux en relation avec son entreprise sur la partie classée en AX. Il demande que son terrain soit entièrement constructible sauf si le nouveau zonage lui permet de concrétiser ses deux projets.

*Réponse de la CCSA le règlement de la zone AX permet le local économique. Le règlement de la zone A permet les extensions et annexes aux habitations existantes.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**74RE** voir thème 3

**75RE** voir thème 3

**76RE mail - CP017** Mr Jean-Christophe BALLARDIN et Mme C. CUENCA (Les Vignals à Escoussens) demandent que le PLUi n'affecte pas l'économie générale concernant la parcelle B 54 (Lieu-dit Les Vignals). Ils estiment qu'il y a une erreur d'appréciation. (remarque de la CE : la demande est difficile à interpréter mais semble signifier que la constructibilité de la parcelle lui a été retirée par le PLUi).

*Réponse de la CCSA La parcelle était classée en zone A au précédent document d'urbanisme, le maintien en zone A est envisageable.*

**AVIS de la CE** La parcelle B 54 (21240 m2) lieu-dit Les Vignals à ESCOUSSENS est actuellement classée en A. Le PLUi le classe en zone protégée en tant que réservoir majeur de la TVB. La CE ne peut donc pas donner de suite favorable à cette demande.

**77RE** Mr Patrice ALQUIER (Maurens Scopont) demande un changement de destination du hangar situé sur la parcelle ZE 65 classée en A afin de pouvoir l'aménager en habitation.

*Réponse de la CCSA Le bâtiment présent sur la parcelle ZE65 paraît être un hangar léger de faible qualité architecturale. Néanmoins, la mise en place d'un changement de destination pourrait être étudiée selon la capacité des réseaux et de l'opportunité de création de logement dans ce type de bâtiment.*

**AVIS de la CE** Suivant le principe exposé en début de thème, La CE est favorable aux demandes de changement de destination dans la mesure où l'activité agricole n'est pas significativement gênée. En conséquence, la CE donne un avis favorable au **changement de destination** des bâtiments construits sur **la parcelle ZE 65 lieu-dit Restes et Portespines à MAURENS-SCOPONT**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P5** de la CE dans ses conclusions finales.

**78RE** voir thème 3

**79RE** voir thème 3



**80RE - 82RE** Mr Benoit MARTY (Saint-Affrique-les-pour Montagnes) constate sur le projet de PLUi que ses trois parcelles A 1765, A 1764 et A 1355 sont impactées par des espaces réservés qui devraient permettre l'agrandissement des voies. Il précise à la CCSA que ses parcelles se situent au-dessus de la route et que le réseau d'eau est présent alors que les parcelles qui se trouvent en face sont à la hauteur de la route et ne comportent aucun aménagement.

*Réponse de la CCSA Une analyse de la pertinence et de l'opportunité de déplacer l'emplacement réservé sera étudiée.*

**AVIS de la CE** L'observation de Monsieur MARTY semble pertinente et la CCSA propose une étude du positionnement de cet ER. La CE en fera une **recommandation** dans ses conclusions finales.

**81RE** voir thème 3

**82RE** joint à la RE80

**83RE** voir thème 3

**84RE** voir thème 3

**85RE - 89RE** voir thème 3

**86RE mail - 87RE mail** Mr JC BALARDIN et Mme C. CUENCA (Les Vignals à Escoussens), contestent la parcelle B54 (localisation non précisée) et sont prêts à un entretien pour suite à donner.

*Réponse de CCSA : Cf. RE76*

**AVIS de la CE** Voir réponse à la requête 76RE.

**87RE** joint à la 86RE

**88RE - CCSA041** Mr Alain BENAZECH (Le Potier à Guitalens Lalbarède) est propriétaire de la parcelle AY56 (lieu-dit la Bronde à Saix) dont la constructibilité lui a été garantie en 1994 par les élus de l'époque (Mrs Etienne et Blanc) en raison de l'expropriation dont il a fait l'objet d'autres terrains lui appartenant jouxtant l'école et les ateliers municipaux. Cet accord a été respecté jusqu'au PLUi. En janvier 2019, il a obtenu un CU et a lancé les études d'un permis d'aménager (sur les conseils de la mairie) pour une somme de 7500 euros. Hors sa parcelle AY56, qui est une dent creuse, est classée en A dans le projet de PLUi. Il demande que sa parcelle soit reclassée en U afin de lui permettre de finaliser son projet de lotissement comportant 4 lots.

*Réponse de CCSA La position de la parcelle en contrebas de la voirie impactée par des problématiques de ruissellement parait justifier le maintien en zone agricole. D'autre part, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugé trop important sur la commune.*

**AVIS de la CE** La parcelle AY056 (5220 m<sup>2</sup>) actuellement classée en U2a est déclassée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U de **la parcelle AY056 lieu-dit La Bronde à SAIX** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 2610 m<sup>2</sup>) Cet avis est conforme à l'accord de principe donné par les municipalités précédentes pour compensation de son expropriation de terrains lui appartenant jouxtant l'école et les ateliers municipaux.

**89RE** joint à la 85RE

**90RE** voir thème 3

**91RE** voir thème 3

**92RE** voir thème 3

**93RE** voir thème 3

**94RE** voir thème 3

**95RE** voir thème 3

**96RE** voir thème 3

**97RE** Mr Rolland BENEZECH (Saïx) demande que ses parcelles section AV N°78 (lieu-dit Gratte Merle à Saïx) et N° C1028, 1029 et 1030 (lieu-dit Les Vergnières à Saïx) soient à nouveau classées en zone U comme par le passé, compte tenu que la possibilité de construire négociées avec la mairie en contrepartie d'une préemption d'un terrain lui appartenant pour la réalisation d'un lotissement communal dans le secteur du cimetière de Saïx.

*Réponse de la CCSA au regard de leur localisation en extension de l'urbanisation, intégrer ces parcelles en zone U paraît peu justifiable car cela prolongerait un urbanisme linéaire. Par ailleurs, ces parcelles sont aujourd'hui agricoles (déclarées à la PAC en 2017) et les services de l'état ont émis une réserve sur le fait que le potentiel d'accueil de construction sur la commune est déjà trop important.*

**AVIS de la CE** Les parcelles AV78 (2885 m<sup>2</sup>), C1028 (385 m<sup>2</sup>), C1029 (2996 m<sup>2</sup>) et C2030 (1745 m<sup>2</sup>) actuellement classées en U2a sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U des **parcelles AV 78 lieu-dit Gratte Merle et C 1028, 1029 et 1030 lieux-dits Les Vergnières à SAIX** à concurrence du plus favorable, pour chacune d'elles, entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1500 m<sup>2</sup>, 385 m<sup>2</sup>, 1500 m<sup>2</sup> et 1500 m<sup>2</sup> respectivement) Cet avis est conforme à l'accord de principe donné par le maire pour compensation de la préemption d'un terrain lui appartenant pour la réalisation d'un lotissement communal.

**98RE** voir thème 3\_

**99RE mail** Un propriétaire et habitant de Viviers les Montagnes (1 chemin du Pastel) demande que son terrain situé en fond de rue, classé en A par le PLUi, soit à nouveau constructible.

*Réponse de la CCSA La demande concerne probablement la parcelle ZC187. Cette parcelle étant pour partie boisée et isolée de toute urbanisation, un classement en secteur urbain paraît difficilement justifiable.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**100RE** voir thème 3

**101RE** voir thème 3

**102RE mail** joint à la 142RE

**103RE** voir thème 3

**104RE** voir thème 3

**105RE** voir thème 3

**106RE** voir thème 3

**107RE - CCSA055** Mr Dominique BERNAT s'étonne qu'une partie de sa parcelle 341 (128 sur le PLUi) (20, chemin de Nore à Viviers les Montagnes), acquise comme constructible, soit classée en N alors que d'autres parcelles proches (dont les VRD sont incomplètes et appartenant à des élus) ont subi le traitement inverse (lobbying des élus ?). Sur un plan plus général, il préconise de classer en U prioritairement les « dents creuses ». Contribution à rapprocher du thème critique générale du PLUi sur l'OAP « chemin de Nore ».

*Réponse de la CCSA La parcelle ZE341 (partie de la parcelle ZE128) est classée intégralement en zone AU dans le projet de PLUi. L'OAP prévoit que la construction se situe sur la partie nord de la parcelle.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**108RE** voir thème 3

**109RE** voir thème 3

**110RE** voir thème 3

**111RE** voir thème 3

**112RE** joint à la 142RE

**113RE** voir thème 2

**114RE** voir thème 3

**115RE mail** Mmes Caroline GARRIC et Nadine DUCEN (Cuq Toulza) ont posé une question au maire de leur commune pour, semble-t-il, le classement en U de deux parcelles inexploitées. (observation de la CE : la contribution ne permet pas de savoir de quoi il s'agit précisément).

*Réponse de la CCSA La parcelle objet de la demande est fortement impactée par une zone inondable.*

**AVIS de la CE** Ces 2 requérants sont propriétaires de 7 parcelles à CUQ TOULZA (E90, E96, E97, E99, E100, E101, E102) toutes classées en N ou A actuellement et classées en A dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**116RE mail** Mme ROUQUIER et Mme TESTE souhaitent que leurs parcelles A 528 (Les Rives), A 595 et A 1401 (Les Escudiés à Saint-Affrique-les-Montagnes) soient classées en zone constructibles.

*Réponse de la CCSA la parcelle objet de la demande est fortement impactée par une zone inondable.*

**AVIS de la CE** Les parcelles A528 (10781m<sup>2</sup>), A595 (8636m<sup>2</sup>), et A1401 (2050m<sup>2</sup>) sont classées actuellement en A et également en A dans le nouveau projet (+ zone inondable). En raison des principes exposés en début de thème 2, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**117RE mail** La société GALLES (négociant en volailles) et Monsieur Rolland GALLES son représentant souhaitent que la zone AP lieu-dit La Bouriette à LESCOUT soit supprimée (voir mise en cause de la Chambre d'Agriculture) afin qu'ils puissent réaliser une extension de leur activité (hangar supplémentaire) Ils demandent également que la surface de plancher au sol soit supérieure à 500 m<sup>2</sup>. Outre la liste de leurs parcelles cadastrale et l'autorisation d'exploiter leur ICPE, ils joignent à leur demande des pièces retraçant les difficultés rencontrées pour obtenir un permis de construire pour la réalisation d'un nouvel hangar destiné à l'élevage de poules de plein air (2 permis refusés et un troisième compromis par la création prévue d'une zone Ap dans le futur PLUi). Ils joignent également un rapport d'inspection de leurs installations classées de 2017 jugées entièrement conformes.

*Réponse de la CCSA Concernant la zone Ap, voici la réponse faite par la CCSA à l'avis de la chambre d'agriculture et de l'Etat jointe à l'enquête publique : Le seuil de constructibilité sera supprimé / la hauteur max sera la même que pour la zone A / la préservation des vues remarquables et une intégration paysagère poussée seront requises pour les constructions dans cette zone.*

*Rapport de présentation : Des études paysagères compléteront le rapport de présentation afin de déterminer les éléments paysagers remarquables et les cônes de vue à préserver sur chaque site. Les périmètres des zones Ap pourront être ajustés en fonction de ces études paysagères. Des compléments seront apportés dans le rapport de présentation pour justifier les choix.*

**AVIS de la CE** La CE donne son avis à la demande de Monsieur GALLES dans son thème 3.

**118RE** voir thème 3

**119RE** voir thème 3

**120RE mail** Mr Didier OURADOU demande la création de STECAL :

- sur sa parcelle ZA 83 (En Pamios à Mouzens) pour y transformer 2 hangars agricoles en gîtes touristiques ;
- sur sa parcelle ZA 85 (En Pamios à Mouzens) pour y transformer 1 chai en chambres d'hôte.

*Réponse de la CCSA Il conviendrait d'identifier des changements de destination sur les bâtiments concernés.*

**AVIS de la CE** En raison des principes exposés en début de thème, la CE est favorable à cette demande. La création d'un STECAL ne semble pas nécessaire, un changement de destination est suffisant. En conséquence, les bâtiments existants sur les parcelles **ZA83 et ZA 85 à MOUZENS** bénéficieront de la possibilité de **changement de destination**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P5** de la CE dans ses conclusions finales.

**121RE mail** Pas d'e-mail joint ?

**122RE mail** Pas d'e-mail joint ?

**123RE - 124RE** Monsieur Marc ESQUIROL (Saix) demande :

- que sa parcelle AD35 (La Fabrié à Saix) soit constructible dans le PLUi comme elle l'est actuellement (le PLUi favorise des parcelles voisines 77 et 78).

- que sa parcelle AZ10 (Fédevieille à Saïx), classée en AU par le PLUi, soit classée en U comme avant ;
- que ses parcelles BA120 et B121 (hameau de la Mouline à Saïx) soient classées en U en prolongement de la zone U limitrophe. Plan de zonage joint.

*Réponse de CCSA Fedevieille : L'objectif de la zone AU et de l'OAP visait à densifier ce secteur stratégique situé au cœur du hameau. Un reclassement en U, en retirant éventuellement l'OAP, ne garantirait pas une densification de ce secteur.*

*La Fabrié : insérée dans le tissu bâti, la parcelle 35 pourrait être réintégrée en zone U. Par ailleurs les services de l'état ont émis une réserve sur le fait que le potentiel d'accueil de construction sur la commune est déjà trop important.*

*La Mouline : ces parcelles étaient classées en A au précédent document. Un siège d'exploitation agricole y a été identifié lors du diagnostic. Des parties actuellement construites de ces parcelles pourraient être reclassées en zone U si elles ne mettent pas en péril l'activité agricole.*

**AVIS de la CE** Les parcelles AD35 (2628m<sup>2</sup>) et AZ10 (5329m<sup>2</sup>) entièrement classées en U2 actuellement sont classées en AU dans le projet de PLUi. Conformément au principe exposé en début de thème, la CE donne un avis favorable au **classement en U des parcelles AD35 et AZ10 à SAÏX** (sortie de l'OAP concernée). Cette demande entre dans la **recommandation générale P4** de la CE dans ses conclusions finales.

La parcelle BA120 (22425m<sup>2</sup>) à SAIX classée en A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUi. Elle n'est pas en limite de la zone constructible. La CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

La parcelle BA121 (2503m<sup>2</sup>) à SAIX classée en A actuellement et dans le PLUi est contiguë à la BA98 (U2). Etant déjà construite et conformément au principe exposé en début de thème, la CE donne, en conséquence, une suite favorable à cette demande de **classement en U à concurrence de 1500 m<sup>2</sup> de la parcelle BA121 à SAÏX**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P3** de la CE dans ses conclusions finales.

**124RE** joint à la 123RE

**125RE** voir thème 3

**126RE mail** Mr Benoît DELPAS dit transmettre un courrier qui n'est pas joint à l'observation.

**127RE** Mme Cécile HOWLET-MARTIN, désapprouve l'urbanisation des parcelles 44, 45, 111, 109, 58, 93 (Saïx) en raison de la nécessité de conserver les espaces naturels et la biodiversité et du danger de construction à cet endroit (glissement de terrain ces dernières années).

*Réponse de CCSA Ce secteur partiellement aménagé a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager pour la partie nord.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**128RE** Mr Fabien CABROL-EYRIGNOUX (habitant à Cambounet, voir RE36) propose l'intégration des parcelles B274, B264 et B2013 (en partie) au lieu-dit Lavergne (Cambounet) dans une OAP, en complément et continuité des parcelles B268, B269, B2120 et B2126 (voir la contribution SEM015) ce qui permettrait la mise en place d'une limite « sans escalier » entre zones A et construites (ces parcelles n'étant pas d'un intérêt agricole majeur).

*Réponse de CCSA : cf. réponse aux observations 301RE et SEM015*

**AVIS de la CE** Les parcelles B274, B264 et B2013 à CAMBOUNET classées en A actuellement sont également classées en A dans le projet de PLUi. La limite zone U/ zone A du PLUi ne présente pas de caractère discriminatoire. En conséquence, La CE ne donne pas suite à cette demande.

**129RE - SOU025** Mr Jean-Michel SIMEONI (habitant de Saix), demande que :

- le classement en U de ses parcelles BC17, BD3, BD4 (pour une surface équivalente à la OB 2560) en contrepartie de la cession gracieuse de la parcelle OB2560 au rugby club SOR et AGOUT XV (avis favorable de Mr Raymond FREDE président du club).
- le rétablissement en N1 de ses parcelles BC15, BD13 contrairement au classement prévu en A et N forestières dans le projet de PLUi. Les bâtiments construits sur ces parcelles font l'objet d'un projet pour ses enfants.

Il observe parallèlement à cette situation un projet d'élargissement de la zone AU (lieu-dit « Les Paissieux ») et demande qu'il y ait une forme d'équilibre entre l'intérêt général, les pouvoirs de décisions sur les intérêts privés, et, s'il y a lieu, les intérêts des élus.

Réponse de CCSA

- classement en U de ses parcelles BC17, BD3, BD4 : au regard de leur localisation en extension sur des parcelles agricoles (déclarées à la PAC), en partie inondable, un reclassement en zone U n'apparaît pas envisageable.
- Le zonage N1 n'existe plus, le règlement général de la zone A ou N permettant les extensions et annexes aux habitations existantes.
- Zone des Paissieux : suite à la réserve des services de l'Etat, il a été proposé que des ajustements soient apportés à cette zone AU.

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**130RE** Joint à la 13RE

**131RE** joint à la 13RE

**132RE** joint à la 13RE

**133RE** voir thème 3

**134RE** voir thème 3

**135RE** voir thème 3

**136RE** voir thème 3

**137RE** voir thème 3

**138RE** La Mairie de Saix, représentée par Mme Geneviève DURA, demande la suppression et la modification de certains emplacements réservés :

- Suppression de l'ER N°30 : création d'une voie entre le chemin des Mignonades et la route du Pioch ;
- Suppression de l'ER N°31 : création d'une voie de délestage entre la route du Pioch et le chemin des Mignonades ;
- Modification de l'ER N°29 élargissement et sécurisation du carrefour de la VC N°5 sur la CD 50.

Réponse de la CCSA Ces ajustements pourront être apportés.

**AVIS de la CE** La CE donne un avis favorable à la **suppression des ER N°30 et N° 31 de SAÏX**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P7** de la CE dans les conclusions finales.

La modification de l'ER N°29 est trop tardive. Les propriétaires concernés n'ont pu en avoir réellement connaissance. La CE émettra, en conséquence, une **recommandation** de ne pas modifier cet ER dans ses conclusions finales, sauf accord écrit des propriétaires concernés par cette demande.

**139RE - PUY029** Mr Robert BOURREL (19, chemin de la Pastre à Puylaurens) demande que sa parcelle B1384 (dont la moitié, sur laquelle se trouve sa maison, est classée en A dans le PLUi) soit entièrement classée en U comme actuellement. Il rappelle qu'un CU lui a été accordé en 2019. (extrait plan cadastral joint)

*Réponse de la CCSA* *La parcelle constituant le terrain d'usage de l'habitation située en son centre, la zone U pourrait être maintenue sur l'ensemble de la parcelle.*

**AVIS de la CE** Cette parcelle B1384 (5542m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS actuellement classée en UC est partiellement classée en U dans le projet de PLUi.

Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U de la parcelle **B1384 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de sa superficie (soit 2771m<sup>2</sup> ou la surface retenue par le PLUi si elle est plus favorable). La CE s'interroge sur l'équité de la suggestion de la CCSA de classer la totalité de la parcelle en zone U par rapport aux parcelles voisines situées à l'est dont la constructibilité est limitée à moins de la moitié de la parcelle. S'il s'agit d'un terrain d'usage, cela ne devrait pas gêner particulièrement le propriétaire.

**140RE** voir thème 3

**141RE** voir thème 3

**142RE - PUY31** Mme Jocelyne GALINIER (Puylaurens), rappelle qu'elle a déposé un dossier le 01/07/2019 (précédentes enquêtes publiques, projet autoroute et PLUi 2019). Propriétaire au « Girou haut et bas » à Puylaurens, elle fait remarquer que la bande réservée au barreau de raccordement à la future autoroute ne figure pas sur le plan de zonage réglementaire du PLUi à Puylaurens. Sa maison est située sur cette bande réservée, et elle rappelle qu'elle n'a eu aucune réponse aux observations qu'elle a formulées lors de l'enquête DUP de l'autoroute Toulouse/castres.

*Réponse de CCSA* *L'emplacement réservé à destination de l'Etat pour la future liaison autoroutière sera repris pour intégrer le barreau.*

**AVIS de la CE** Le plan de zonage doit être corrigé (signalé par la DDT). La CE en fera la **recommandation** dans ses conclusions finales. La CE estime cependant que le tracé de ce barreau aurait pu passer plus à l'ouest ce qui n'aurait pas empêché la réalisation d'un giratoire connectant ce barreau, la RN126 et la RD 12, quitte à modifier le tracé de la RD 12 pour relier le giratoire. Une telle solution aurait sensiblement moins impacté les habitations comme celle de madame GALINIER. IL n'est peut-être pas trop tard pour étudier cette solution.

**143RE mail** voir thème 3

**144RE mail** Mr et Mme SALVETTI Laurence et Silvio (29, rue de la Canneraie 97351 MATOURY), tous deux gendarmes exerçant outre-mer demandent le classement en U de leurs parcelles 1453 et 1454 (2000m<sup>2</sup> faisant partie d'un ensemble de 6 parcelles d'1 hectare à Saïx) et précisent

qu'elles sont limitrophes de parcelles constructibles (demande déjà formulée au bilan de concertation du 01/08/2018). Ils ont un projet familial qui leur tient à cœur.

*Réponse de CCSA* Au regard de leur localisation en extension, au-delà des dernières constructions, enclavée sans chemin d'accès, un reclassement en zone U paraît injustifiable. Sur ces secteurs la logique a été uniquement de combler les dents creuses. Par ailleurs, dans son avis, l'Etat met en réserve que le potentiel d'accueil de constructions est déjà trop important sur la commune.

**AVIS de la CE** Les parcelles C1453 (1513 m<sup>2</sup>) et C1454 (1524 m<sup>2</sup>) à SAIX actuellement classées en A sont également classées en A dans le projet de PLUi. Les parcelles sont en limite de la zone U. Compte tenu de ce qu'elle a développé dans son thème 3, la CE considère que la CCSA doit faire droit à cette demande légitime en **classant en U** une surface totale de **1500 m<sup>2</sup>** à déterminer sur ces parcelles **C1453 et C1454 à SAIX**. Les questions d'accès seront à régler par les propriétaires. Cette demande entre dans la **recommandation générale P2** de la CE dans ses conclusions finales.

**145RE mail** Mr Didier OURADOU (En Pamios à Mouzens) demande que la partie constructible de sa parcelle 147, ZC01 (à Mouzens) soit augmentée pour permettre l'élargissement en bordure de sa parcelle du chemin d'accès actuel qui est trop étroit.

*Réponse de CCSA* La zone urbaine pourra être agrandie d'environ 4m en bordure du chemin d'accès actuel

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**146RE mail - PUY017** Mr et Mme Michel LAPRADE (lieu-dit Saint Sébastien à Puylaurens) demandent que leur parcelle B 1545 (lieu-dit Saint Sébastien-Tocsens à Puylaurens) soit entièrement classée en U alors que le PLUi en a déclassé une partie. La réduction effectuée empêche leur projet de construction.

*Réponse de CCSA* Une partie de la parcelle localisée, entre les constructions, entre l'angle de la parcelle 848 et de la parcelle 1544, pourrait être reclassée en U. En 2017, cette parcelle est déclarée à la PAC.

**AVIS de la CE** La parcelle B1545 (5715m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS actuellement classée en UC est déclassée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U de la parcelle **B1545 à PUYLAURENS**, à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de sa superficie (soit 2875 m<sup>2</sup>)

**147RE mail - CP14** Mr et Mme DELMAS Yvan et Bénédicte (1098 route de l'Estep à Soual) demandent le maintien en U de leur parcelle en indivision 378 (Soual) avec les mêmes conditions de constructibilité. Ils précisent notamment que :

- le classement actuel de leur parcelle est U2a.
- les orientations prévues dans l'OAP dans laquelle se situe leur parcelle ne leur conviennent pas (justification à l'appui) ;
- qu'ils ont payé les droits de succession sur une valeur constructible et précisent que ce terrain devrait leur permettre de financer les études de leurs 2 enfants.

D'autres pièces jointes ne concernent pas l'enquête du PLUi de la CCSA.

*Réponse de CCSA* Le fait que la parcelle soit en zone AU démontre le maintien de son caractère constructible. L'OAP a vocation à organiser le développement urbain de cette parcelle en cohérence avec les parcelles voisines. Néanmoins l'OAP pourra être ajustée afin prendre en compte les contraintes du site. Cf. réponse à l'observation SOU004



**AVIS de la CE** La parcelle A378 à SOUAL est déjà constructible actuellement (U2a). Conformément au principe exposé en début de thème, la CE donne, en conséquence, une suite favorable à cette demande qui entre dans la **recommandation générale P4** de la CE dans ses conclusions finales de **sortie de la parcelle A378 à SOUAL de l'OAP « L'Estap »**.

**148RE** Voir thème 3

**149RE** Mme Anne PLO épouse CAUSSE (habitante de Noailles), souhaite que sa parcelle ZH226 (lieu-dit Les Bels à Viviers les montagnes) soit constructible (projet de vente à particulier en cours).

*Réponse de CCSA : La parcelle est bien identifiée en zone constructible.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**150RE** voir thème 3

**151RE - 152RE - 153RE - 154RE - 160RE** Mr Bertrand PUJOL demande que le corridor écologique lieu-dit En Calcat à Dourgne ne passe pas sur sa parcelle N° 1065. Classée en AU dans le PLUi, la CCSA envisage de la reclasser en A en raison d'une observation de la DDT (disposition du SRCE). IL a un projet immobilier bien avancé sur cette parcelle conforme à l'OAP prévue pour lequel il a engagé beaucoup de frais (intervention d'un géomètre, réseau d'eau usées et potables, électricité, assainissement collectif et pompe de relevage).

Il rappelle que son autre parcelle N°1068 (séparée de la 1065 par un ruisseau et une haie d'arbres) a été rendue inconstructible depuis la découverte de la Jacinthe de Rome (Bellevalia Romana). Il a dû renoncer au permis de lotir qu'il avait obtenu il y a 4 ans sur ses deux parcelles.

*Réponse de la CCSA le secteur fait l'objet d'une réserve de l'Etat au regard notamment de la présence d'enjeux environnementaux. Dans la note de réponse aux avis PPA, un ajustement du périmètre de la zone était envisagé. Il est à noter qu'un Permis d'aménager a été accordé en 2014 et que tous les réseaux (électricité, eau potable, assainissement collectif) sont présents au droit de la parcelle. (observation de la CE : reproduction de la réponse de la CCSA à la DOU017)*

**AVIS de la CE** Monsieur PUJOL a déjà engagé des études et des frais conformes au projet d'OAP. Si l'on maintient le classement en AU de la parcelle, le corridor écologique reste suffisant (au moins 100 mètres de large). La CE demande, en conséquence, que la CCSA ne suive pas l'observation de la DDT et que la parcelle **B1065 à DOURGNE reste classée en AU dans le PLUi**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P6** de la CE dans ses conclusions finales.

**152RE** joint à la 151RE

**153RE** joint à la 151RE

**154RE** joint à la 151RE

**155RE - CCSA022** Mr Adrien SIMEONI souhaite créer 11 logements dans un bâtiment agricole existant (allée du Barbier dans les anciennes écuries de l'école La Colombière à Saix). Il demande un changement de destination de ce bâtiment qui lui avait été accordé avant le PLUi qui annule cet accord. (photo jointe)

*Réponse de la CCSA* Le changement de destination pourrait être réintégré au regard des autorisations accordées et en fonction de l'évolution du PPRi en cours de révision.

**AVIS de la CE** Il s'agit de la parcelle BC15 à SAÏX. Conformément au principe exposé en début de thème, la CE est favorable à toutes les demandes de changement de destination d'autant plus que dans ce cas des logements seraient réalisés sans consommation d'espace. La CE donne, en conséquence, une suite favorable au **changement de destination** du bâtiment agricole situé sur la **parcelle BC15 à SAÏX** d'autant plus que ce changement de destination avait été accordé précédemment. Cette demande entre dans la **recommandation générale P5** de la CE dans ses conclusions finales (recommandation sous réserve des dispositions du PPRI révisé)

**156RE** voir thème 3

**157RE** voir thème 3

**158RE** voir thème 3

**159RE mail** Mme Geneviève VON NOORDEN (Dublin en Irlande) souhaite transformer en logement une vieille grange attenante à la maison d'habitation de ses parents sur les parcelles C 0031 et C 0032 (La Bastardie Haute Ardialle près de PUYLAURENS).

*Réponse de la CCSA Un changement de destination pourrait être identifié sur l'un des bâtiments étant donné son état et la présence d'une autre habitation.*

**AVIS de la CE** Conformément au principe exposé en début de thème, la CE donne un avis favorable à cette demande de **changement de destination de la grange située sur les parcelles C0031 et C0032 à Puylaurens**. Cette demande, dont la CCSA accepte à priori le principe, entre dans la **recommandation générale P5 de la CE** dans ses conclusions finales.

**160RE mail** voir thème 3

**161RE** voir thème 3

**162RE** Mme Myriam DRESSEN (habitante de Verdalle) demande que la parcelle 82 (Viviers les Montagnes), appartenant à sa mère âgée Mme Anne-Marie veuve ABAD, soit reclassée en constructible. (courrier joint du 01/07/2019 à la mairie de Viviers les Montagnes).

*Réponse de CCSA Il pourrait être considéré que la route à l'ouest constitue une limite à l'urbanisation et qu'il serait possible que la parcelle soit intégrée en zone U au même titre que les parcelles 83 et 309 voisines.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZD82 (2566m<sup>2</sup>) classée en U2 actuellement est inconstructible dans le PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. Toutefois, la réponse de la CCSA étant plus favorable, la CE donne un avis favorable à la demande de **classement en U de la totalité de la parcelle ZD 82 à VIVIERS LES MONTAGNES**. Elle considère que la réserve est d'ores et déjà levée.

**163RE** voir thème 3

**164RE** voir thème 3

**165RE** voir thème 3

**166RE** voir thème 3

**167RE** voir thème 3

- 168RE** voir thème 3
- 169RE** voir thème 3
- 170RE** voir thème 3
- 171RE** voir thème 3
- 172RE** voir thème 3
- 173RE** voir thème 3
- 174RE** voir thème 3
- 175RE** voir thème 3
- 176RE mail** voir thème 3
- 177RE mail** voir thème 3
- 178RE** voir thème 4
- 179RE** voir thème 3
- 180RE** voir thème 3
- 181RE** joint à la RE117
- 182RE** voir thème 3
- 183RE** voir thème 3
- 184RE** voir thème 3
- 185RE** voir thème 3
- 186RE** voir thème 3
- 187RE** voir thème 3
- 188RE** voir thème 2
- 189RE** voir thème 3
- 190RE** voir thème 3
- 191RE** voir thème 3
- 192RE** voir thème 3
- 193RE** voir thème 3
- 194RE** voir thème 3
- 195RE** voir thème 3

**196RE** voir thème 3

**197RE** voir thème 3

**198RE** voir thème 3

**199RE** voir thème 3

**200RE** voir thème 2

**201RE** voir thème 3

**202RE** voir thème 3

**203RE** voir thème 3

**204RE** voir thème 3

**205RE** voir thème 3

**206RE** voir thème 3

**207RE** voir thème 3

**208RE** voir thème 3

**209RE** voir thème 3

**210RE** voir thème 3

**211RE** voir thème 3

**212RE** voir thème 3

**213RE** voir thème 3

**214RE** voir thème 3

**215 RE** joint à la 107RE

**216RE - CUQ015 - CCSA071** Mr et Mme GONN André et Annie (château de Rogistan à Cuq toulza) demandent la suppression de l'emplacement réservé d'une surface de 500m<sup>2</sup> sur la parcelle 214 justifié par un projet d'élargissement de voirie au niveau d'un croisement. Ils trouvent ce projet injustifié : aucune constatation d'accident depuis 1997, coût exorbitant avec déplacement des piliers et du portail d'entrée du château, abattage de bosquets d'arbres centenaires... Ils rappellent que leur château est classé et suggèrent la mise en place de ralentisseurs pour réduire la vitesse limitée à 80 km/h.

*Réponse de la CCSA L'emplacement réservé ne se concrétisera en aménagement que si le propriétaire souhaite vendre le terrain à la collectivité ou en cas de vente du terrain à un tiers et de préemption de la collectivité.*

*Au maximum, il pourrait être pris 50 m x 5 m soit 250 m<sup>2</sup>, sans avoir à toucher aux arbres et portail. Le bâtiment n'est pas classé au titre des monuments historiques.*

*L'emplacement réservé a pour objectif l'élargissement de la chaussée pour offrir la possibilité de mettre en place des ralentisseurs. Ces derniers ne sont pas réalisables à ce jour au vu de la pente de la route.*

**AVIS de la CE** Le motif de l'ER CUQ8 est un élargissement du chemin de Terme dans un virage relativement marqué contournant la propriété de Monsieur et madame GONN. Il est exact que la visibilité dans ce virage est mauvaise. La commission observe toutefois :

- que le chemin de Terme n'est pas une voie à la circulation importante puisqu'il n'a d'utilité que pour desservir quelques habitations en aval du virage incriminé ;
- que la circulation y est extrêmement faible et ne concerne sans doute pour l'essentiel que des habitués connaissant parfaitement la voie ;
- qu'aucun accident sérieux n'est connu à cet endroit dans le passé.

Pour ces raisons, la CE estime inutile dans l'immédiat d'engager des frais importants pour améliorer la visibilité de ce virage. D'autres moyens, tels des panneaux informatifs, peuvent convenir. La CE émettra, en conséquence, une **recommandation de supprimer l'ER CUQ8** dans ses conclusions finales.

**217RE** voir thème 3

**218RE** voir thème 3

**219RE - DOU022** Mr Denis GALINIER (La Coutarié à Verdalle) demande que la partie constructible de la parcelle 1307 (trop proche des bâtiments agricoles) soit déplacée en bordure de route à la sortie du hameau, en prolongement des habitations existantes de part et d'autre de la voie communale afin de permettre un accès plus facile. Il souhaite également que ce terrain ne soit plus classé inondable.

*Réponse de la CCSA* *Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) étant en cours de révision sur le bassin du Sor, une adaptation de la zone U sur le secteur pourra être envisagée en fonction de l'évolution du zonage du PPRI.*

**AVIS de la CE** La CE ne voit aucun inconvénient réel (sauf éventuellement PPRI) à satisfaire la demande de monsieur GALINIER **de déplacer la partie constructible de la parcelle A1307 à VERDALLE** suivant sa demande. Cette demande entre dans la **recommandation générale P6** de la CE dans ses conclusions finales. Elle ne donne pas suite, en revanche, à la demande de suppression de la zone inondable qui n'est pas du ressort du PLUi.

**220RE** voir thème 3

**221RE** voir thème 3

**222RE** voir thème 3

**223RE** voir thème 3

**224RE** voir thème 3

**225RE** voir thème 3

**226RE** voir thème 3

**227RE** voir thème 3

**228RE** voir thème 3

**229RE** voir thème 3

**230RE mail** Le propriétaire de la parcelle ZE214 (Viviers les Montagnes) demande son classement partiel (environ 1600m<sup>2</sup>) en zone constructible (VRD existantes, parcelle entourée d'habitations).

*Réponse de la CCSA Insérées entre plusieurs constructions, et à proximité du village, il pourrait s'entendre que ces parcelles soient reclassées en U. Néanmoins, ces parcelles comprenant des talus important et des boisements, actuellement classés N, et participant à la qualité du quartier, il serait important de maintenir une partie de ces boisements. Classer en zone U La partie plane et non boisée de la parcelle ZE0214 peut être envisagé.*

**AVIS de la CE** Cette parcelle (2525 m<sup>2</sup>) est pour l'essentiel classée en N actuellement mais comporte une petite surface en U2 (172 m<sup>2</sup>). Cette parcelle constitue, avec 4 autres parcelles, une dent creuse dans la zone urbanisée de la commune. Les arguments avancés par la CCSA semblent excessifs s'agissant de la parcelle ZE0214. Pour ces raisons, la CE donne une suite favorable à cette demande de classement en U qu'elle étend à la totalité de la parcelle. Le classement en U de toute la parcelle **ZE0214 à Viviers les Montagnes** entre dans la **recommandation générale P2** de la CE dans ses conclusions finales. La CE laisse le soin à la CCSA de voir ce qu'il en est des parcelles voisines. (la parcelle ZE0215 fait l'objet d'une demande CCSA036)

**231RE mail** voir thème 3

**232RE mail** voir thème 3

**233RE mail** voir thème 3

**234RE mail** voir thème 3

**235RE mail** voir thème 3

**236RE mail** voir thème 3

**237RE mail** joint à la SOU023

**238RE mail** voir thème 3

**239RE mail** voir thème 3

**240RE mail** voir thème 3

**241RE mail** voir thème 3

**242RE mail** voir thème 3

**243RE mail** voir thème 3

**244RE mail** voir thème 3

**245RE mail** voir thème 3

**246RE mail** voir thème 3

**247RE mail** voir thème 3

**248RE mail** Mr Jérôme AUGÉ (1965, avenue de Verdalle à Soual) est propriétaire de la parcelle D148 (3000m<sup>2</sup> – lieu-dit Les Carnouilles à Soual) classée en N. Il y a construit sa maison il y a 1 an environ. Il conteste le refus de l'autoriser à construire une serre de 16,9 m<sup>2</sup> en polycarbonate au motif que toutes les constructions dans ce secteur doivent être couvertes de tuiles, ce qui n'est pas possible pour une serre. Il demande que le règlement soit modifié en conséquence.

*Réponse de la CCSA* [Le projet de règlement n'impose pas la tuile dans ce type de secteur.](#)

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA

**249RE** voir thème 3

**251RE** voir thème 3

**252RE** voir thème 3

**253RE** voir thème 3

**254RE** voir thème 3

**255RE** Mr Jean-Luc HERVE (Dourgne) demande que l'emplacement réservé DOU15 pour création de voirie soit supprimé car il se situe sur une prairie humide, incluse dans une continuité écologique, dont la ripisylve est constituée d'arbres sénescents d'un intérêt majeur pour la biodiversité.

Il constate, plus généralement, que les prescriptions linéaires (haies, alignements d'arbres) sont à peine évoquées dans le projet de PLUi alors que ces éléments apparaissent aujourd'hui comme des clés indispensables pour une agriculture autonome et respectueuse de l'environnement. Il demande donc que l'ensemble des structures arborées bénéficient d'une protection linéaire au titre de l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme.

*Réponse de la CCSA* [L'emplacement réservé DOU15 a pour objet la réalisation d'une éventuelle voirie reliant la RD85.](#)

*Un recensement des haies remarquables a été effectué, elles sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. D'autre part, l'article 151-31 du code de l'urbanisme est sans rapport avec l'observation : «Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.»*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA concernant l'ER DOU15. Pour la protection haies et alignements d'arbres la CE y répond dans son thème 2.

**256RE** voir thème 3

**257RE** voir thème 3

**258RE** voir thème 3

**259RE** Mme Corinne BONNET (Lagardiolle) demande un changement de destination pour la partie inhabitée de son corps de ferme située sur la parcelle 939 (Lagardiolle).

*Réponse de la CCSA* [Pas de réponse](#)

**AVIS de la CE** La demande n'occasionne pas de gêne de l'activité agricole. En conséquence, conformément au principe exposé en début de thème, la CE est favorable au **changement de destination** des bâtiments construits sur la **parcelle A939 à LAGARDIOLLE**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P5** de la CE dans les conclusions finales.

**260RE** voir thème 3

**261RE** Mme Chloé SAINT-OMER et Mr Aurélien MERIEUX (3, lotissement du lac à Bertre), demandent que leur parcelle 735 retrouve une partie constructible supplémentaire, en alignement des parcelles 889, 890, 891, et 892.

*Réponse de la CCSA Les parcelles 735 et 736 pourront être classés en zone U selon le même alignement que les parcelles voisines (889, 890, 891, 892).*

**AVIS de la CE** La CCSA accepte la demande et l'étend logiquement à la parcelle A736. La CE considère qu'il n'y a effectivement pas de raison pour que la séparation A/U sur ces parcelles ne soit pas alignée sur leurs voisines. La CE donne, en conséquence, un avis favorable au **déplacement de la limite A/U des parcelles A735 et A736 à BERTRE** sur les 4 parcelles A889, A890, A891, et A892. (supplément constructible de l'ordre de 1000m<sup>2</sup> pour chaque parcelle). Cette demande entre dans la **recommandation générale P2** de la CE dans ses conclusions finales.

**262RE** Mme Lydia MARIA (Sémalens) demande à déplacer la voie d'accès de sa parcelle A330 (Sémalens) sur le terrain A859 du côté sud, en gardant la même superficie du terrain A330.

*Réponse de la CCSA Il paraît envisageable de modifier le zonage et l'OAP dans ce secteur afin de faciliter l'accès à l'arrière des constructions existantes. Par ailleurs, les services de l'état ont émis une réserve sur le fait que le potentiel d'accueil de construction sur la commune est déjà trop important. En réponse à leur avis la CCSA a rédigé une note de réponse explicitant : qu'« Il est envisagé une réduction de l'ordre de 30% de la zone AU des Arquies »*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**263RE** voir thème 3

**264RE** voir thème 3.

**265RE - 282RE** voir thème 4

**265RE - 282RE** Les Laboratoires PIERRE FABRE font deux demandes :

- sur le plan de zonage (lieux-dits La Barrarié - La Mouline à Cambounet) : que les terrains propriété des sociétés PIERRE FABRE SA ET PIERRE FABRE DERMO COSMETIQUE aux lieux-dits La Barrarié-La Mouline conservent le classement actuel en zone AUX à l'exception des zones inondables qui sont classées N dans le projet soumis à enquête (une justification est développée).
- sur le plan de zonage (lieu-dit Le Levezou à Saïx) : la société PIERRE FABRE SA demande que leurs parcelles (lieu-dit Le Levezou) cadastrées section A n°713,714,715,716,717,1178 et 1179 soient classées en U dans le PLUi comme elles le sont actuellement. (justification à l'appui).

*Réponse de CCSA Le maintien des parcelles classées en AUx dans le secteur de la Mouline et Barrarié peut être envisagé dans la mesure où des projets à court terme sont envisagés par l'entreprise. Ce secteur fait l'objet d'une remarque des services de l'Etat qu'il sera nécessaire de lever.*

*L'ajustement du règlement de l'OAP et du règlement de la zone U, secteur économique peut être envisagé afin d'améliorer la lisibilité du document.*



*Saix / Levezou : une zone U secteur loisirs peut être envisagée telle qu'existante dans le document d'urbanisme en vigueur afin de conforter l'usage actuel du secteur.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**266RE** non publiée

**267RE** joint à la 276RE

**268RE - 270RE** Mr David DE LAZZARI, (Appelle) fait état d'un problème de haie et de ligne électrique sur les parcelles 784, 662, 421, 419, et 661. (une photo est jointe)

*Réponse de la CCSA Pas de réponse.*

**AVIS de la CE**

**269RE** voir thème 3

**270RE** Mr David LAZZARI (Appelle) informe que la parcelle 553 n'est pas un bois mais une prairie déclarée à la PAC.

*Réponse de la CCSA La parcelle pourra être reclassée en A.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA

**271RE** voir thème 3

**272RE** voir thème 3

**273RE** non publiée ?

**274RE** non publiée ?

**275RE** voir thème 3

**276RE mail -267RE** Mr Olivier GAULY (Saix) demande les modifications suivantes du règlement de l'OAP N° 199 (chemin de la Serre à Saix) :

- retrait de la partie déjà construite ;
- modification du schéma de la voirie ;
- modification du nombre de logements possibles (passer de 2 à 5 logements).

*Réponse de la CCSA L'objectif de la zone AU et de l'OAP vise à densifier ce secteur stratégique proche du bourg de Longuegineste. Le schéma d'aménagement de l'OAP pourra être ajusté pour répondre au mieux aux contraintes du secteur.*

**AVIS de la CE** La CE ne voit aucun inconvénient à satisfaire les 3 demandes de Monsieur Gaulty. Elle émettra, en conséquence, 2 recommandations dans ses conclusions finales :

- retrait de la parcelle **AL199 à SAÏX du périmètre de l'OAP « chemin de Serre » à SAIX.** Cette demande entre dans la **recommandation générale P4** de la CE dans ses conclusions finales ;
- **recommandation que les orientations de l'OAP « chemin de la Serre » à SAIX soient modifiées** comme demandé par monsieur Olivier GAULY (contributions 276RE et 267RE) : modification du schéma de voirie et nombre de logements portés de 2 à 5.

**277RE mail** voir thème 3

**278RE mail** Mr Serge ALBOUY (La Bonnetie à Saint Germain des Prés) demande que sa parcelle ZM302 reste constructible comme toute la zone qui a été construite autour.

*Réponse de la CCSA Afin d'urbaniser en priorité les terrains plats ayant un moindre impact paysager, maintenir des espaces de respiration et répondre aux objectifs d'accueil de population, il paraît préférable de maintenir cet espace en zone agricole.*

**AVIS de la CE** Cette grande parcelle (16425 m2) entièrement classée en AU actuellement est classée en AU dans le projet de PLUi à plus de 50% de sa surface. Plus favorable que le principe de sa réserve générale P1, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**279RE mail** voir thème 3

**280RE mail** joint à la 255RE

**281RE mail** voir thème 3

**282RE mail** joint à la 265RE

**283 RE - 284RE - 285RE mail** voir thème 3

**286RE mail** voir thème 3

**287RE mail** joint à la CCSA063

**288RE mail** voir thème 3

**289RE mail** voir thème 3

**290RE mail** voir thème 3

**291RE mail** Mr Guillaume FAGOTTO (Puylaurens) souhaite :

- pouvoir réaliser une toiture végétale sur son habitation qu'il va rénover (en zone N et NH) ;
- que les yourtes soient autorisées sur ces zones (composées de laine et de bois qui se fondent dans le paysage) ;
- être autorisé à faire des gîtes et des chambres d'hôtes toujours dans ces zones.

*Réponse de la CCSA Les parcelles concernées semblent être les parcelles D1032, D1033, D1025, D1026.*

- *Toitures végétalisées : elles sont autorisées depuis la loi de 2010 valant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » qui vise à développer l'habitat bioclimatique.*
- *Yourtes et gîte : la législation n'est pas la même dans le cas où elle représente un hébergement touristique ou une résidence principal. En tout état de cause, la création d'un STECAL Nt (naturel touristique) pourrait être envisagée sur la parcelle D1032 qui ne possède pas de vocation agricole*

*D'une manière générale, l'absence de localisation et de détails sur les projets ne permettront pas nécessairement une réponse adéquate.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**292RE mail** non publiée

**293RE mail** voir thème 3

**294RE mail** voir thème 3

**295RE mail** voir thème 3

**296RE mail** voir thème 3

**297RE** non publiée ?

**298RE** Mr Gérard DAYDE demande que sa parcelle (168 chemin de Nore à Viviers les Montagnes) soit déclarée constructible.

*Réponse de la CCSA* *La parcelle ZD168, chemin de Nore à Viviers les Montagnes est concernée en partie par une zone AU qui offre des possibilités de construction.*

**AVIS de la CE** La CE donne son avis sur l'OAP « Chemin de Nore » dans son thème 3.

**299RE** voir thème 3

**300RE** voir thème 3

**301RE mail** Monsieur Michel CABRO (Cambounet) fait les demandes suivantes :

- à En Robert : les parcelles 1580,1060, 1944, 727 autour de ma maison ont été supprimées des zones constructibles c'est fort pénalisant.
- à En Robert : Il en est de même pour la parcelle 729 (Alzieu de Jean Rigaud)
- à En Robert : la parcelle 1943 où se situe sa maison ne sera plus constructible. Je demande son maintien à la classification actuelle.
- à Lavergne : parcelles 264 274 et 2013 de faible valeur agronomique peuvent être reclassées en constructibles. D'autant plus en faisant référence au projet des soeurs Gastou (Mme Blanc, Mme Gastou-Fauré). Cette zone constructible serait un ensemble cohérent sur Lavergne. Ces parcelles sont accessibles du chemin desservant le lotissement actuel de Lavergne.
- à Lavergne : la parcelle 1996 prévue constructible dans le projet du PLUI pourrait rester zone agricole ce qui permettrait de conserver cette parcelle d'une meilleure valeur agricole. En effet plus proche de l'exploitation et moins enclavée dans les futures constructions d'habitations.
- Saint Jean : défavorable au classement de la parcelle 1235 (8000 m<sup>2</sup>) en zone constructible. Ne démembrons pas les grandes parcelles fertiles irrigables.
- Saint Jean : favorable au passage en U de la parcelle 1237, petite surface excentrée par rapport à l'îlot agricole de Saint Jean)
- En Toulze : les parcelles 612, 613, 614, 615, 616, 617, 1061, 1665, 604, 605, 606 ont été déclassées, ne sont plus à urbaniser, alors qu'elles ont beaucoup d'inconvénients pour l'agriculture,
- La Crémade (Saix) : souhaite que le chemin piétonnier SAÏ8 qui passe en plein milieu de la parcelle n°6, passe en bordure de parcelle sur la limite avec les parcelles 1, 2 et 4 et qu'il passe dans la n°85 sous les arbres, côté à l'ombre, au Nord. Pour le sentier en suivant SAÏ23 qu'il ne passe pas en bordure du champ agricole (parcelle n°745 et 747) mais au milieu de l'ancienne voie ferrée (parcelle 2325 et 2326). Le sentier SAÏ8 et SAÏ23, je suppose que vous voulez les relier pour éviter que cela fasse un cul de sac, passez en bordure de champ agricole.
- La Crémade (Saix) : l'autoroute amputera l'exploitation sur les parcelles louées à Monsieur NIEL Rémi. Nous avons besoin de conserver de la nature et de l'agriculture (fonction nourricière qui a tendance à être oubliée.)

*Réponse de la CCSA*

*- En Robert : Le classement en zone U de ce secteur paraît difficilement envisageable car cela contribuerait à poursuivre le développement urbain linéaire, ce qui est contraire aux objectifs du PADD.*

- *L'habitation présente sur la parcelle 1943 étant isolée, il paraît difficilement justifiable de la classer en secteur urbain. En revanche le règlement permet, pour les habitations isolées en zone agricole, des possibilités d'extension limitée et de construction d'annexes.*
- *Lavergne : La présence des réseaux et la comparaison de la valeur agronomique pourrait permettre le déplacement de la zone AU entre la parcelle B1996 et le secteur objet de la requête*
- *Réponse à poursuivre*
- *Saint Jean : La zone AU sur ce secteur est justifiée par la présence d'un lotissement important de l'autre côté de la départemental et des habitations en amont. L'aménagement urbain de ce secteur pourrait permettre d'homogénéiser l'entrée de ville, de réaliser des aménagements de sécurité pour réduire la vitesse, améliorer les accès aux zones d'habitat et à plus long terme de développer des équipements communaux à proximité immédiate du centre bourg.*
- *En Toulze : le secteur correspond à une enclave agricole et naturelle de plusieurs hectares en lien direct avec des espaces naturels et excentré vis-à-vis de l'urbanisation du secteur.*
- *La Crémade : Les emplacements réservés SAI8 et SAI23 ont tous deux pour objectif le développement des liaisons douces*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**301RE mail** voir thème 3

**302RE mail** joint à la 301RE

### **2.3.6.2 - Registres Physiques**

## **ALGANS : ALG**

**ALG001** Mr Laurent PRENAT (En Bourrel ALGANS) demande que la parcelle A135 (ou 318 ?) permette la réalisation de son projet de bâtiment d'élevage et d'habitation.

*Réponse de la CCSA : La parcelle étant classée en zone agricole au PLUi, les bâtiments et constructions liées à l'exploitation agricole y sont autorisés, y compris les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Pour le bâtiment d'élevage, son implantation devra respecter les réglementations sanitaires en vigueur, en particulier vis-à-vis de tiers éventuels. Concernant l'habitation, le projet sera également étudié par une commission départementale qui jugera notamment de la nécessité d'une présence permanente.*

**AVIS de la CE** La parcelle A135 (comme la A318) classée inconstructible actuellement est classée également en A dans le projet de PLUi. Conformément aux principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas de suite favorable à cette demande. La réponse de la CCSA devrait permettre au demandeur de réaliser ce qu'il envisage.

## **AGUTS : AGU**

**AGU001** joint à la CUQ14

## **BERTRE : BER**

**BER001 - BER003 - BER004** Mr PINEL (Maire de BERTRE), demande :

- que les parcelles 735 et 736 conservent leur constructibilité partielle actuelle (carte communale), avec le même alignement séparatif (zone U/zone A) que les parcelles 889, 890, 891, 892.
  - la réduction de la partie classée en U de la parcelle 755 au niveau du bâtiment ;
  - la modification de l'OAP concernant les parcelles ci-dessus en raison de l'existence d'un talus de 3 mètres de haut ;
  - le remplacement de l'accès supérieur à l'OAP prévu par un accès central ;
- Il émet le souhait que l'OAP ne ressemble pas au lotissement du Lac à l'entrée du village.

*Réponse de la CCSA Les parcelles 735 et 736 pourront être classées en zone U selon le même alignement que les parcelles voisines (889, 890, 891, 892).  
La parcelle 755 pourra être reclassée en partie en zone A.  
L'OAP ci-dessous pourra être reprise.*

#### **AVIS de la CE**

Pour les parcelles A735 et A736 se référer à la 261RE.

Pour la parcelle A755, la CE est opposée à la réduction de la partie classée en AU dans la mesure où le propriétaire n'en a pas été informé. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans ses conclusions finales sauf accord écrit du propriétaire pour la réduction envisagée.

La CE n'a rien à ajouter à la réponse relative à l'OAP.

**BER002 - CCSA009** Mme Anne BOURLOIS (133, route de Foncrouzade à Cambounet sur le Sor) est propriétaire des parcelles 942, 943, 944 et 945 (lieu-dit Rainière Bas à Bertre). Elle précise que ses parcelles 942 et 943 sont en cours de vente mais que l'OAP prévue ne correspond pas à la division actuelle de ces parcelles, et à l'implantation future des maisons. De plus l'accès prévu n'est pas celui prévu initialement. Elle demande la modification du règlement de l'OAP en conséquence. Elle mentionne, par ailleurs un échange de parcelles avec la mairie.

*Réponse de la CCSA L'OAP pourra être ajusté en fonction des choix d'aménagement du secteur et du projet de création de stationnement communal.*

**AVIS de la CE** Les 4 parcelles sont constructibles actuellement et classées en AU dans le PLUi. Conformément aux principes exposés en début de thème, la CE émet un avis favorable au **classement en U des parcelles A942, A943, A944 et A945 à BERTRE** ce qui signifie leur sortie de l'OAP concernée. Cette demande entre dans la **recommandation générale 4** de la CE dans ses conclusions finales applicable sauf accord écrit de la propriétaire.

**BER003** joint à la BER001

**BER004** joint à la BER001

**BER005** Mr PINEL (Maire de BERTRE) regrette que la Chambre d'Agriculture n'ait pas été consultée sur le STECAL Ner (projet photovoltaïque) et que d'autres terrains plus appropriés, n'aient pas été choisis.

#### Réponse de la CCSA

*En tant que personne publique associée, puis membre siégeant au sein de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, la Chambre d'Agriculture a été consultée. Dans son avis, la Chambre d'agriculture précise qu'elle est défavorable à cette zone Ner partie Nord. Par ailleurs, en lien avec les observations formulées par les services de l'Etat et la CDEPENAF, une suppression de ces zones NER a été proposée dans le cadre de la réponse aux avis PPA.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**BER006** Mr PINEL (Maire de Bertre), demande à ce que les parcelles 871 et 870 (ancien chemin de terre et broussailles – Lieu-dit Magné,) soient retirées des terres constructibles.

*Réponse de CCSA* Les parcelles peuvent être retirées de la zone constructible. Néanmoins, elles ne représentent pas un potentiel d'accueil de constructions.

**AVIS de la CE** Ces deux parcelles sont constructibles actuellement et classées en UA dans le projet de PLUi (OAP La Ramière BAS). La CE donne, en conséquence, un avis défavorable à la demande de retrait des parcelles **A870** (532 m<sup>2</sup>) et **A871** (244 m<sup>2</sup>) à **BERTRE** de la zone constructible. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans ses conclusions finales sauf accord écrit du propriétaire. La CE n'a pas compris le sens de la réponse de la CCSA.

## COMMUNAUTE DE COMMUNES : CCSA

**CCSA001** Monsieur FOSSAT (18, chemin du moulin – Viviers les Montagnes) demande la division en 2 lots de sa parcelle N 1015 pour y construire 2 pavillons (plan joint).

*Réponse de CCSA* Dans le projet de PLUi, la parcelle n'est pas classée en zone urbaine. Par ailleurs, le fait de diviser une parcelle en 2 lots ne relève pas du PLUi. Il s'agit d'une déclaration préalable devant être réalisée par le propriétaire lui-même. Cependant étant donné le nombre d'habitations situées dans ce secteur la création d'une zone U intégrant une partie de la parcelle objet de la demande pourrait être envisagée.

**AVIS de la CE** Il s'agit de la parcelle C1016 (et non N1015) classée en A actuellement et classée également en A dans le PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas de suite favorable à cette demande mais laisse le soin à la CCSA d'en classer une partie en U comme elle le suggère.

**CCSA002** Monsieur Raphael ALLOZA (26, rue Albert Amen à Castres) demande que sa parcelle 1337 (impasse des Bouzigues à Saïx) soit constructible.

*Réponse de la CCSA* Cette parcelle est située en extension des dernières constructions existantes. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves que le potentiel d'accueil de constructions nouvelles est jugé trop important sur la commune.

**AVIS de la CE** La parcelle C1337 (3472m<sup>2</sup>) à SAÏX est partiellement constructible actuellement et elle l'est aussi dans le projet de PLUi. Deux parcelles contigües sont dans la même situation. La CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

**CCSA003** Madame Lucette Guy (9, rue Eugène Péreire à Castres) demande que ses parcelles C2152 et C2156 (lieu-dit La Pouille à Castres) soient constructibles.

*Réponse de la CCSA* Déconnectées du tissu bâti actuel, ces parcelles ne semblent pas pouvoir être constructibles car cela ne répondrait pas aux objectifs du PADD. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugé trop important sur la commune.

**AVIS de la CE** Les parcelles C 2152 (4939 m<sup>2</sup>) et C 2156 (3826 m<sup>2</sup>) à Saix sont respectivement classées en N et A actuellement. Le projet de PLUi classe la première en « espace boisé à protéger » et la seconde en A. Suivant les principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**CCSA004** Madame Marie Françoise BARTHES (65 rue Briguiboul à Castres) demande que ses parcelles AT 88 et AT 89 (lieu-dit LORTE à Saïx) soient classées en U ou à minima en AU (et non en A).

*Réponse de la CCSA* Représentant une surface d'environ 1 ha, rendre constructibles ces parcelles représenterait un potentiel d'accueil de construction important. Or, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune. Enfin, ces parcelles semblent aujourd'hui agricoles et étaient déclarées à la PAC en 2017.

**AVIS de la CE** se reporter à la 42RE (et 47 RE)

**CCSA005** joint à la 2 RE

**CCSA006 - CP 010** Monsieur Jean Marie CARCASSES demande que sa parcelle ZH0213 (Saint Germain des Prés) soit entièrement classée en U (accord du Commissaire enquêteur en 2014).

*Réponse de la CCSA* Insérée dans le hameau, cette parcelle pourrait être reclassée en U intégralement, ainsi que la parcelle 207 bâtie ces dernières années.

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA qui va au-delà de la demande. Mais la CE s'interroge sur l'équité de traitement avec les parcelles contigües ZH0206 et ZH0212.

**CCSA007 - CP 008** La famille AMAT (37, chemin sur la Cal à Viviers les Montagnes) demande que ses parcelles cadastrées C 1147, 1148 et 1149 (situées lieu-dit Lavescat à Saïx) soient classées en U ou à défaut en AU comme des parcelles voisines.

*Réponse de la CCSA* Représentant une surface de plus de 1 ha, rendre constructibles ces parcelles représenterait un potentiel d'accueil de construction important. Or, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune. Par ailleurs, cela contribuerait à poursuivre le développement urbain linéaire, ce qui est contraire aux objectifs du PADD. Enfin, ces parcelles semblent aujourd'hui agricoles et étaient déclarées à la PAC en 2017.

**AVIS de la CE** Les trois parcelles C 1147, C1148 et C1149 à SAÏX classées en A actuellement sont également classées en A dans le PLUi. Suivant le principe défini en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**CCSA008** Monsieur BRUNET COUSINIE demande la privatisation d'une portion du chemin Verdalle (3 mètres sur une longueur de 200 mètres) entre l'angle de la bâtisse Mérault et la D45. Ce chemin, qui frôle le bâtiment, ne dessert que la ferme de Mérault, est emprunté par des camions qui ont d'autres solutions par les départementales existantes (dangereux et nuisances pour la famille et la production bio). Un rapport d'enquête public de 2013 donnait un avis favorable à sa demande.

*Réponse de la CCSA* Ce point ne relève pas du champ d'action du PLUi.

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**CCSA009** joint à la BER002

**CCSA010** Madame Chloé SAINT OMER demande le maintien à l'identique des documents opposables actuels de la partie classée en U de sa parcelle cadastrée A 735 (Bertre). Elle justifie sa demande par des besoins de développement de son entreprise de transport (bureaux et annexes).

Elle précise que la limite de la partie placée en U doit être alignée sur celle des parcelles voisines A 889 et 890.

*Réponse de la CCSA Cf réponse précédente*

**AVIS de la CE** Se référer à la 261RE

**CCSA011** Mmes Christine ANTOINE née Esquirol (186, avenue Albert Thomas à ALBI) et Lucette ESQUIROL sont propriétaires en indivision des parcelles AV 27, AV28, AV29, AV 30 et AV 31 (lieu-dit le Vacan à Saïx). La division des terrains proposée par le PLUi ne tient pas compte de la répartition logique de leur héritage et les règles d'implantation des futures habitations par rapport à la voirie lèsent certains propriétaires qui seront dans l'impossibilité de construire.

*Réponse de la CCSA L'urbanisation de ce secteur périurbain peu dense a été limitée afin de recentrer l'urbanisation de la commune au plus proche des commerces et services. D'autre part, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugé trop important sur la commune.*

**AVIS de la CE** Se référer à la 53RE. La CE ne trouve pas convaincant l'argument avancé par la CCSA relatif à la proximité des commerces. Les parcelles concernées sont tout aussi proches de ceux-ci que les autres. Si le potentiel d'accueil est trop élevé, ces parcelles (ou d'autres de la commune) ne trouveront pas acquéreur et cela n'aura aucune conséquence concrète sur l'extension urbaine.

**CCSA012** Mme Dominique GARCIA (ex COSTA) (12 rue Giono à AUSSILLON) et son fils Guillaume demandent que leur parcelle AM80 (En Bazy Longuegineste à Saix) soit à nouveau classée en zone U.

*Réponse de la CCSA L'urbanisation de ce secteur périurbain peu dense a été limitée afin de recentrer l'urbanisation de la commune au plus proche des commerces et services pour les piétons, soit pour Longuegineste de l'autre côté de la RN126. D'autre part, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugé trop important sur la commune.*

**AVIS de la CE** La parcelle AM80 lieu-dit Enbazi à SAÏX (5121 m<sup>2</sup>) classée en U2a actuellement est déclassée en A par le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, par conséquent, un avis favorable à la demande de classement en U **de la parcelle AM80 lieu-dit Enbazi à SAÏX** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 2560 m<sup>2</sup>). L'argument du recentrage avancé par la CCSA est peu convaincant.

**CCSA013 - CP03** Mr Yves COLOMBAT (20 Place d'Occitanie Longuegineste à SAIX) demande que son terrain section AL 01 (2355 m<sup>2</sup>) soit déclaré constructible pour la moitié car il a un acheteur potentiel qui attend depuis 3 mois la décision finale.

*Réponse de la CCSA Cette demande a déjà été prise en compte dans le projet de PLUi.*

**AVIS de la CE** La parcelle concernée est la AL004 à SAÏX qui est classée entièrement en Nj actuellement et partiellement classée en U dans le projet de PLUI (solde en Nj). La CE ne donne,

**CCSA 014** Mme Christine ASSEMAT (2 chemin La Pastre à Puylaurens) demande que sa parcelle 1597 section B reste constructible car elle l'a viabilisée et a passé un sous-seing privé de vente.

*Réponse de la CCSA La parcelle se trouvant en fond de vallon, dans une zone humide soumise au risque inondation, son classement en U ne paraît pas justifié.*



**AVIS de la CE** Cette parcelle B1597 (1997 m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS classée en UC actuellement et déclassée entièrement en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U de **la parcelle B1597 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1500m<sup>2</sup>). La CE estime équitable que la parcelle B1595 soit partiellement classée en U également.

**CCSA015 - CP019** Mr Tony LOPEZ (54 route de Sémalens à Saïx) demande le classement des parcelles 2541, 2542, 2545 et 2548 en zone U2 comme précédemment ou si ce n'est pas possible la totalité de la parcelle 1720 en U2.

*Réponse de la CCSA* Les parcelles 2545 et 2548 sont actuellement classées en AU0. Concernant la parcelle 1720, représentant une surface de plus de 1,5 ha, rendre constructible cette parcelle représenterait un potentiel d'accueil de construction important. Or, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugé trop important sur la commune. Par ailleurs, cela contribuerait à poursuivre le développement urbain linéaire, ce qui est contraire aux objectifs du PADD. Enfin, ces parcelles semblent aujourd'hui agricoles et étaient déclarées à la PAC en 2017.

**AVIS de la CE** Les parcelles A2545 et A2548 classées en AU0 actuellement sont classées également en AU0 dans le projet de PLUi. La CE ne donne pas suite, en conséquence, à cette demande.

Les parcelles A2541 (1037 m<sup>2</sup>) et A2542 (1217 m<sup>2</sup>) classées en U2 actuellement sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U des parcelles **A2541 et A2542 à SAÏX** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1037 m<sup>2</sup> et 1217 m<sup>2</sup> respectivement)

**CCSA016** Mr André CHAPPAL (18 rue Santonge à Saïx) demande que les parcelles C 3323 et C 3136 soient classées en U à concurrence de 1500 m<sup>2</sup>.

*Réponse de la CCSA* Au regard de leur localisation en extension et sur des parcelles agricoles (déclarées à la PAC en 2017), le reclassement en zone U semble difficile à justifier. La parcelle 3136 est notamment située dans une coupure agricole. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugé trop important sur la commune. Par ailleurs, cela contribuerait à poursuivre le développement urbain linéaire, ce qui est contraire aux objectifs du PADD.

**AVIS de la CE** Les parcelles C3323 et C3136 à SAÏX sont classées en A actuellement et en A également dans le projet de PLUi. Elles sont situées au milieu d'un ensemble agricole et ne constituent donc pas des dents creuses. Pour les raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**CCSA017 - CP005** La SCI CAN SOULE demande que les parcelles 85 et 86 (impasse de Salverose à Saïx) acquises à des fins immobilières retrouvent leurs classification en zone U.

*Réponse de la CCSA* Cette observation est à mettre en relation avec les autres requêtes concernant ce secteur (sur les parcelles AT85, AT86, AT88, AT89) représentant un potentiel de constructions important. L'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugé trop important sur la commune. Par ailleurs, cela contribuerait à poursuivre le développement urbain linéaire, ce qui est contraire aux objectifs du PADD. Enfin, ces parcelles semblent aujourd'hui agricoles et étaient déclarées à la PAC en 2017.

**AVIS de la CE** Les parcelles AT 085 (3196 m<sup>2</sup>) et AT 086 (2845 m<sup>2</sup>) classées en U2a actuellement sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U des **parcelles AT 085 et AT 086 à SAÏX** à concurrence du plus favorable, pour chaque parcelle, entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1598 m<sup>2</sup> et 1500 m<sup>2</sup> respectivement)

**CCSA018 - CP006** Mme Brigitte ROETING (19 impasse de Salverat à Saïx) demande que sa parcelle N°83 soit à nouveau classée en U.

*Réponse de la CCSA* La parcelle AT83 est classée en grande partie en zone U dans le projet de PLUi. Par ailleurs, cette observation est à mettre en relation avec les autres requêtes concernant ce secteur (sur les parcelles AT85, AT86, AT88, AT89) représentant un potentiel de constructions important. L'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugé trop important sur la commune. Par ailleurs, cela contribuerait à poursuivre le développement urbain linéaire, ce qui est contraire aux objectifs du PADD.

**AVIS de la CE** La parcelle AT 083 (13413 m<sup>2</sup>) à SAÏX est classée entièrement en U2a actuellement et est déjà construite. Le projet de PLUi propose de garder en zone U une partie assez importante (> à 50%) en continuité de la limite séparative zone A / zone U des parcelles voisines. En conséquence, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**CCSA019 - CP007** Mr Georges DURAND (15 avenue de Lautrec à Castres) demande que sa parcelle C 701 (lieu-dit Lavalette Route de Dourgne à Soual) garde sa classification précédente en zone U d'autant plus qu'il a réalisé à ses frais les voies d'accès à cette parcelle.

*Réponse de la CCSA* Au regard du caractère diffus du secteur, le développement sur ce secteur paraît peu compatible avec les objectifs du PADD. Si cette parcelle venait à être reclassée en zone U il faudrait par soucis de cohérence y inclure les parcelles riveraines bâties, ainsi que la parcelle 698.

**AVIS de la CE** La parcelle C701 (1480 m<sup>2</sup>) à SOUAL classée en U2a actuellement est déclassée en A dans le projet de PLUi. La parcelle est contiguë à 2 parcelles bâties. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U de la **parcelle C701 à SOUAL** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1480 m<sup>2</sup>). La CE est d'accord, par souci d'équité, avec le reclassement des parcelles voisines C690, C698 et C699 évoquée par la CCSA.

**CCSA020** joint aux 4 RE et 10 RE

**CCSA021 - CP 009** Mme Lucienne PASSET (habitante de Saïx), demande que sa parcelle n° 78 située à SAIX, (classée en A dans le projet de PLUI), reste constructible en U comme actuellement.

*Réponse de la CCSA* Cette parcelle faisant partie du jardin de la parcelle AZ85 voisine, il est envisageable de prolonger la zone urbaine dans l'alignement de celle présente sur la parcelle AZ79 voisine.

**AVIS de la CE** La parcelle AZ78 (1910 m<sup>2</sup>) à SAÏX classée en U2a actuellement est déclassée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U de la **parcelle AZ78 à SAÏX** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1500 m<sup>2</sup>)

**CCSA022** Mr Adrien SIMEONI (habitant de SAIX ?), propriétaire d'un bâtiment agricole (avec un changement de destination accordé en habitation avant le projet de PLUI qui annule cet accord), demande à bénéficier à nouveau de ce changement de destination (projet de création de plusieurs logements).

*Réponse de la CCSA* *Le changement de destination pourrait être réintégré au regard des autorisations accordées et en fonction de l'évolution du PPRi en cours de révision.*

**AVIS de la CE** voir réponse à la 155RE

**CCSA023 - CP13** Mr Guy CABOT (L'Espinasse à Escoussens) demande que la parcelle A389 (constructible actuellement et classée en A dans le projet), ayant fait l'objet de plusieurs permis de construire, CU..., soit à nouveau classée en U. Ce terrain est impropre à l'agriculture (pylône haute tension).

*Réponse de la CCSA* *Bien qu'impropre à l'agriculture, ce secteur semble bien agricole et était déclaré à la PAC en 2017. Toutefois, un reclassement en U pourrait éventuellement être envisagé dans la mesure où les parcelles au Nord et au Sud sont déjà bâties et qu'un permis d'aménager est cours de réalisation sur la parcelle A388 voisine.*

**AVIS de la CE** La parcelle A389 (2955 m<sup>2</sup>) classée en U2a actuellement est déclassée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U de la **parcelle A389 à ESCOUSSENS** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1500 m<sup>2</sup>)

**CCSA024 - CCSA025 - CCSA035 - 25RE** Mr Daniel AMAT (2880, avenue de Verdalle à SOUAL), a obtenu un CU le 2/12/2018 sur la parcelle C3248 (chemin des Mignonades à SAIX). Ayant vendu sa parcelle en 02/2019, le nouvel acquéreur s'est vu refusé son permis de construire au titre du droit de préemption urbain qui a été levé en 05/2019 et d'un emplacement réservé qui a été supprimé par arrêté municipal du 25/03/2019. Il demande en conséquence que le permis déposé soit accordé.

Il demande également le classement partiel en U des parcelles 98, 3071 et 3075 (promesse mairie en 2014) et le classement en U de ses parcelles 1147, 1148 et 1149 à SAIX.

*Réponse de la CCSA* *Etant donné la faible surface et la vente récente de la parcelle et les déclarations d'urbanisme en cours, un reclassement en zone U d'une partie de la parcelle C3248 pourra être envisagé.*

*Les parcelles concernées par deuxième partie de l'observation semblent être les parcelles AV98, C3071, C3075, C1147, C1148, C1149. Leur position en lien direct avec les espaces naturels (parcelle AV98) ou faisant partie d'un ensemble agricole (section C) rend le classement en zone U difficilement envisageable.*

**AVIS de la CE.** Pour les parcelles C1147, C1148, C1149 se référer à la CCSA007.

Les parcelles, AV0098 (4157 m<sup>2</sup>), C3071 (2749 m<sup>2</sup>) à SAIX actuellement classées en A sont également classées en A dans le PLUi. La CE ne donne, en conséquence, pas suite à la demande.

Les parcelles C3075 (40 m<sup>2</sup>) et C3248 (1302 m<sup>2</sup>) sont classées en U2a actuellement et déclassées en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U des **parcelles C3075 et C3248 à SAIX** à concurrence du plus favorable, pour chaque parcelle, entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 40 m<sup>2</sup> et 1302 m<sup>2</sup>)

En ce qui concerne la parcelle **C3248**, il n'est pas acceptable que le nouvel acquéreur ne puisse réaliser le projet pour lequel il a déposé un permis de construire. Pour les autres parcelles, l'argument de la CCSA est peu convaincant puisque ces parcelles ont été jugées constructibles dans les documents d'urbanisme actuels.

**CCSA025** joint à la CCSA024

**CCSA026** Mr Stéphane ROQUES (12, chemin du Canal 82000 MOISSAC), demande que la parcelle AC17 (Saix) soit classée en U (demandé à la mairie depuis 2015).

*Réponse de la CCSA* Cette parcelle se situe dans un secteur d'habitat diffus à l'écart des zones U définis dans le projet de PLUi. D'autre part, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugé trop important sur la commune. Par ailleurs, cela contribuerait à poursuivre le développement urbain linéaire, ce qui est contraire aux objectifs du PADD.

**AVIS de la CE** La parcelle AC17 (6708 m<sup>2</sup>) à SAÏX classée en A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUi. La CE, pour les raisons exposées en début de thème, ne donne pas suite à cette demande.

**CCSA027** Mr et Mme GOMES (7, bis rue de l'Hort à SAIX) demandent que leur parcelle AZ61 (4000m<sup>2</sup>), retrouve son classement en U (basculée en N dans le PLUI). La mairie (Mr CAUQUIL, oralement), qui a financé une partie de l'extension des VRD, serait d'accord. (Cf courrier joint du 28 mai 2019).

*Réponse de la CCSA* Localisé en extension, au-delà des dernières constructions, un reclassement en U paraît difficile. Cela prolongerait le développement urbain linéaire. Par ailleurs, les services de l'Etat ont jugé le potentiel d'accueil de constructions déjà trop important sur la commune. Cependant au regard du fait que l'aménagement des réseaux sur la parcelle ai déjà été financés en partie par la commune et réalisés, le détachement de 1500m<sup>2</sup> constructible paraît envisageable.

**AVIS de la CE** Cette parcelle (4088 m<sup>2</sup>) est classée en zone U2a actuellement est déclassée en N dans le projet de PLUI. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U de la parcelle **AZ61 à SAÏX** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de sa superficie. (soit 2044 m<sup>2</sup>)

**CCSA028** Mr Jean-Claude PLAGET (10, chemin de la Fabrié à Saix), demande que les parcelles AD0104 et 105 (lieu-dit LA FABRIE) soient classées en U.

*Réponse de la CCSA* Au regard de sa localisation à l'écart du hameau et des dernières constructions, un reclassement en zone U paraît difficile afin de garder une cohérence d'ensemble du zonage.

**AVIS de la CE** Ces 2 parcelles sont classées en AU0 actuellement. Dans le PLUi elles sont classées en A et la plus grande AD105 est située sur la TVB. La CE considère que le classement en TVB de la parcelle AD105 rend difficile de donner une suite favorable à la demande d'autant plus qu'elle ne fait pas l'objet d'une discrimination par rapport aux parcelles voisines. Par contre, la parcelle AD104 (1354 m<sup>2</sup>) est en bordure de la voie et directement en contact avec des parcelles construites et classées en U. En conséquence, la CE donne un avis favorable à la demande de classement en U de la parcelle **AD0104 à SAÏX**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P6** de la CE dans ses conclusions finales.

**CCSA029** Mr Jean-Christophe BILLARDIN (Les Vignals à ESCOUSSENS) s'informe sur le statut de sa parcelle B54 (lieu-dit les Vignals).

*Réponse de la CCSA* Sans objet

**AVIS de la CE** Cette parcelle B54 (21240 m<sup>2</sup>) à Escoussens classée en A actuellement est classée en N dans le projet de PLUi. La CE ne donne pas suite, en conséquence, à cette demande.

**CCSA030** Mr Jean-Paul JULIA (35, route de Navès à SAIX), demande pourquoi sa parcelle B2586 classée en A (407m<sup>2</sup>) n'apparaît pas sur le plan de zonage. Il demande qu'elle soit constructible comme sa parcelle mitoyenne B2492 qui est déjà bâtie (copie extrait cadastral joint).

*Réponse de CCSA* Au regard de sa localisation en extension du bâti existant, à l'écart du centre du village et son caractère aujourd'hui agricole (déclarée à la PAC en 2017), un reclassement en U paraît difficilement compatible avec les objectifs du PADD. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune.

**AVIS de la CE** Il s'agit de la parcelle B2586 (ou B1156). Cette parcelle classée en A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUi. La CE ne donne pas suite, en conséquence, à cette demande.

**CCSA031** Mr Henri BENNE (La Rochelle à Lagardiolle) sollicite le changement de destination des bâtiments situés sur ses parcelles afin de réhabiliter en habitations les anciens locaux à usage agricole désaffectés depuis 30 ans.

*Réponse de la CCSA* Il semble possible d'identifier en changements de destinations ces anciens locaux agricoles désaffectés. Cela s'inscrit dans les objectifs du PADD.

**AVIS de la CE** La demande n'occasionne pas de gêne de l'activité agricole. En conséquence, les bâtiments construits sur les parcelles **B0779, B0780, à LAGUARDIOLLE** bénéficieront de la possibilité de changer de destination. Cette demande entre dans la **recommandation générale 5** de la CE dans les conclusions finales. Les deux autres parcelles ne sont pas bâties et la demande est sans objet.

**CCSA032** Mr Bernard SAGE, représentant les conjoints SAGE, demande que sa parcelle AH 20 (Longuegineste, chemin des garennes à SAIX) soit constructible sur une bande de 26 mètres de profondeur par rapport à l'impasse (dossier de 7 pages joint).

*Réponse de la CCSA* Au regard de sa localisation au-delà des dernières constructions existantes, un reclassement en zone U paraît difficile d'autant que l'avis des services de l'Etat mentionne dans ses réserves que le potentiel d'accueil de constructions nouvelles est jugé trop important sur la commune.

**AVIS DE LA CE** Cette parcelle (4467 m<sup>2</sup>) classée en A actuellement est classée en A dans le projet de PLUi. La CE ne donne pas, en conséquence, une suite favorable à cette demande.

**CCSA033** Mr Alain BARBARA (Fongledou à NAVES) souhaite que sa parcelle B2558 située à Puech Mecmen à SAIX soit à nouveau classée en zone U.

*Réponse de la CCSA* Au regard de sa localisation en extension du bâti existant, à l'écart du centre du village et son caractère aujourd'hui agricole (déclarée à la PAC en 2017), un reclassement en U paraît difficilement compatible avec les objectifs du PADD. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune.

**AVIS DE LA CE** Cette parcelle (3422 m<sup>2</sup>) classée en A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUi. Elle ne fait pas l'objet d'une discrimination par rapport aux parcelles voisines dans le PLUi. La CE ne donne pas une suite favorable à cette demande.

**CCSA034** Mme Françoise FRAPPAT (Saint Michel à LAYMONT dans le Gers) possède une parcelle AC 120 à Saïx classée en A. Elle souhaite que celle-ci change de classification en U pour permettre à son fils de réaliser son projet immobilier.

*Réponse de la CCSA* Au regard de sa localisation en extension du bâti existant et de sa superficie, un reclassement en U paraît difficile. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune.

**AVIS DE LA CE** Cette très grande parcelle (15562 m<sup>2</sup>) classée en A actuellement est classée en N + TVB dans le projet de PLUi. Même si elle est en limite d'une zone urbaine, elle ne fait pas l'objet d'une discrimination par rapport aux parcelles voisines. La CE ne donne pas, en conséquence, une suite favorable à cette demande.

**CCSA035** joint à la 24RE

**CCSA036** Mr Pierre ALBERT demande que ses parcelles ZE0214 et ZE0215 classées en E soient constructibles.

*Réponse de la CCSA* Insérées entre plusieurs constructions, et à proximité du village, il pourrait s'entendre que ces parcelles soient reclassées en U. Néanmoins, ces parcelles comprenant des boisements, actuellement classés N, et participant à la qualité du quartier, il serait important à minima de maintenir une partie de ces boisements.

**AVIS de la CE** voir réponse à la 230RE. La CE donne le même avis.

**CCSA037** Mr Gérard DAYDE (10 bis rue des étangs à SAIX) demande que ses parcelles AL8 et AL9 soient classées en U car elles sont déjà viabilisées et en continuité des zones déjà urbanisées.

*Réponse de la CCSA* Au regard de la localisation en extension du bâti existant, un reclassement en U paraît difficile. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune. Enfin, ces parcelles semblent aujourd'hui agricoles et étaient déclarées à la PAC en 2017.

**AVIS de la CE** Ces parcelles sont inconstructibles actuellement (zone Nj) et sont également classées en Nj dans le PLUi. Même si elles sont en limite d'une zone U, elles ne font pas l'objet d'une discrimination par rapport aux parcelles voisines. La CE ne donne, en conséquence, pas une suite favorable à cette demande.

**CCSA038** Mmes Anne-Marie TIREFORT, Marie-France ALRIC et Véronique CAUJOLLU (4 rue des lilas à Viviers les Montagnes) demandent la constructibilité de leurs parcelles N° 920 B et 177 A (lieu-dit Croix d'Enbru à Soual).

*Réponse de la CCSA* Localisées en extension et au-delà des dernières constructions, un reclassement en zone U paraît difficile. Par ailleurs, ces parcelles semblent agricoles et sont déclarées à la PAC en 2017.

**AVIS de la CE** La parcelle D0177 (3390 m<sup>2</sup>) classée en U2a actuellement est déclassée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U de la parcelle **D0177** à SOUAL à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de sa superficie. (Soit 1645 m<sup>2</sup>)

La parcelle B920 classée en A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUi. La CE ne donne pas, en conséquence, de suite favorable à cette demande.

Pour des raisons d'équité et de cohérence, il serait souhaitable de rendre partiellement constructible la parcelle contigüe D176.

**CCSA039 - STAF003** Mr et Mme François MARTY demande la modification du périmètre de l'OAP du « Ségala » à Saint Affrique les Montagnes : suite aux accords passés avec la municipalité les parcelles N° A 442, A 443 et 85% de la parcelle A 1623 sont à sortir du périmètre de l'OAP et être remplacées par les parcelles N° A 459, A 490, A 492, A 1244, A 1246, A 1254, A 1255, A 1256, A 1260, A 1265, A 1267, A 1268, A 1270, A 1261 et une petite partie de la parcelle A 1263. Conformément aux accords pris (voir délibération du conseil municipal), le plan d'épandage a été modifié pour exclure les parcelles entrant dans l'OAP.

*Réponse de la CCSA Une modification de l'OAP semble envisageable en basculant une partie de l'OAP vers l'Est du secteur et en reclassant en zone agricole la partie Ouest.*

**AVIS de la CE** La CE a analysé les plans fournis par monsieur MARTY. Elle ne voit aucun inconvénient particulier au basculement demandé, ce que confirme la réponse de la CCSA. Elle émettra, en conséquence, une **recommandation d'intégrer dans l'OAP « Ségala » à SAINT-AFFRIQUE-LES-MONTAGNES les parcelles A459, A490, A492, A1244, A 1246, A1254, A1255, A1255, A1256, A1260, A1265, A1267, A1268, A1270, A1261 et une petite partie de la parcelle A1263 et d'en sortir les parcelles A442, A443 et 85% de la parcelle A1623.**

**CCSA040** Mr Denis NEGRIER (31 route de Saix à Viviers les Montagnes) constate que le projet de PLUi classe sa parcelle N° 19 en AU. Il s'inquiète de l'accès possible à sa parcelle qui ne peut se faire que par l'impasse des Violettes. En raison du ruissellement important des eaux de pluie, la mairie a construit une rigole en béton qui empêche de pénétrer sur le terrain. Malgré de nombreuses interventions auprès de la mairie il n'a pas obtenu de réponse. Il souhaite que la CCSA lui fasse une proposition.

*Réponse de la CCSA Dans le cadre de l'OAP proposée sur la zone AU, un principe de desserte est mentionné.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**CCSA041** - joint à la 88RE

**CCSA042** Mr Jean LAVAL (54 rue de la Guipalle à Burlats) demande :

- la constructibilité des parcelles AT 97 et AT 96 à Saix qui sont classées dans le PLUi en zone verte. Il rappelle que la parcelle AT 97 a été reçue en échange des parcelles AT 95 et 105 en 2006 pour permettre à la mairie de créer la voie de déviation de SAIX. Ces 2 parcelles, devenues propriété de la mairie, sont classées en zone constructible dans le PLUi.
- le maintien à l'identique de la situation actuelle de la constructibilité des parcelles C 3272 et C 3271 (Craboulies à Saix).

*Réponse de la CCSA*

*- AT97 et 96 : Les parcelles ne bénéficient pas d'un contexte géographique favorable (situées sur un coteau orienté nord). Cette demande est à mettre en relation avec les requêtes relatives aux parcelles voisines (AT85, AT86, AT88, AT89) qui représentent un potentiel de construction important. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune.*

*- C3272 et C3271 : Un reclassement de ces parcelles en zones U engendrait une poursuite du développement linéaire peu compatible avec les objectifs du PADD. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune. Enfin, ces parcelles semblent aujourd'hui agricoles et étaient déclarées à la PAC en 2017.*

**AVIS de la CE** Les 4 parcelles sont constructibles actuellement (AUH et U2a). Elles sont classées en N et A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve**

**générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U des parcelles **AT96** (3505 m<sup>2</sup>) **AT97** (1567 m<sup>2</sup>) **C3271 (165 m<sup>2</sup>) et C3272 (4463 m<sup>2</sup>) à SAÏX** à concurrence, pour chacune d'elles, du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de sa superficie. (soit 1752 m<sup>2</sup>, 1500 m<sup>2</sup> - arrondi à 1567 m<sup>2</sup>, 165 m<sup>2</sup> et 2231 m<sup>2</sup> respectivement)

**CCSA043** Mr Yannick BAYOL (Vigne des Bois à Saint-Affrique-les-Montagnes) demande que sa parcelle N° 138 (Saint Affrique) soit à nouveau classée en zone U.

*Réponse de la CCSA Au regard de sa localisation en secteurs diffus, un reclassement en zone U paraît difficile.*

**AVIS de la CE** La parcelle A0138 classée en A actuellement est classée en A dans le projet de PLUi. Elle ne fait pas l'objet d'une discrimination par rapport aux parcelles voisines. La CE ne donne pas, en conséquence, une suite favorable à cette demande.

**CCSA044** Mme Chantal ESCUDIER-BARBARA (2 rue de l'autan à Lagardiolle) demande que sa parcelle N° A 735 AS soit reclassée en zone constructible.

*Réponse de la CCSA Au regard de la localisation de cette parcelle, au-delà des dernières constructions, cela conduirait à poursuivre le développement urbain sur la route départementale.*

**AVIS de la CE** Il s'agit des parcelles B0785 (1812 m<sup>2</sup>) et B0005 (5657 m<sup>2</sup>). Ces parcelles classées en U actuellement sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Elles sont en continuité immédiate d'une zone urbanisée. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U des parcelles **B785 et B0005 à LAGARDIOLLE** à concurrence, pour chacune d'elles, du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de sa superficie. (soit 1500 m<sup>2</sup> et 2828 m<sup>2</sup> respectivement)

**CCSA045** Mr Alain IMART (La Baronié à AGUTS) demande que sa parcelle N° 247 soit rétablie entièrement en zone U. En effet, le PLUi classe une partie de sa parcelle en zone N en raison de la proximité d'un corridor écologique. Toutefois il constate que d'autres parcelles très proches du ruisseau n'ont pas subies la même restriction que la sienne.

*Réponse de la CCSA reclasser la parcelle en zone constructible conduirait à une poursuite du développement urbain linéaire au-delà des dernières constructions existantes. Le corridor écologique concerne l'ensemble des parcelles situées de part et d'autre du cours d'eau. Par ailleurs, cette parcelle semble aujourd'hui agricole et était déclarée à la PAC en 2017.*

**AVIS de la CE** Cette parcelle ZB 0247 (17402 m<sup>2</sup>) à AGUTS classée actuellement en ZN est classée en A et N dans le projet de PLUi. Suivant les principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**CCSA046** Mr et Mme DAVID Marion et Eric (18 chemin du champ du Grès à Castres) demandent que la partie constructible de leur parcelle N° 79 (Saint Germain des prés) soit étendue (selon plan joint) pour permettre la réalisation de leur projet de construction. Ils ont un accord de principe du maire.

*Réponse de la CCSA La partie constructible pourrait être étendue jusqu'en limite avec la parcelle n°20.*

**AVIS de la CE** La CE est favorable à cette demande d'**extension de la partie constructible de la parcelle ZL0079 à SAINT-GERMAIN-DES-PRES** selon la proposition de la CCSA qui



correspond à la demande formulée. Cette demande entre dans la **recommandation générale P6** de la CE dans ses conclusions finales.

**CCSA047** Mr Joseph TROJANOWSKI (Les Baunettes à Puylaurens) demande que sa parcelle (161 chemin de Nore à Viviers les Montagnes) soit constructible dans l'alignement de ce que le nouveau PLUi prévoyait au départ avant d'y inclure la trame verte.

*Réponse de la CCSA Une partie de la parcelle ZD161 est concernée par une zone AU, cependant l'OAP prévoit que cette parcelle soit un espace de nature à préserver du fait de la présence d'un talweg, d'une pente importante et d'un boisement.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZD161 classée en N actuellement est classée en UA dans le projet de PLUi. La limite séparative zone U / zone A est dans la continuité des parcelles voisines. Suivant les principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande. De plus, la CE a donné un avis négatif à la constructibilité de toutes les parcelles de l'OAP « chemin de Nore » situées à l'est du chemin de Nore ce qui a pour conséquence que toute la parcelle ZD161 est à reclasser en N. (confer thème 3)

**CCSA048** Mr et Mme NIEL René et Yolande (La grenade, 69 route de Sémalens à Saïx) demandent que leur parcelle 6 jouxtant le projet d'autoroute (leur ancienne ferme qui se trouve sur le tracé de la future autoroute), actuellement en TVB, soit en partie constructible (3000m<sup>2</sup>). Ils ont la promesse verbale des élus (Mrs Etienne et Blanc). Ils demandent aussi le déplacement du chemin de randonnée la longeant.

*Réponse de la CCSA Au regard de la localisation du secteur à l'écart du village, sur des espaces agricoles déclarés à la PAC en 2017, il n'apparaît pas possible de répondre favorablement à cette demande.*

**AVIS de la CE** La parcelle AH 006 (91753 m<sup>2</sup>) à SAÏX est actuellement classée en A pour 81031 m<sup>2</sup>, en U2a pour 7270 m<sup>2</sup> et en AU0 pour 3274 m<sup>2</sup>. Elle est classée entièrement en A par le projet de PLUi + TVB. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P2** exposée en début de thème, la CE donne un avis favorable au **classement en U de la parcelle AH006 à SAÏX** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la surface immédiatement constructible actuelle (soit 3635 m<sup>2</sup>). Dans ce cas très particulier, la CCSA recherchera avec les requérants le meilleur positionnement de la partie constructible compte tenu de la future autoroute, de la trame verte et bleue, de l'activité agricole et du passage d'un chemin piétonnier.

**CCSA049** Mr AZALBOUT Yves (30, rue de l'Autan 81200 MAZAMET), demande que sa parcelle ZC124 (Péri Albo à Viviers les montagnes) soit classée en zone constructible.

*Réponse de la CCSA Une partie de la parcelle, coté voirie, est d'ores et déjà en zone constructible, afin de permettre une construction face à celle existante. Néanmoins, un alignement de la zone U avec les parcelles voisines pourrait s'entendre.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZC0124 (3617 m<sup>2</sup>) à VIVIERS-LES-MONTAGNES classée en A actuellement est partiellement constructible dans le projet de PLUi. Toutefois, la limite séparative zone U / zone A de cette parcelle n'est pas équitable au regard des parcelles voisines. La CE partage l'avis de la CCSA de **classer entièrement en U la parcelle ZC014 à VIVIERS-LES-MONTAGNES** (supplément constructible de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup>). Cette demande entre dans la **recommandation générale P2** de la CE dans ses conclusions finales.

**CCSA050** Mme Annick VIDAL épouse BERLIE (Ornac 81530 Gijounet), demande que la parcelle ZC 125 (chemin du Pastel à Viviers les Montagnes) soit classée en zone constructible et non en A (plusieurs courriers adressés à la mairie : 28/9/2018, 12/10/2018).

*Réponse de la CCSA* Contrairement au cas précédent, où la parcelle fait face à une construction, reclasser cette parcelle 125 en zone U conduirait à poursuivre le développement urbain linéaire.

**AVIS de la CE** La parcelle ZC0125 à Viviers les Montagnes actuellement classée en A est également classée en A dans le projet de PLUi. Elle ne constitue pas une dent creuse et ne fait pas l'objet d'un traitement discriminatoire par rapport aux parcelles voisines. Pour les raisons développées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**CCSA051** Mme Myriam LOU (12, chemin d'En Barbaro à Saïx), demande que sa parcelle C1026 (lieu-dit Les Vergnières à Saïx), soit classée en zone en zone constructible.

*Réponse de la CCSA* Au regard de sa localisation en discontinuité de l'urbanisation existante, un reclassement en zone U semble difficilement justifiable.

**AVIS de la CE** Cette parcelle C 1026 (2211 m<sup>2</sup>) à SAÏX actuellement classée en A est également classée en A dans le projet de PLUi. Elle est loin du tissu bâti et au milieu d'une zone agricole. Pour les raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**CCSA052** Mr DURAND et Mme Jeanine AURET son épouse (lieu-dit Royé, champ du Capitaine à Castres) demandent que leurs parcelles 26, 58, 63 soient classées en totalité ou partiellement en zone constructible et que leur parcelle 34 (partiellement classée en zone constructible par le PLUi) soit entièrement constructible. La localisation de ces parcelles n'est pas précisée

*Réponse de la CCSA* Pas de réponse

**AVIS de la CE** Les parcelles AB26 (3187 m<sup>2</sup>), AB58 (2914 m<sup>2</sup>) et AB63 (30811 m<sup>2</sup>) à SAÏX actuellement classées en AU0 sont déclassées en A dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE considère que les parcelles **AB26, AB58 et AB63 à SAÏX doivent rester classées en AU0** dans le PLUi. Cette demande entre dans la **recommandation générale P1** de la CE dans ses conclusions finales.

La parcelle AB34 (3187 m<sup>2</sup>) classée en AU0 actuellement est classée partiellement en U dans le projet de PLUi. La CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

**CCSA053** Mr et Mme PUGET Jean-François et Claude (44, route de Toulouse à Saïx) demandent que leurs parcelles 191 et 193 (lieu-dit L'Officielle à Viviers les Montagnes) soient classées en U.

*Réponse de la CCSA* La question de l'accès et de la desserte par les réseaux interrogent sur ce secteur. Cette parcelle était déjà classée en N au précédent document d'urbanisme.

**AVIS de la CE** Les parcelles ZC 191 (2457 m<sup>2</sup>) et ZC 193 (255 m<sup>2</sup>) à VIVIERS-LES-MONTAGNES classées en A actuellement sont également classées en A dans le projet de PLUi. Pour les raisons exposées en début de thème, la CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

**CCSA054** Mr Christian PAUTALE (19, lotissement de Fontcouverte 81750 Naves), demande le classement des parcelles 107, 108, 109 (lieu-dit En Barthe à Verdalle), et 172 (à Escoussens) redeviennent constructibles.

*Réponse de la CCSA* Au regard de la localisation des parcelles, il ne semble pas possible de donner une suite favorable à la demande. Cela conduirait par ailleurs à poursuivre le développement urbain linéaire. Pour les 3 premières citées, elles sont par ailleurs déclarées à la PAC en 2017.

**AVIS de la CE** Les parcelles C 0107 (5783 m<sup>2</sup>) C 0108 (2467 m<sup>2</sup>) C 0109 (1092 m<sup>2</sup>) à VERDALLE classées en en A et N2 actuellement sont classées en A +TVB dans le projet de PLUi. La parcelle A 0172 (1080m<sup>2</sup>) à ESCOUSSENS, classée en actuellement A est aussi classées en A + TVB dans le

projet de PLUi. Pour les raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à ces demandes.

**CCSA055** joint à la 107RE

**CCSA056** Mme Myriam DRIESSEN FABRE (Le Rocaillé à Verdalle) demande l'extension de la zone STECAL (parcelles 346 ET 337 à Verdalle et 28, 29 et 35 à Massaguel) pour réaliser un projet de reconversion de sa ferme en gîtes. Elle souhaite en avoir confirmation. Elle réitère aussi sa demande de classement en U de la parcelle 82 (à Viviers les Montagnes) appartenant à sa mère.

*Réponse de la CCSA les parcelles citées sont d'ores-et-déjà prévues dans le STECAL. Concernant la parcelle 82 à Viviers, il pourrait être considéré que la route à l'ouest constitue une limite à l'urbanisation et qu'il serait possible que la parcelle soit intégrée en zone U au même titre que les parcelles 83 et 309.*

### **AVIS de la CE**

La parcelle ZE0082 (2268 m<sup>2</sup>) à VIVIERS-LES-MONTAGNES classée en N actuellement est classée également en N dans le projet de PLUi. Pour les raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas, en principe, suite à cette demande. Toutefois, le positionnement de cette parcelle par rapport à la zone constructible et les voies donnent une logique à la constructibilité de cette parcelle. La CE rejoint la proposition de la CCSA de classer **en U la parcelle ZE0082 à VIVIERS-LES-MONTAGNES** (soit 2268 m<sup>2</sup>). Cette demande entre dans la **recommandation générale P6** de la CE dans ses conclusions finales. La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA sur le STECAL.

**CCSA057** Mr Denis NEGRIER a fait constater par un huissier que sa parcelle N° 1600 (En Cuzes à Cambounet sur Sor) reçoit le déversement d'une stabilisation dans son fossé limitrophe. Ce lisier stagne faute d'écoulement entraînant un sol mouvant.

*Réponse de la CCSA Cette observation ne concerne pas le PLU*

**AVIS de la CE** Cette requête est effectivement hors sujet du PLUi.

**CCSA058** Mme Françoise RIZETTO (142 rue Sœur Audenet à Castres) demande que les terrains qui lui appartiennent B 161-B 162-B 165-B 166-B 167 ET B 914 retrouvent leur précédentes qualifications. En effet une partie de ses terrains se trouvent en zone A ou N et le terrain B 914 en AU et de ce fait, est soumis à une AOP qu'elle conteste : pourquoi supprimer une bande de terrain au sud de la partie constructible ? qui va entretenir cet espace naturel ? Elle signale l'existence d'un arrêté du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 28/05/2019, qui annule l'opposition du maire de la commune au projet d'un lotissement de 3 lots sans équipements internes à l'opération. Il en résulte que le projet de classement en zone AU et l'OAP qui la couvre est nul et non avenue.

*Réponse de la CCSA Dans la carte communale en vigueur, seule la parcelle B914 était constructible. Si des autorisations d'urbanisme sont actées, elles conservent alors leur portée durant leur durée de validité légale.*

*L'OAP proposée vise à éviter une multiplication des sorties individuelles sur la route départementale en proposant une voie de desserte desservant l'ensemble des constructions par un seul accès sur la route départementale. L'OAP envisage la création de 3 à 5 lots sur la parcelle B914, ce qui est compatible avec le projet évoqué.*

*Des évolutions du document pourront éventuellement être apportées afin de prendre en compte les évolutions des autorisations d'urbanisme sur le secteur.*

**AVIS de la CE** Les parcelles B0161, B0162, B0165, B0166 et B0167 à LAGARDIOLLE classées en A actuellement sont également classées en A dans le projet de PLUi. Pour les raisons développées dans le thème 1 la CE ne donne pas suite à ces demandes.

*Pour la sortie de l'OAP : la **parcelle B914 (10376 m2) à LAGARDIOLLE** est déjà constructible. La CE donne, par conséquent, une suite favorable à cette demande de sortie de l'OAP « LAG1 » qui entre dans la **recommandation générale P5** de la CE dans ses conclusions finales.*

**CCSA059** Mr Marc FAYARD 46 chemin des vignes à PIN (66) demande que sa parcelle N° B 1016 (l'Estap à Soual) soit classée en zone U. Ce terrain est loti d'une petite maison desservie par l'eau et l'électricité et il paye des impôts locaux.

*Réponse de la CCSA Située au-delà des dernières constructions, cela contribuerait à poursuivre un développement urbain linéaire. D'autre part la construction présente sur la parcelle est un garage d'environ 25m2 et non une habitation. Enfin l'accès sur une route départementale très fréquentée ne paraît pas souhaitable.*

**AVIS de la CE La parcelle B1016 (5804 m2) à SOUAL** classée en A actuellement est également classée en A (+TVB) dans le projet de PLUi. Cependant elle est déjà construite et desservie par l'eau et l'électricité. En raison des principes exposés en début de thème, la CE est favorable à la demande de classement en U de la parcelle B016 à SOUAL à concurrence de 1500 m2. Cette demande entre dans la **recommandation générale P3** de la CE dans ses conclusions finales.

**CCSA060** Mr HADDOUCHE (2 chemin d'Occitanie à Viviers les Montagnes) souhaite acquérir une parcelle chemin de Nore et connaître la réglementation liée à ce secteur (piscine ou pas ? frais voirie et réseaux opposables à qui ? que contient l'OAP de cette zone ...

*Réponse de la CCSA Pas de réponse*

**AVIS DE LA CE** Cette parcelle fait partie de l'OAP « Chemin de Nore » dont la CE doute de l'opportunité de la création par le PLUi.

**CCSA061** voir thème 3

**CCSA062** Mr Jérôme GARRIC (Le Razet à Puylaurens) souhaite que ses parcelles H 1265 et H 1263 soient classées constructibles.

*Réponse de la CCSA S'agissant d'un secteur isolé, ne pouvant être considéré comme un hameau, reclasser ces parcelles en zones constructibles ne paraît pas justifiable.*

**AVIS de la CE** Les parcelles classées en Nh actuellement sont classées en A dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**CCSA063 - 287RE - PUY006** Mr et Mme Peter NOOTEBOS Peter et Danielle (lieu-dit en Barrau à Puylaurens) demande :

- que la parcelle ZT 23 (lieu-dit Le Théronnel) soit partiellement constructible en alignement de la parcelle limitrophe ZT 12 classée en U pour avoir assez de profondeur pour réaliser son projet de construction. Les VRD sont présentes, et elle a un projet de construction à venir ;
- que la parcelle 84 (lieu-dit En Barrau) soit totalement constructible car étant constituée de rocher elle ne peut absolument pas être exploitée en agricole.

Les VRD sont présents sur ces parcelles. (documents cadastraux, plan... joints)

*Réponse de la CCSA* Les secteurs objet de la demande sont constitués d'espaces boisés jouant le rôle d'écran paysagé des constructions existantes et futures. Ils permettent également une gestion des limites entre espace agricole et espace urbain.

**AVIS de la CE** les parcelles ZT0023 et ZT0084 à PUYLAURENS classées en A actuellement sont classées respectivement en A et partiellement en U respectivement dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite, en principe, à la demande relative à la parcelle ZT0023. Toutefois, il semble équitable **d'aligner la limite zone U/zone A de la parcelle ZT0023 avec celle de la parcelle voisine ZT0012**. L'argument de la CCSA d'écran paysager apparaît léger à la CE compte tenu du traitement des parcelles voisines. Cette demande entre dans la **recommandation générale P2** de la CE dans ses conclusions finales. (soit environ 4000 m<sup>2</sup>). En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à la demande relative à la parcelle ZT0084.

**CCSA064** Mr Vincent MESONERO (Le Cruzet à Lacroisille) est venu demander des informations sur les STECAL et leurs évolutions possibles dans l'avenir. Il souhaite également connaître la procédure quant à la possibilité d'installer des énergies renouvelables sur un terrain de 20000 m<sup>2</sup> situé au Cruzel.

*Réponse de la CCSA* Observation n'appelant pas de réponse particulière.

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA

**CCSA065** joint à la SOU023

**CCSA066** L'indivision BOULADE demande que les parcelles AN 93, AN 94 et AO 15 (lieu-dit Les Condomis à Saïx) retrouvent leur classification en U.

*Réponse de la CCSA* Ces parcelles sont localisées en extension de l'urbanisation, à l'arrière de constructions existantes. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées déjà trop important sur la commune.

**AVIS de la CE** Les parcelles AN0093 (3488 m<sup>2</sup>), AN0094 (4722 m<sup>2</sup>) et AO015 (4661 m<sup>2</sup>) à SAÏX classées en UA actuellement sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Elles sont en continuité immédiate d'une zone urbanisée. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U des parcelles **AN0093, AN0094 et AO015 à PUYLAURENS** à concurrence, pour chacune d'elles, du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de sa superficie. (soit 1744 m<sup>2</sup>, 2361 m<sup>2</sup> et 2330 m<sup>2</sup> respectivement)

**CCSA067** ECO SOLUTION ENERGIE Jean-Yves LEBER demande, en accord avec Mr SIGUIER (exploitant agricole) le classement en zone ER d'un ensemble agricole de 27.5 ha pour l'installation d'un site de production d'électricité. Il s'agit d'un champ solaire au sol d'une grande puissance. Le site restera à vocation agricole avec l'accueil d'ovins et bovins.

*Réponse de la CCSA* Suite à l'avis des services de l'Etat et de la CDPENAF, les STECAL NER vont être retirés du règlement graphique du PLUi. Les constructions et installations qui y étaient autorisées appartiennent à la destination des équipements d'intérêt collectifs et services publics autorisées en zone A et N par le PLUi. En cas de projet, le porteur de projet devra réaliser une étude d'impact. Par ailleurs, il faut souligner qu'une doctrine de la préfecture de Région interdit tout projet de panneaux solaires au sol sur des espaces agricoles, en particulier déclarés à la PAC dans les 5 années précédentes. Or, sur le secteur les parcelles apparaissent déclarées à la PAC en 2017.

**AVIS de la CE** Le demandeur a exposé à la CE le fait que ses installations n'empêchaient pas l'exploitation des terres et en augmentaient même le rendement.

**CCSA068** joint à la 301 RE

**CCSA069** Les consorts CAVAILLES (Saix) contestent la classification en AU de leurs parcelles AI N° 114, 115 et une partie de la 113 et veulent un zonage qui permet la construction immédiate.

*Réponse de la CCSA* *Le classement en zone AU permet une constructibilité immédiate dans le cadre du respect des principes de l'OAP.*

**AVIS de la CE** Les parcelles AI0113 (5182 m<sup>2</sup>) AI0114 (69 m<sup>2</sup>) et AI0115 (977 m<sup>2</sup>) à SAÏX classées en U actuellement sont classées en AU dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE donne un avis favorable au **classement en U des parcelles AI0113, AI0114 et AI0115 à SAÏX** ce qui signifie la sortie de l'OAP concernée. Cette demande entre dans la **recommandation générale P4** de la CE dans ses conclusions finales.

**CCSA070** voir thème 3

**CCSA071** joint à la 216RE

**CCSA072** L'indivision BARDOU est venue consulter le projet de PLUi et a pu constater avec plaisir que ses parcelles 101 et 109 (chemin de Nore à Viviers les Montagnes) se trouvent dans la zone AU.

**CCSA073** Mr et Mme PAGEOT Norbert et Christina (lieu-dit Venes Saint Theodard à Puylaurens) protestent contre le classement en A de leurs parcelles 1491, 1492, 1499, 1498, 2862. La parcelle 2853 est devenue partiellement constructible alors qu'une partie de la parcelle sur laquelle se situe leur maison est classée en A.

Ils souhaitent que les parcelles 1491, 1492, 1499, 1498 et 2862 restent constructibles (situées loin de la chapelle)

Pour la parcelle 2853, ils comprennent que la décision a été motivée par le souci de préserver la chapelle de St Théodard. Ils suggèrent deux possibilités :

- que la perte de la parcelle 2853 soit compensée par la classification de la parcelle 1489 en zone U ;

- ou qu'une partie seulement de la parcelle soit classée en A (la plus proche de la chapelle).

Ils souhaitent également que la partie située derrière leur maison redevienne constructible.

*Réponse de la CCSA* *Ce secteur présentant des pentes prononcées et une grande qualité paysagère, l'extension de la zone U ne paraît pas souhaitable.*

**AVIS de la CE** Les parcelles L1491 (26 m<sup>2</sup>), L1492 (1913 m<sup>2</sup>), L1498 (840 m<sup>2</sup>), L1499 (205 m<sup>2</sup>), L2853 (6110 m<sup>2</sup>) et L2862 (256 m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS sont classées en UC actuellement et déclassées en A dans le projet de PLUI. La parcelle L2853 est partiellement classée en U. Toutes ces parcelles sont en continuité immédiate d'une zone urbaine. La pente du terrain n'a pas été jugée excessive dans les documents d'urbanisme actuels. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U des parcelles L1491, L1492, L1498, L1499 et L2862 à PUYLAURENS** à concurrence, pour chacune d'elles, du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de sa superficie. (26 m<sup>2</sup>, 1500 m<sup>2</sup>, 840 m<sup>2</sup>, 205 m<sup>2</sup>, 3055 m<sup>2</sup> et 256 m<sup>2</sup> respectivement). La réserve est inutile pour la L2853 qui est constructible à plus de 50%.

## COURRIERS POSTAUX : CP

**CP001 - PUY015** Mr Dominique LATGER, représentant de Mme Jacqueline LATGER (Prat Bourdet à Puylaurens), constate que les parcelles 78 et 76 sont partiellement constructibles dans le projet de PLUi. Il demande que la partie constructible de la parcelle 78 soit un peu plus grande afin de faciliter son exploitation car le terrain est très pentu.

*Réponse de la CCSA* *Le fait que le terrain ne soit pas classé intégralement en zone constructible n'empêche pas son exploitation. Néanmoins, un peu plus de profondeur pourrait être donnée à la limite de zone U.*

**AVIS de la CE** La parcelle F078 (11363m<sup>2</sup>) et F076 (545m<sup>2</sup>) classées en A actuellement sont classées partiellement en U pour la F076 et partiellement en AU pour la F078 dans le projet de PLUi. Ces parcelles ne constituent pas une « dent creuse », et ne sont pas construites. Pour des raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande. Elle laisse le soin à la CCSA de voir si cette demande peut être satisfaite selon sa proposition.

**CP002 - PUY016** Mr Jean ESCUDIER (2 rue Jean de la Fontaine à LIMOUX), fils de Paul ESCUDIER, (en Ségonne à Lagardiolle) souhaite que ses parcelles 384, 390, 788, 789, et 947 (Lagardiolle) soient reclassées en U afin de pouvoir faire face aux frais engendrés par l'installation en maison de retraite de ses parents.

*Réponse de la CCSA* *Une partie des parcelles correspondant au jardin de l'habitation et ne semble pas avoir d'usage agricole (pas de déclaration à la PAC), la zone U pourrait être étendue sur une partie des parcelles citées.*

**AVIS de la CE** Les parcelles A384 (612m<sup>2</sup>), A390 (1092m<sup>2</sup>), A788 (361m<sup>2</sup>), A789 (45m<sup>2</sup>), A947 (60m<sup>2</sup>) classées en U actuellement sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U des parcelles **A384, A3690, A788, A789 et A947 à LAGARDIOLLE** à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie totale. (soit 612 m<sup>2</sup>, 1092 m<sup>2</sup>, 361 m<sup>2</sup>, 45 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> respectivement)

**CP003** joint à la CCSA013

**CP004** Mr Alain TERRAL (3 route de Toulouse à LOUBENS LAURAGAIS) demande que l'ensemble immobilier dont il est propriétaire lieu-dit Le Cazerot RN 126 à PUYLAURENS section F1 N° 1269-1032-1033-1034-1037-1038-1035 et 1163 soit classé en U (proche centre-ville) pour un projet d'habitations ou de commerces.

*Réponse de la CCSA* *L'ensemble de ces parcelles accueillant des bâtiments d'activité, elles ont été classées en U à vocation économique (ce qui limite la possibilité de développer de l'habitat). L'opportunité de développer de l'habitat sur ce site pourrait être étudié afin de déterminer l'opportunité de modifier la vocation de la zone.*

**AVIS de la CE** Les parcelles F1032, F1033, F1034, F1035, F1037, F1038, F1163et F1269 à PUYLAURENS classées en UC actuellement sont classées en U à vocation économique dans le projet de PLUi. La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**CP005** joint à la CCSA017

**CP006** joint à la CCSA018

**CP007** joint à la CCSA019

**CP008** joint à la CCSA024

**CP009** joint à la CCSA021

**CP010** joint à la CCSA006

**CP011** joint à la RE 61

**CP012** Mme Eliette ANTONIOLI, veuve DELPAS, Mr Benoit DELPAS, Mme Bénédicte DELPAS (1026, route de l'Estap 81580 SOUAL), demandent que la parcelle OA835 qu'ils détiennent en indivision redevienne classée en U (déjà classée en U avec le PLUI de 2006).

Ce projet est cohérent avec le STECAL de Donnadiou-Bas.

Un CU a été obtenu mais pas sa prolongation en 2016, (VRD eau défaillant).

Extrait PLUI 2019 joint.

*Réponse de la CCSA Une partie de la parcelle est d'ores-et-déjà en zone U. A noter que ce secteur faisait partie des réserves des services de l'Etat dans leur avis.*

**AVIS de la CE** La parcelle AO835 (8048m<sup>2</sup>) à SOUAL classée en U2a à hauteur de 50% actuellement est également classée en U à hauteur de 50% dans le projet de PLUi. De plus, la ligne séparatrice zone U / zone A suit celle de la parcelle voisine A1097. Pour les raisons exposées en début de thème, la CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

**CP013** joint à la CCSA023

**CP014** joint à la 147RE

**CP015 - SEM010** Mme Solange MANCET (La Bade à Lacroisille) demande le maintien dans le PLUi de la même surface constructible qu'actuellement d'une partie de la parcelle B 1109 (en Puginier à Sémalens appartenant à son frère Roger PEYRE). Cette parcelle est classée entièrement en A dans le PLUi.

*Réponse de la CCSA Une partie de la parcelle B1109 est classé en zone U dans le projet de PLUi présenté en enquête publique.*

**AVIS DE LA CE** La parcelle B1109 à SEMALENS partiellement classée en U actuellement est également classée partiellement en U dans le projet de PLUi (dans une proportion voisine). Pour des raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**CP016** joint à la STAV002

**CP017** joint à la 76 RE

**CP018** joint à la CCSA015

**CP019** voir thème 3

**CP020 – SOU024** Mr Jean-Louis ETIENNE (11 rue du vieux Pesquier à Saix) demande que ses terrains cadastrés sous les N° 79, 80, 81, 83 et 84 (lieu-dit Les Payssieux) soient maintenus en zone constructible par le PLUi et que ses parcelles 74 et 735 AH classées en zone U ne soient pas règlementées par l'OAP des Paissieux (il a déjà fait viabiliser ces terrains et ne souhaite pas refinancer la viabilisation de ce secteur dans le cadre de l'OAP).

*Réponse de la CCSA*



- Parcelles AH79, 80, 83, 84 : tel que noté dans la réponse aux avis de l'Etat : « Il est envisagé une réduction de la zone AU des Païssieus ». Cette réduction devrait être de l'ordre de 50%. Certains terrains devraient donc être reclassés en zone agricole ou naturelle.

- Parcelles AH 74 et 135 : L'objectif de la zone AU et de l'OAP visait à densifier ce secteur stratégique situé au cœur du bourg de Longuegineste. Cependant, au vue du contexte physique et des accès existants, il pourrait être envisagé d'exclure une partie de ces parcelles de l'OAP.

**AVIS DE LA CE** Les parcelles AH79 (2870m<sup>2</sup>), AH80 (1488m<sup>2</sup>), AH81 (375m<sup>2</sup>), AH83 (2502m<sup>2</sup>) et AH 84 (2285m<sup>2</sup>) classées en AU actuellement sont également classées en AU dans le projet de PLUi. La CE donne, en conséquence, un avis favorable au maintien du classement en AU des parcelles **AH79, AH80, AH81, AH83 et AH 84 à SAÏX**. Elle émettra une **recommandation** dans ce sens dans ses conclusions finales.

Pour les parcelles **AH74 et AH135 à PUYLAURENS**, la CE ne voit pas l'intérêt de les inclure dans l'OAP « Les Païssieus ». Elles n'y figurent, d'ailleurs pas, dans le schéma accompagnant l'OAP (brochure 5 - page291). Elle émettra une **recommandation** dans ses conclusions finales de les sortir du périmètre de l'OAP « Les Païssieus ».

**CP 021** voir thème 3

## CUQ-TOULZA : CUQ

**CUQ001** Mr Damien GARRIC (Le Peyrian à Cuq Toulza), demande le classement en U des parcelles B1173, B1102 et d'une partie des parcelles B1096, B1169 et B98. Il rappelle l'accord d'échange avec la mairie de la parcelle E1102 contre une partie de la B1173 en contrepartie de l'extension de constructibilité de leur parcelle B1096 (plan joint).

Réponse de la CCSA Les parcelles 1173 et 1102 sont en zone U. Une partie des parcelles 1169 et 1096 sont également en partie constructible en bordure de voie, dans l'alignement des constructions existantes.

Un échange de parcelle a été proposé au pétitionnaire, les discussions sont actuellement en cours et aucune décision n'a à ce jour été prise par la commune.

**AVIS de la CE** les parcelles B1096, B1173 et B1102 à CUQ-TOULZA classées en A actuellement sont classées partiellement en U dans le projet de PLUi. Les parcelles B1169 et B98 classées en A actuellement sont également classées en A dans le projet de PLUi. La demande d'extension de la constructibilité ne modifie pas significativement la surface constructible du demandeur : il perd celle relative à la partie de la parcelle B1173 cédée à la mairie et récupère cette perte sur la E1102 échangée et la B1096. Compte tenu de l'accord du maire, la CE donne un avis favorable à cette demande de **classement supplémentaire en zone U de la parcelle B1096**, soit environ 1000 m<sup>2</sup>. Cela fera l'objet d'une **recommandation** de la CE dans ses conclusions finales.

**CUQ002** Mr RICARDOU (Le Terme 81470 CUQ TOULZA) vient s'informer sur le cadre général réglementaire du PLUi.

**CUQ003** Mme Julia GARLAND, brasseur à Algans, souhaite pouvoir construire sur la parcelle B818 qui jouxte la brasserie (parcelle 817817) afin de se rapprocher de son lieu de travail et faciliter sa vie de famille.

Réponse de la CCSA Au regard de la localisation sur un secteur isolé, autoriser une construction d'habitation paraît difficilement justifiable.

**AVIS de la CE** Les parcelles B817 (5514 m<sup>2</sup>) et B818 (3894m<sup>2</sup>) à ALGANS sont inconstructibles (ZN) actuellement ainsi que dans le projet de PLUi (N). Elles sont au milieu d'une zone A Cependant, le souhait de Madame Garland d'habiter à proximité immédiate de son atelier de

brassage est légitime. La CE donne un avis favorable à cette demande relative aux parcelles **B817 et B818 à ALGANS** qui pourrait prendre la forme d'un STECAL ou de toute autre solution réglementaire adaptée. Cela fera l'objet d'une **recommandation** de la CE dans ses conclusions finales.

**CUQ004** Melle Aurélie VERGNES et Mr RATON WILFRIED (En Guibaud à PUYLAURENS), demandent la réintégration des parcelles L1329, L1330, L1344, L1345, L1346, L3000, L3001 (hameau d'En Guibaud) en zone constructible.

*Réponse de la CCSA Au regard du caractère bâti du secteur, ces parcelles pourraient être reclassées en U en continuité de la zone U limitrophe.*

**AVIS de la CE** Les parcelles L1329 (261m<sup>2</sup>), L1330 (1168m<sup>2</sup>), L1344 (132m<sup>2</sup>), L1345 (15m<sup>2</sup>), L1346 (756m<sup>2</sup>), L3000 (273m<sup>2</sup>), L3001 (1384m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS sont classées en UC actuellement et déclassées en A dans le projet de PLUi (Nota : Les parcelles L1344 et L3001 sont déjà construites). La CE est d'accord avec la proposition de la CCSA de les classer entièrement en U. Plus favorable que sa **réserve générale P1**, la CE émettra une **réserve** dans ses conclusions finales que les **parcelles L1329, L1330, L1344, L1345, L1346, L3000, L3001 à PUYLAURENS soient classées en zone U.** (soit 3989 m<sup>2</sup>)

**CUQ005 - PUY040** Mr Didier OURADOU (En Pamios à Mouzens), demande des explications sur une maison voisine non portée sur terrain constructible au PLUI 2019. (plans joints)

*Réponse de la CCSA Pas de réponse*

**AVIS de la CE** voir les réponses aux observations 120RE et 45RE.

**CUQ006** Mme Martine IMART (En Béral d'Andiale à Puylaurens), demande la réintégration en U des parcelles 946C, 945C, 431C, 1024C, 374C (CU obtenus jadis). Les VRD de certaines parcelles sont déjà réalisées.

En l'absence de fermage, elle ne comprend pas leur classement en A dans le PLUi.

*Réponse de la CCSA Les parcelles C946 et C945 sont d'ores-et-déjà classées en zone U. La pointe Nord Est de la parcelle C431 dispose actuellement d'un certificat d'urbanisme favorable. Concernant les autres parcelles, qui sont localisées au-delà des dernières constructions sur un secteur éloigné du village. La logique a été de privilégier les dents creuses sur ce type de secteurs. Le classement en zone agricole s'explique notamment par le fait que ces parcelles semblent bien agricoles avec en particulier des déclarations PAC en 2017.*

**AVIS de la CE** Les parcelles C946 (550 m<sup>2</sup>), C945 (485 m<sup>2</sup>), C1024 (6248 m<sup>2</sup>), et C431 (4047 m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS sont actuellement classées en UC. Dans le PLUi, les parcelles C945 et C946 sont classées en U, la parcelle C1024 est classée partiellement en U (pour la partie construite) et la parcelle C431 est déclassée en A

Pour les parcelles C431 et C1024 la demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U des parcelles C431 et C1024 à PUYLAURENS** à concurrence, pour chaque parcelle, du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie totale. (soit 2023m<sup>2</sup>) pour la C431 et 3124 m<sup>2</sup> pour la C1024 sauf si cette superficie est inférieure à celle retenue dans le PLUi)

La parcelle C374 (3583 m<sup>2</sup>) est classée en U à concurrence de 1423 m<sup>2</sup> (soit 39,7%) actuellement et déclassée entièrement en A dans le projet de PLUi. La demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P2** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle C374 à**

**PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500 m2 et 50% de la surface constructible actuelle. (soit 1423 m2)

**CUQ007** Mme Hélène TOURMENTE (le moulin de Razillon à Cuq Toulza), propriétaire en indivision de la parcelle 36 (lieu-dit GEIGNES), demande un changement de destination du bâtiment existant (écurie, garage et porcherie) pour y réaliser 3 logements et un atelier professionnel de 150 m2. Elle demande le statut de STECAL.

*Réponse de la CCSA* *Un changement de destination et un STECAL sont d'ores-et-déjà définis. En revanche un ajustement du STECAL (exclusion du bâtiment existant) pourrait être réalisé pour permettre la réalisation d'habitations en changement de destination.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**CUQ008** Mr Bruno BAUMAS (conseiller mandaté / ALBI), est venu prendre connaissance des statuts prévus des parcelles : C1040 (ANDIALLE), A942 et A943 (BERTRE), A125 (BERTRE) qui perdent entièrement ou partiellement leur constructibilité dans le PLUi.

*Réponse de la CCSA* *On peut supposer que la parcelle C1040 se situe dans le hameau d'Ardialle à Puy-laurens. Observation n'appelant pas de réponse particulière.*

**AVIS de la CE** Les parcelles A942 et A943 sont constructibles actuellement et classées en AU dans le PLUi. Conformément aux principes exposés en début de thème, la CE donne un avis favorable au **classement en U des parcelles A942 et A943 à PUYLAURENS** ce qui signifie la sortie de l'OAP concernée. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans ses conclusions finales. La parcelle A125 (6583 m2) entièrement constructible actuellement n'est plus constructible qu'à concurrence de 25% de sa surface. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle A125 à PUYLAURENS**, à concurrence du plus favorable entre 1500m2 et 50% de sa superficie (soit 3291 m2).

**CUQ009** Mme Maryse PAGES (En Reynes à Cuq-toulza) demande un changement de destination pour le bâtiment situé sur sa parcelle section A 695 au lieu-dit Reynes.

*Réponse de la CCSA* *un changement de destination est d'ores-et-déjà positionné sur cette parcelle.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**CUQ010** la famille PIGANIOL (lieu-dit Bonnac à Cuq-Toulza) signale qu'une erreur a été faite sur le plan de zonage règlementaire. Le petit triangle rouge (changement de destination) est positionné sur la maison d'habitation alors que c'est le bâtiment agricole qui va faire l'objet de ce changement.

*Réponse de la CCSA* *Un ajustement pourra être apporté.*

**AVIS de la CE** La CE est favorable à la rectification de cette erreur matérielle. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans ses conclusions finales.

**CUQ011** Mme Danielle Estival (en Gelis à Lacroisille) dit qu'elle va déposer une observation sur le site internet.

**CUQ012** Mr François SYLVESTRE (lieu-dit Geignes à Cambon les Lavour) applaudit à la création du STECAL (AUX) de Geignes afin de pouvoir construire un atelier à vocation professionnelle sur le côté Est des bâtiments existants (voir projet d'habitat collectif).

**CUQ013** Mr Benoit DANTAN (le village à Cambon les Lavaur) demande que sa parcelle N° 1199 (lieu-dit Bastard à Cuq-Toulza), classée actuellement en AU0, devienne immédiatement constructible en U. Il demande également que ses parcelles N° 805 et 1416 soient déclarées constructibles.

*Réponse de la CCSA Une zone N a été créée afin de prendre en compte une continuité écologique liée au cours d'eau. Cela compromet à minima un reclassement de la parcelle 805 en zone U.*

**AVIS de la CE** La parcelle N° E 1199 (1569 m2) est classée actuellement en AU0 à hauteur de 880 m2, le solde étant classé en N. Le projet de PLUi la classe entièrement en inconstructible.

En raison des principes exposés en début de thème et compte tenu de la zone U immédiatement contigüe, la CE émet un avis favorable pour que la parcelle **E 1199 à CAMBON-LES-LAVAU** soit classée en **U à hauteur de 880 m2**. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans ses conclusions finales.

Les parcelles E805 (1035 m2) et E 1416 (783 m2) sont inconstructibles actuellement et dans le PLUi. La CE ne donne donc pas suite à ces demandes.

**CUQ014 - AGU001** Mme Christine PAGNONCELLI (Aguts) demande que sa parcelle ZA 62 (hameau d'En Salles) soit constructible pour permettre à son deuxième fils de construire (le premier a sa maison sur la parcelle voisine ZA 33). Sa demande a le soutien du maire de sa commune.

*Réponse de la CCSA Au regard du caractère diffus et agricole (parcelle déclarée à la PAC en 2017), un reclassement en U semble peu justifiable. Le secteur était déjà en zone inconstructible dans la précédente carte communale.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZA 62 (21789m2) à AGUTS est actuellement classée en ZN, et en A dans le projet de PLUi. Suivant les principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**CUQ015** joint à la 216RE

**CUQ016** Mr Jean-Pierre PAGES (En Reynes à Cuq-Toulza) souhaite construire sa maison sur sa parcelle N°690 classée en A pour éviter de faire 15000 km par an et en raison d'une présence quasi permanente qui est nécessaire à certaines périodes de l'année (semences potagères demandant une surveillance quotidienne ainsi que les périodes de séchage).

*Réponse de la CCSA Au regard du caractère diffus du secteur, un reclassement en zone U n'est pas justifiable. Néanmoins, si le demandeur est agriculteur, le règlement de la zone A autorise les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Une commission départementale jugera alors la nécessité d'une présence permanente sur le site.*

**AVIS de la CE** La parcelle A690 (1730m2) à CUQ TOULZA classée en A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUi. La demande du requérant de pouvoir vivre à proximité de son exploitation semble légitime. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à **la possibilité de pouvoir construire un logement sur la parcelle A 690 à CUQ-TOULZA** et laisse le soin à la CCSA de proposer la solution réglementaire qui conviendra à ce cas. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans ses conclusions finales.

**CUQ017** voir thème 3

**CUQ018** Mr Alain LACHEZE (lieu-dit Vignonet à Cuq-Toulza) demande :

- un changement de destination sur le bâtiment à usage de cave-grenier sur la parcelle D 195 (et non sur la parcelle D 197 qui est sa maison d'habitation)

- un changement de zonage de ses parcelles D192, D193 et D 195 et D200 pour permettre à son fils d'installer sa société dans des locaux qu'il construirait sur ces parcelles (société de conseils et promotion immobilière). L'accès se ferait par la D192.

*Réponse de la CCSA Le changement de destination pourra être modifié et un STECAL AX, permettant l'implantation d'une entreprise, pourra être envisagé.*

**AVIS de la CE** La CE donne un avis favorable à la correction de l'erreur matérielle concernant le bâtiment pouvant changer de destination : **identification à reporter de la parcelle D197 à la parcelle D195 à CUQ-TOULZA**. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans ses conclusions finales.

La CE ne dispose pas de suffisamment d'éléments pour apprécier la demande de **changement de zonage des parcelles D192, D193, D195 et D200 à CUQ-TOULZA**. Elle est à priori favorable, à tout ce qui peut permettre le développement de l'activité économique sur le territoire de la CCSA. Elle émettra une **recommandation** dans ses conclusions finales d'étudier cette demande avec les intéressés.

**CUQ019** Mr et Mme GALA (Le Causse à Cuq Toulza) demandent qu'une partie de la parcelle E 655 soit constructible afin que Mme GALA, qui exerce la profession d'hypno thérapeute/coach de vie, puisse y construire son local professionnel (chalet tout en bois de 70 m2 totalement autonome sans aucun raccordement).

*Réponse de la CCSA Un STECAL NX ou AX, permettant l'implantation d'une entreprise, pourra être envisagé. Une attention particulière est prescrite quant à l'insertion paysagère des constructions dans les zones naturelles.*

**AVIS de la CE** La parcelle E655 (6451m2) à CUQ TOULZA est classée en A actuellement et le reste dans le projet de PLUi. Suivant les principes exposés en début de thème, la CE donne à priori un avis défavorable à cette demande. S'agissant cependant d'une activité professionnelle, la CE se demande si une solution de bâtiment démontable ne pourrait pas convenir ou tout autre solution comme évoqué par la CCSA. Elle émettra une **recommandation** dans ses conclusions finales pour qu'une solution soit recherchée avec les intéressés.

## DOURGNE : DOU

**DOU001** Mme Sabine DOMININ, est venue s'informer sur le statut de ses parcelles 824 et 822 à Verdalle.

**DOU002** Mme Maryse GIRARD (465, route de Soual à Verdalle) demande si elle peut construire un abri de voitures de 38 m2 attenant à son habitation (parcelle 1304 zone A).

*Réponse de la CCSA Le règlement de la zone A permet des extensions et annexes aux habitations existantes.*

**AVIS de la CE** La parcelle A1304 (1430m2) à VERDALLE est classée en A actuellement ainsi que dans le projet de PLUi. Elle est cependant déjà construite et le règlement de la zone A autorise des extensions à concurrence de :

- constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup> : 50 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU,
- constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup> : 30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m<sup>2</sup> (existant + extension).

Cela devrait permettre à madame Girard de réaliser son abri de voiture.

**DOU003** Mme Jacqueline BEN (4 place de la libération à DOURGNE), propriétaire de la parcelle C 1015 (hameau La Montagnarié) est venue vérifier que sa parcelle est restée constructible dans le PLUi.

**DOU004** Mrs Francis et Jean-Paul ROLLAND (15 rue Consul Lebrun à Albi) demandent que les parcelles section B N°736 et B 735 soient classés en zone U afin de mener leur projet immobilier à terme. Le PLUi permet l'urbanisation sur une toute petite partie très insuffisante.

*Réponse de la CCSA* *Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) étant en cours de révision sur le bassin du Sor, une adaptation de la zone U sur le secteur pourra être envisagé en fonction de l'évolution du zonage du PPRi.*

**AVIS de la CE** Les parcelles B735 (4761m<sup>2</sup>) et B736 (22737m<sup>2</sup>) à DOURGNE sont inconstructibles actuellement ainsi que dans le projet de PLUi. Suivant les principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**DOU005** Mr et Mme BAZIL (Plaisance du Touch) demandent que leur parcelle A818 (8470 m<sup>2</sup>) (lieu-dit Fondouce à Dourgne) soit classée en zone U.

*Réponse de la CCSA* *Au regard de la superficie importante de la parcelle, au-delà des dernières constructions du hameau, un reclassement en zone U paraît difficile sur la totalité de la parcelle. Néanmoins, en lien avec la DOU005, une partie de la parcelle la plus proche du hameau pourrait être reclassée en U.*

**AVIS de la CE** La parcelle A818 à DOURGNE (8548m<sup>2</sup>) classée en UB actuellement est déclassée en A dans le projet de PLUi. La parcelle est contiguë à une zone U. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle A818 à DOURGNE**, à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de sa superficie. (soit 4274 m<sup>2</sup>).

**DOU006** Mme Anne-Marie MADAULE (14bis Place En Régy à Saint-Affrique les Montagne) demande que ses deux parcelles N° 447 et 448 au Ségala soient classées en U et non en A.

*Réponse de la CCSA* *Au regard du caractère déconnecté de ces parcelles par rapport à la zone AU, et l'accès se faisant par le côté nord, un reclassement en zone U semble peu justifiable.*

**AVIS de la CE** Les parcelles A 448 (2317m<sup>2</sup>) et A 447 (2234m<sup>2</sup>) à SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES sont actuellement classées en AUO et en A dans le nouveau projet. En raison des principes exposés en début de thème, la CE donne, en conséquence, un avis favorable au **classement en AUO des parcelles A 447 et A448 à SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P1** de la CE dans ses conclusions finales.

**DOU007** Mme Renée VIALA est venue s'informer sur le projet de PLUi.

**DOU008** Mr Michel TEQUI (388 En Prade à Labruguiere) est propriétaire de la parcelle N° B398 VERDALLE (1050 m<sup>2</sup>). Constructible dans le PLUi de 2013, elle est à nouveau classée en zone A dans le PLUi. Il souhaite qu'une partie de sa parcelle soit classée en U.

*Réponse de la CCSA* *Au regard du caractère diffus du secteur, un reclassement en zone U paraît peu justifiable. Dans le document en vigueur, cette parcelle était en zone agricole.*

**AVIS de la CE** Le PLUi de 2013 n'a pas été appliqué mais a pu faire penser au demandeur que cette constructibilité serait maintenue dans le projet actuel de PLUi. Cependant la parcelle est située au milieu d'une zone A. Elle est classée en A actuellement et le reste dans le projet de PLUi. Dans ces conditions, la CE ne peut donner une suite favorable à cette demande.

**DOU009** Mr Laurent LARROQUE est venu vérifier sur le plan que ses parcelles sont toujours constructibles.

**DOU010** Mr Dominique BOURREL souhaite que sa parcelle 1559 (lieu-dit La Pastre à Puylaurens) soit classée en zone U comme précédemment. Il a le soutien de la mairie de Puylaurens.

*Réponse de la CCSA* Cette parcelle est classée en U dans le projet de PLUi et fait l'objet d'un permis d'aménager.

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**DOU011** Mr Jean-Paul LANDES (En Charles à Saint Avit) constate qu'une partie de sa parcelle est classée en zone A par le nouveau PLUi. Il demande que toute sa parcelle soit classée en U comme auparavant.

*Réponse de la CCSA* Correspondant au terrain d'usage de la maison et à une annexe, la parcelle pourrait être reclassée intégralement en U.

**AVIS de la CE** La parcelle B178 (3535m<sup>2</sup>) à SAINT AVIT classée en U actuellement est partiellement classée en U dans le projet de PLUi. La parcelle comporte déjà 2 bâtiments et seule la partie déclassée par le PLUi permettrait une nouvelle construction. La CE est favorable à la solution suggérée par la CCSA de rendre **la parcelle B178 à SAINT AVIT entièrement constructible**. Elle émettra une **recommandation** dans ce sens dans ses conclusions finales.

**DOU012** Mr Louis OVILLON (Les Rivals à Lagardiolle) demande que sa parcelle 835 (à Lagardiolle) reste classée en U.

*Réponse de CCSA* Dans la précédente carte communale, une partie de la parcelle était classée en U. Classer cette parcelle agricole (déclarée à la PAC en 2017) reviendrait à poursuivre l'urbanisme linéaire au-delà des dernières constructions existantes.

**AVIS de la CE** La parcelle B835 (57150 m<sup>2</sup>) actuellement classée en A (43330 m<sup>2</sup>) et en U (13820 m<sup>2</sup>) est entièrement déclassée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P2** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement **en U de la parcelle B835 à LAGARDIOLLE** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la surface constructible actuelle. (soit 6910 m<sup>2</sup>)

**DOU013** Mr Christophe JONCA (Saint-Sébastien à Puylaurens) demande qu'une partie de sa parcelle B1489 (Tocsens), classée en A, soit reclassée afin de lui permettre la création d'une aire naturelle d'accueil d'une vingtaine de tentes de camping et peut-être de 2 ou 3 roulottes, juste un lieu de repos sans animation ni restaurant. Le reste de ses parcelles sera réservé à la distraction des campeurs (pêche, promenade, tir à l'arc et accueil des cavaliers éventuellement puisque le circuit « Tarn à cheval » passe en bordure de son terrain).

*Réponse de la CCSA* Un **STECAL** à vocation touristique serait nécessaire pour permettre le projet.

**AVIS de la CE** La CE est favorable à la demande de monsieur JONCA de **créer un STECAL touristique sur la parcelle B1489 à PUYLAURANS**. Cette demande, qui est en ligne avec les

objectifs du PADD, entre dans la **recommandation générale P4** de la CE dans ses conclusions finales.

**DOU014** Mr et Mme Jean FEDOU (Fondoule à Dourgne) souhaitent que leurs parcelles 817-821-1363 et 1362 retrouvent leurs classification en zone U comme précédemment. (Priorité aux parcelles 1363-1362 et 817 car VRD existantes).

*Réponse de la CCSA Une partie de ces parcelles pourrait être reclassée en zone U afin de conforter ce secteur très proche du village. Il serait bien de garder une zone «tampon» inconstructible sur la parcelle 821 pour faire la transition avec la zone d'activités riveraine.*

**AVIS de la CE** Les parcelles A817 (2360m<sup>2</sup>), A821 (5608m<sup>2</sup>), A1363 (294m<sup>2</sup>) et A1362 (1371m<sup>2</sup>) à DOURGNE classées en UB actuellement sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Ces parcelles sont contiguës à une zone U.

Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U des parcelles A817 (2360m<sup>2</sup>), A821 (5608m<sup>2</sup>), A1363 (294m<sup>2</sup>) et A1362 (1371m<sup>2</sup>) à DOURGNE** ces parcelles, à concurrence du plus favorable, pour chaque parcelle, entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie totale. (soit 1500m<sup>2</sup>, 2804 m<sup>2</sup>, 294 m<sup>2</sup> et 1371 m<sup>2</sup> respectivement)

**DOU015** Mr et Mme Régis SABLAYROLLES (15 chemin de Puech Candié Bas à Dourgne) demande que sa parcelle C 259 (1300 m<sup>2</sup>) soit classée constructible dans sa totalité.

*Réponse de la CCSA Située en extension, sur un secteur diffus, reclasser cette zone en U signifierait poursuivre un développement urbain linéaire au-delà des dernières constructions qui est difficilement justifiable.*

**AVIS de la CE** La parcelle C259 à DOURGNE inconstructible actuellement est classée en A dans le projet de PLUi. Suivant les principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande

**DOU016** Mr et Mme Claude TOURNIER (12 En Calcat à Dourgne) demandent des précisions sur les dimensions de la partie constructible de la parcelle 233 (observation de la CE : sans doute à Dourgne).

*Réponse de la CCSA Dans le projet de PLUi présenté en enquête publique, on peut estimer que la partie de la parcelle B233 située en zone U est d'environ 2000m<sup>2</sup>. Cet estimation est donnée à titre indicatif et n'engage en rien la collectivité.*

**AVIS de la CE** La parcelle B233 à DOURGNE est actuellement classée en NC en Nb et en A. Le projet de PLUi en classe environ 10% en U. La CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

**DOU017** Mr Bertrand PUJOL (16 avenue Maréchal Foch à Béziers) est venu s'informer des critiques de la DDT sur la constructibilité de sa parcelle N°1065 (En Calcat à Dourgne). (il va déposer une requête).

*Réponse de la CCSA Le secteur fait l'objet d'une réserve de l'Etat au regard notamment de la présence d'enjeux environnementaux. Dans la note de réponse aux avis PPA, un ajustement du périmètre de la zone était envisagé. Il est à noter qu'un Permis d'aménager a été accordé en 2014 et que tous les réseaux (électricité, eau potable, assainissement collectif) sont présents au droit de la parcelle.*

**AVIS de la CE** Se référer à la requête 151RE.



**DOU018** joint à la 117RE

**DOU019** Mme Géraldine CHABBAL (11 bis Passage Haute à Dourgne) demande que la parcelle 353 lieu-dit Le Barri à DOURGNE soit entièrement constructible comme par le passé. La partie proposée en zone A serait la partie la plus attractive pour une construction. Pas de problème de raccordement au Pas du Sant.

*Réponse de la CCSA La zone U du projet de PLUi sur la parcelle C353 se situe dans l'alignement des parcelles voisines afin d'éviter l'éloignement des réseaux et de la voie principale.*

**AVIS de la CE** La parcelle C353 (4056m<sup>2</sup>) à DOURGNE n'est pas constructible actuellement (NB). Elle devient partiellement constructible en U (plus de la moitié) dans le nouveau projet. La limite zone U /zone A est dans la continuité des parcelles voisines. Dans ces conditions, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**DOU020** Sœur Aude voulait savoir pourquoi l'espace de l'Abbaye Sainte Scholastique devenait zone non constructible. Elle a eu sa réponse.

**DOU021** Mme Sylvie DUCAMP (3 chemin de la Pierre Plantée à Viviers les Montagnes) et Mme Anne BARDOU (3 Lacaze Haute à Castres) demandent que leur parcelle 256 (le hameau des Bels à Viviers les Montagnes) d'une superficie de 2700m<sup>2</sup> soit déclarée constructible car elle est dans la suite logique des parcelles de même nature classées en U (N° 245 et 255) et elle est pourvue des VRD.

*Réponse de la CCSA Cette parcelle n'ayant pas de vocation agricole apparente (pas de déclaration PAC 2014) et étant fermée à l'Est par une haie, son classement en zone U pourrait être envisagé.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZH0256 classée en A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUi. Conformément au principe exposé en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande. Il lui semble cependant que la position de cette petite parcelle par rapport à ses voisines pourrait permettre de la classer en U. La CE laisse le soin à la CCSA d'en décider comme elle le suggère dans sa réponse.

**DOU022** joint à la 219RE

**DOU023** Mr Gérard ERRE (83 chemin de Valdeblore à ST Martin Vésubie) demande la constructibilité de la moitié de sa parcelle B 227 (hameau d'En Calcat à Dourgne). Cette parcelle est contiguë à sa parcelle B 218 sur laquelle se trouve son garage et qui est pourvue de réseaux d'eau et d'assainissement.

*Réponse de la CCSA La constructibilité de la parcelle B227 nécessiterait une extension des réseaux.*

**AVIS de la CE** La parcelle B227 (3757m<sup>2</sup>) à DOURGNE, classée en NB actuellement est classée en A dans le projet de PLUi. Conformément au principe exposé en début de thème, la CE ne donne pas de suite favorable à cette demande.

## ESCOUSSENS : ESC

**ESC001** joint à la 76RE

**ESC002** La contribution fait état d'un extrait du registre des délibérations du conseil municipal d'Escoussens du 27/06/2019 constatant que le PLUI risque le rejet du TA en raison de nombreuses anomalies :

- Rougery et le Champ de tabac : hameaux ayant basculé sans motif valable de N2 en A alors que ces zones sont loties depuis 30 ans ;
- La Blancarie : la parcelle 537 qui apparaît en zone AU sur le plan de zonage réglementaire disparaît sur le plan détaillé et se retrouve sur le plan d'aménagement ;
- Fontvieille : la parcelle 430 était en zone U2 et bascule en A sans raison.

La liste, ci-dessus, n'est pas exhaustive. Des visites sur le terrain auraient été pertinentes.

Le conseil demande le retour au PLUI 2013 (seule la Commune de Saix l'ayant refusé).

#### Réponse de CCSA

- *Rougery et le Champ de Tabac : les secteurs ont été reclassés en zone A car il s'agit de secteurs d'habitat diffus ne présentant pas de possibilités de densification (dent creuses). Le zonage A permet des extensions et annexes aux constructions d'habitation existantes.*

- *La Blancarié : la parcelle 537 étant classée en AU, il est normal qu'elle n'apparaisse pas sur le plan détaillé (règles graphiques au sein de la zone U), qui ne concerne que les zones U. La zone AU est règlementée par l'OAP (plan d'aménagement). Cette parcelle fait d'autre part l'objet d'une réserve de l'Etat et d'une observation de la Chambre d'agriculture dans leur avis en tant que personne publique associée. En réponse la CCSA a formulé l'avis suivant : « La Blancarié : suppression de la zone AU et suppression de la zone U sur la parcelle B106 »*

- *Fontvieille : située à proximité du village, cette parcelle pourrait être réintégrée en zone U en lien avec la parcelle 431, un alignement d'arbre marque une limite naturelle à l'Ouest. Par ailleurs, cette parcelle n'est pas déclarée à la PAC en 2017.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter en ce qui concerne les deux premières observations. La parcelle A430 (2336m<sup>2</sup>) Lieu-dit Fontvieille à ESCOUSSENS classée en U2 actuellement est déclassée en A dans le projet de PLUi.

Cette demande entre dans le champ de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à cette demande de **classement en U de la parcelle A430 à FONTVIEILLE** à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1500 m<sup>2</sup>)

## LESCOUT : LES

**LES001** voir thème 3

**LES002** voir thème 3

**LES003** Monsieur Serge Gavalda, maire de Lescout, dépose la copie du procès verbal du conseil municipal du 27/06/2019 faisant état de 4 souhaits :

- création d'une zone AP de 80 hectares limitant la constructibilité à 500 m<sup>2</sup> ;
- maintien motivé de la zone AU du bourg critiquée par la Chambre d'Agriculture ;
- classement motivé en zone U de la parcelle de la « Borie Haute » d'une superficie de 800 à 1000 m<sup>2</sup> ;
- autorisation de construire sur une parcelle de 0,39 hectare à la « Borie Haute ».

Il joint également copie d'un courrier de l'ARS en date du 28/02/2019 au président de la CCSA demandant de sursoir pendant 5 ans à la demande de permis de construire le la fermes Gallès.

Réponse de CCSA Pas de réponse

**AVIS de la CE** Voir l'avis de la CE au thème 3.

**LES004** Dépôt du rapport d'expertise de 2017 de Charles RUFFONI, expert auprès de la cour d'appel et du TA de Toulouse concernant la ferme Gallès.

**AVIS de la CE** Voir l'avis de la CE au thème 3.

## MAURENS-SCOPONT : MAU

**MAU001** Dépôt de la copie du procès verbal du conseil municipal de Maurens-Scopont en date du 27/06/2019 faisant 4 observations sur le projet de PLUi en réponse aux avis règlementaires:

- maintien motivé des limites de la zone Au « cœur de village », quartier ECQ ;
- maintien de la parcelle 10, propriété de la mairie en AUX et non pas en AUX0 ;
- rectification de l'emprise et des appellations de plusieurs emplacements réservés ;
- cas du STECAL Combe Ramond (21,6 ha).

*Réponse de la CCSA* Des réserves et observations ont été formulés dans l'avis transmis par les services de l'Etat sur certains de ces secteurs. En réponse la CCSA a exprimé les éléments suivants :

- zone AUx0 : « La délimitation d'une zone AUX0 vise à permettre un développement économique afin de renforcer le pôle économique lié à la CEPHEID en lien la proximité de la RN126, de la future autoroute et de son échangeur autoroutier. Il s'agit d'anticiper le futur sur des secteurs stratégiques en termes d'accessibilité, en lien avec le STIE et le PADD, sur un espace attractif à proximité de la métropole toulousaine. Cela s'inscrit également en complémentarité du projet de développement du cœur de village afin de lier proximité de l'emploi et de l'habitat. En 20 ans CEPHEID a réalisé 4 extensions, passant de 3 à 150 salariés. Les terrains constructibles de CEPHEID actuellement cultivés, seront reclassés en A. Il est cependant nécessaire de maintenir les zones dédiées à l'économie pour donner la possibilité à CEPHEID de continuer son expansion et/ou d'accueillir des activités connexes. Il est à noter qu'il faudra également replacer sur la commune des entreprises situées sur le tracé de l'autoroute.

*Cette zone se situe derrière la ligne de crête, terres de faible rendement, et peut recevoir des constructions non visibles de la vallée.*

- Cœur de village : « Comme précédemment, les chiffres évoqués par la DDT sont surévalués. Le potentiel est en réalité de 45 à 48 logements.

*Cette traduction règlementaire s'inscrit pleinement dans le respect des objectifs du PADD à l'échelle du secteur lié à l'influence de Toulouse et du Vaurais. L'objectif du PADD varie entre 18 et 23 logements produits chaque année sur ce secteur et le zonage aboutit sur un potentiel de 18 logements par an.*

*La délimitation de la zone AU et de la zone AU0 vise à conforter le cœur de village de Maurens-Scopont. Ce secteur situé en continuité directe du village existant s'inscrit dans une démarche d'éco-village engagé par la commune depuis plusieurs années. Le périmètre retenu s'appuie sur les conclusions d'études pré-opérationnelles menées par la commune sur ce secteur. Le double zonage AU-AU0 vise à maîtriser l'ouverture à l'urbanisation du secteur et à anticiper la mise en service prochaine de l'autoroute.*

*Le rapport de présentation sera complété.*

*Le cours d'eau d'en Bouet n'existe pas. Possible amalgame avec le cours d'eau appelé MERDAYROLS, sans relation avec la zone du cœur de village.*

*Zone AU0 : il pourrait être envisagé de réduire d'environ 5000 m2.*

*Zone AU : il est envisagé de reclasser les espaces verts de l'OAP en zones naturelles.*

**AVIS de la CE** Si les terrains de la CEPHEID sont constructibles actuellement, il convient d'obtenir leur accord pour un reclassement en A. La CE émettra une **recommandation** dans ce sens dans ses conclusions finales.

## PUYLAURENS : PUY

**PUY001** Mr Jacques LAVAL, demande que sa parcelle C329 soit classée en A.

*Réponse de la CCSA Favorable, d'autant qu'il s'agit d'un secteur pointé par les services de l'Etat.*

**AVIS de la CE** La parcelle C329 à PUYLAURENS (13811m<sup>2</sup>), est actuellement classée en UC et partiellement (environ 50%) en U dans le nouveau projet. Cette demande est surprenante. La CE laisse le soin à la CCSA de vérifier que la demande de Monsieur LAVAL a bien été comprise. Sans confirmation écrite de sa part, le classement prévu dans le PLUi sera maintenu.

**PUY002** Famille GUIBAUD (indivision à Saint Jean), demande un alignement de la limite zoneU/ZoneA au niveau des parcelles D1325, D1493 et 1387, avec ces mêmes parcelles et la B859, demande également le maintien de la D1584 en U (sous peine de créer une enclave).

*Réponse de la CCSA La parcelle 1584 est en extension à l'arrière des dernières constructions. La parcelle semble agricole car déclarée à la PAC en 2017. La parcelle 1493 est également agricole. Les parcelles 1387 et 1325 sont proposées en zone U. Quant à la parcelle 859, elle semble aujourd'hui comporter un bâtiment agricole de stockage.*

**AVIS de la CE** La parcelle D1493 (6905 m<sup>2</sup>) classée très partiellement en UC (593 m<sup>2</sup>) actuellement est entièrement classée en A dans le PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P2** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle D1493 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la surface constructible antérieure.

La parcelle D1584 (3322 m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS classée en UC actuellement est déclassée en A dans le nouveau projet. Cette demande entre dans le champ de la **réserve générale P1** exposée en début de thème, ci-avant. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle D1584 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1661 m<sup>2</sup>)

**PUY003** Mme Georgette MANDOUL (En Bonhore à Puylaurens) demande que sa parcelle ZX36 actuellement classée en UC soit maintenue partiellement en U dans le PLUi pour y réaliser un projet de construction.

*Réponse de la CCSA Au regard du caractère agricole (parcelle déclarée à la PAC en 2017), de sa superficie importante, il semble peu justifiable de reclasser en U cette parcelle sur un secteur qui contribuerait à poursuivre un urbanisme linéaire au-delà des dernières constructions.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZX0036 (32676 m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS est classée en A (27039m<sup>2</sup>) et en UC (5645m<sup>2</sup>). Elle est classée en A dans le nouveau projet.

Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P2** de la CE exposée en début de thème. La CE donne en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U (partiel) de la parcelle ZX0036 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la surface constructible actuelle. (soit 2822 m<sup>2</sup>)

**PUY004** Mr Emmanuel COUTO (Mauriée Le Tsu à Puylaurens) demande que sa parcelle 1191 (lieu-dit chemin des Cayroux) soit classée en U (la parcelle est en continuité de parcelles construites).

*Réponse de la CCSA Située au-delà des dernières constructions, cela contribuerait à poursuivre un développement urbain linéaire.*

**AVIS de la CE** La parcelle B1191 à PUYLAURENS classée en A actuellement est classée également en A (+TVB) dans le projet de PLUi. Elle n'est pas immédiatement en contact avec des parcelles bâties. En raison des principes définis en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**PUY005** Mme Stéphanie LAVAL (épouse CHEBBAL) et Mr Jacques LAVAL (usufruitier), demandent le maintien en zone constructible de leurs parcelles C354, 355, 863, 344 à PUYLAURENS, (actuellement élevage de pigeons, mais projet de construction futur).

Réponse de la CCSA *Etant situé entre plusieurs constructions en entrée de bourg, un ajustement de la zone U pourrait être envisagé sur ce secteur.*

**AVIS de la CE** Les parcelles C354 (1885m<sup>2</sup>), C355 (420m<sup>2</sup>), C863 (35m<sup>2</sup>), C344 (6943m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS classées en UC actuellement sont déclassées en A dans le nouveau projet, Cette demande entre dans le champ de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à cette demande de **classement en U des parcelles C354, C355, C863, C344 à PUYLAURENS**, à concurrence du plus favorable, pour chaque parcelle, entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie totale. (soit 1500 m<sup>2</sup>, 420 m<sup>2</sup>, 35 m<sup>2</sup>, 3741 m<sup>2</sup> respectivement). La CE note que la CCSA émet un avis allant dans le même sens.

**PUY006** joint à la CCSA063

**PUY007** Mr Michel SERRES (4, rue Charles PRADEL à PUYLAURENS) demande que sa parcelle (1ha), Lieu-dit Les Justices Basses, soit classée en U. C'est une dent creuse et la parcelle est déjà construite.

Réponse de la CCSA *Au regard de la superficie importante de la parcelle qui n'est pas bâtie (plus de 6 500 m<sup>2</sup>) et de la distance entre la maison et celle la plus proche donnant sur l'autre route au Nord (plus de 120 m), il apparaît difficile de considérer qu'il s'agit d'une dent creuse contrairement à la parcelle 830 qui fait également l'objet d'une observation.*

**AVIS de la CE** La parcelle E615 (9013 m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS inconstructible actuellement (A et Nh) est partiellement classée en U dans le projet de PLUi (environ 20% soit 1800 m<sup>2</sup>).

La parcelle E615 est déjà construite et ce n'est pas exactement une dent creuse. La limite zone A /Zone U pourrait cependant être corrigée et alignée sur celle des parcelles voisines coté sud-est. La CE donne un avis favorable à **l'extension du classement en U de la parcelle E615 à PUYLAURENS en alignant la limite séparative zone A / zone U sur les parcelles voisines** (soit de l'ordre de 100 m<sup>2</sup> en plus). Cette demande entre dans la **recommandation générale P2** de la CE dans ses conclusions finales.

**PUY008** Mr Pierre FABRE (24, route de Belcastel à LAVAUUR), demande que ses parcelles, B382, 383, et 384 (lieu-dit Bois Vieux / VERDALLE), soient classées en U (VRD présentes). A déjà fait cette demande lors de la concertation. (2 courriers de 2015 Joints).

Réponse de la CCSA *Localisées en extension sur un secteur pavillonnaire diffus, reclasser ces parcelles en U apparaît peu justifiable car cela entrainerait une poursuite du développement urbain linéaire.*

**AVIS de la CE** Les parcelles B382 (6696m<sup>2</sup>), B383 (956m<sup>2</sup>), B384 (3550m<sup>2</sup>), sont actuellement classées en A et restent en A dans le nouveau projet, Pour les raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**PUY009** Mr Jean-Claude MIRC (14, rue Marius AUDUY à Revel), demande que sa parcelle 1100 / D289 (Plaine de Batjoul à Soual) soit classée en U. (relevé parcellaire et relevé des titulaires des parcelles joints).

*Réponse de la CCSA* Le terrain est sur une zone très plate avec des problématiques d'évacuation des eaux. Par ailleurs, étendre l'urbanisation dans cette zone à majorité agricole ou l'urbanisation diffuse a été contenue ne serait pas cohérent.

**AVIS de la CE** La parcelle D1100 (5098m<sup>2</sup>) à SOUAL classée en A actuellement est classée également en A dans le projet de PLUI.

Pour les raisons développées en début de thème, la CE ne donne pas, en conséquence, suite à cette demande.

**PUY010** Mme Pauline FERESIN, représentant la société URBASOLAR (fabrication de centrales photovoltaïques), demande la modification du règlement de la zone Ner et le déplacement de la limite de la zone Ner, lieu-dit Caudard à PUYLAURENS (plans explicatifs joints).

*Réponse de la CCSA* En lien avec les observations formulées par les services de l'Etat et la CDEPENAF, une suppression de ces zones NER a été proposée dans le cadre de la réponse aux avis PPA. D'autre part les projets de production d'énergie solaire photovoltaïque d'une certaine dimension peuvent être considérés comme des équipements d'intérêt collectif, usage autorisé sous réserve dans tous les secteurs du PLUI.

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**PUY011** Mme Marie-Josèphe DELHERT (lieu-dit Saint Etienne à Tonneins) demande que ses parcelles N° 1108, 1109, 1571 et 1574 (quartier du Sol lieu-dit Le Trel à PUYLAURENS) redeviennent constructibles. Elles sont situées près du centre bourg et sont desservies par l'eau, l'électricité, l'éclairage.

*Réponse de la CCSA* Etant situé entre plusieurs constructions en entrée de bourg, un ajustement de la zone U pourrait être envisagé sur ce secteur.

**AVIS DE LA CE** Les parcelles D1108 (1445m<sup>2</sup>) et D1109 (658m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS classées en UC actuellement sont déclassées en A dans le projet de PLUI. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U des parcelles D1108 et D1109 à PUYLAURENS**, à concurrence, pour chaque parcelle, du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie totale. (soit 1445m<sup>2</sup> et 658 m<sup>2</sup> respectivement)

Les parcelles D1557 et D1574 classées en A actuellement sont également classées en A dans le projet de PLUI. Selon les principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande. Elle n'est pas opposée cependant à l'extension de la constructibilité à ces 2 petites parcelles comme suggéré par la CCSA.

**PUY012** Mme Monique GUILLEMINOT MASSIP (En Guibaud à PUYLAURENS) a un projet d'aménagement d'une grange en maison d'habitation sur ses parcelles N° L1331, 1333, 1334, 1335 et 1336. Elle a obtenu début 2019 un CU. Constatant que ses parcelles sont classées en zone A sur le PLUI, elle s'inquiète des possibilités de réalisation de son projet.

*Réponse de la CCSA* L'ensemble des constructions en continuité de la zone U riveraine pourraient être reclassées en U.

**AVIS de la CE** Les parcelles L1331 (699m<sup>2</sup>), L1333 (304m<sup>2</sup>), L1334 (1274m<sup>2</sup>), L1335 (15m<sup>2</sup>), L1336 (139m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS classées en UC actuellement sont déclassées en A dans le projet de PLUI. Elles comportent déjà des bâtiments importants. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U des parcelles L1331, L1333, L1334, L1335 et L1336 à PUYLAURENS**, à concurrence, pour chaque parcelle, du plus

favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie totale. (soit 699m<sup>2</sup>, 304 m<sup>2</sup>, 1274 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> et 139 m<sup>2</sup> respectivement) La CE ne voit aucun inconvénient à adopter la solution suggérée par la CCSA d'un classement en U à 100% de toutes ces parcelles.

**PUY013** Mr Gilles ALGANS (lieu-dit les Genêts à Saint-Sernin-Les-Lavaur) demande que ses parcelles ZA 116 (N°75 sur le plan graphique) et 62 et 63 soient classées en U et non en A pour pouvoir y réaliser des constructions familiales. Son projet a le soutien du maire.

*Réponse de la CCSA Un reclassement en zone U paraît difficile dans la mesure où ces parcelles sont situées en extension du village et représentent des superficies importantes. La parcelle 116 est par ailleurs agricole (déclaré à la PAC en 2017). Le souhait de développement du village (AU et AU0) s'était plutôt porté en partie Sud du bourg sur des parcelles davantage enclavées dans le village.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZA116 (21887m<sup>2</sup>) à SAINT SERNIN LES LAVAUUR n'a pas de classement actuellement (commune au RNU). Elle est classée en A dans le projet de PLUi en limite d'une zone U. La limite séparative zone A/ zone U ne présente pas d'anomalie (il faut bien arrêter la zone U quelque part). La CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

**PUY014 – PUY041** Mr Daniel PARRO (Las Costes à Saint Germain des Prés) souhaite que sa parcelle section ZO 68 a et b soit constructible pour la céder à son fils, qui travaille avec lui et va reprendre l'entreprise familiale de maçonnerie, afin qu'il soit proche de son lieu de travail. La parcelle, qui jouxte l'artisanat, était classée en zone artisanale constructible auparavant. (documents graphiques, demande de CU, plans, vue géo portail et courriers joints)

*Réponse de la CCSA Dans le PLU précédent, le zonage ne permettait pas la constructibilité de la parcelle (zone N1). Seules les annexes et extensions étaient possibles. Autoriser une construction d'habitation sur ce secteur diffus ne paraît pas justifiable. Néanmoins, un STECAL AX pourrait être proposé pour permettre des évolutions de l'activité artisanale.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZO68 à SAINT GERMAIN DES PRES, classée actuellement en A et N1 est classée en A dans le nouveau projet. Pour des raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande. Elle est favorable à la proposition de créer un STECAL.

**PUY015** joint à la CP001

**PUY016** joint à la CP022

**PUY017** joint à la 146RE

**PUY018** Mr et Mme Francis et Yolande DURAND (34 chemin du château Couffinal à Revel) demandent que leur parcelle 3C (lieu-dit La Barthe à Puylaurens) soit à nouveau partiellement constructible comme précédemment pour y réaliser un projet de construction. La partie restante de la parcelle consiste en un fossé d'écoulement où sont rejetées les fosses septiques du hameau.

*Réponse de la CCSA La parcelle concernée par la requête semble être la parcelle YB30. Il pourrait être considéré que le classement des parcelles YB30 et YB32 en zone U permettrait d'éviter la présence d'un espace agricole résiduel.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**PUY019** Mme Alexandra MOULET (lieu-dit Lagrave, Route de Guitalens à Puylaurens) demande un changement de destination concernant la bâtisse située sur la parcelle N°255 afin d'en faire une maison d'habitation. Selon le devis d'un maçon 30 à 40 % de la bâtisse peuvent être

conservés et le raccordement électricité peut se faire par le biais de la parcelle N°251 qui appartient à ses parents.

*Réponse de la CCSA* La bâtisse étant dans un état de dégradation avancé et situé dans un secteur isolé au milieu de parcelles cultivées, il apparaît difficilement justifiable de prévoir un changement de destination. Cependant si le bâtiment était une habitation, un changement de destination n'est pas nécessaire. D'autre part s'il n'est pas considéré comme ruine et que les réseaux se trouvent au droit de l'espace public, le PLUi n'en interdit pas la rénovation.

**AVIS DE LA CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**PUY020** Mr Benjamin BERTHOUMIEU (619, route de Gave 81290 LABRUGUIERE), demande la constructibilité de sa parcelle ZK175 à Saint Germain des Prés. (courrier du 1/10/2018 joint).

*Réponse de la CCSA* Il n'est pas justifiable de reclasser cette parcelle en zone constructible : elle est agricole (déclarée à la PAC en 2017) et totalement déconnectée du secteur de Malacam.

**AVIS de la CE** La parcelle ZK175 à SAINT GERMAIN DES PRES classée en A actuellement est classée également en A dans le nouveau projet. Pour les raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**PUY021** Mr Samuel RIQUET (stère du Mozel à Puylaurens), précise que les couleurs vertes AUL et N sur le plan de zonage sont difficiles à distinguer et sources d'erreurs d'interprétation.

*Réponse de la CCSA* La lisibilité des plans pourra être retravaillée.

**AVIS de la CE** La CE partage l'avis de Monsieur RIQUET. Se référer au thème 4 de la CE

**PUY022** Mr Jean-Louis HORMIERE (4, quartier du sol à Puylaurens), constate que les parcelles 470 et 1574, sont exclues de la zone constructible (bien qu'ayant obtenu un PC). Se demande s'il ne s'agit pas d'une erreur du bureau d'études. Il demande le rétablissement en U.

*Réponse de la CCSA* Si les parcelles font effectivement l'objet de permis de construire elles pourront être réintégrées en zone U. Quoi qu'il en soit les autorisations d'urbanisme délivrées avant le projet de PLUi peuvent être utilisées dans leur délai légal (3 ans pour un PC).

**AVIS de la CE** Les parcelles L0470 (754m<sup>2</sup>) et D1579 (198 m<sup>2</sup>) classées en UAC actuellement sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U des parcelles L0470 et D1579 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable, pour chacune d'elles, entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 754 m<sup>2</sup> et 198 m<sup>2</sup> respectivement)

**PUY023** Mme Emilie RAYNAUD et Mr Jean GARCIA (Saint Jean à Puylaurens), propriétaires de la parcelle C1028 (En Béral d'Ardialle), conteste le reclassement en A d'une partie de leur parcelle sur laquelle se situe leur habitation, Ils demandent à déplacer la limite de la zone constructible afin que leur habitation soit dans la partie en zone U.

*Réponse de la CCSA* La parcelle C1023 est en partie en zone U. Quoi qu'il en soit les autorisations d'urbanisme délivrées avant le projet de PLUi peuvent être utilisées dans leur délai légal (3 ans pour un PC). Néanmoins la zone U pourra être ajustée pour prendre en compte l'urbanisation existante.



**AVIS de la CE** Il s'agit de la parcelle C1023 et non C1028. La parcelle C1023 (3887 m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS actuellement classée en UC est partiellement classée en U dans le projet de PLUi (la construction n'est pas visible). Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle C1023 à PUYLAURENS**, à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de sa superficie. (soit 1944 m<sup>2</sup>). La CE note l'avis favorable de la CCSA.

**PUY024** Mr Maxime et Nicolas REDON (Lavour), demandent le reclassement de A en U de leur parcelle en indivision ZT55 (lieu-dit Le Théronnel) d'une superficie de 1488 m<sup>2</sup>.

*Réponse de la CCSA Non agricole, situé en continuité du lotissement aménagé récemment, et proche du village, cette parcelle pourrait être reclassée en zone U. Un alignement d'arbre marque une limite naturelle à l'Est.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZT55 (3418m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS actuellement classée partiellement en UC (1403 m<sup>2</sup>) est déclassée en A dans le projet de PLUi. La parcelle est en limite d'une zone U. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P2** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle ZT55 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de la surface constructible antérieure. (soit 1403 m<sup>2</sup>). La CE n'est pas opposée à la suggestion de la CCSA d'un classement en U à 100%.

**PUY025** Mme Valérie CANO (La Millette Basse à Puylaurens) s'estime satisfaite que son terrain soit classé en AU.

**PUY026** voir thème 3

**PUY027** Mr Denis NEGRIER (31, route de Saix, à viviers les Montagnes) conteste le format de présentation (A4) de l'OAP (secteur Bourg Nord à Viviers les Montagnes) et que sa parcelle 1600 (Cambounet sur Sor) soit classée en TVB (courrier joint du 30 juin 2019).

*Réponse de la CCSA Présentant un caractère plutôt agricole, bien que non déclarée à la PAC, l'identification de la parcelle comme réservoir de la TVB pourra être supprimé.*

**AVIS de la CE** La CE donne son avis sur les OAP dans son thème 5. Elle n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**PUY028** Mr Michel VIGNAU (domaine de Combe Ramond à Maurens-Scopont) demande que le STECAL (Nt) sur sa propriété ne soit pas réduit car il est nécessaire à son projet qui est décrit dans un document joint. Il demande que la bergerie y soit ajoutée. Il précise que les réseaux électriques et d'eau ont été renforcés en 2012 dont une partie financée par lui.

*Réponse de la CCSA Il est envisagé d'ajuster le périmètre du STECAL au regard du projet présenté dans les documents transmis. Pour rappel, ce STECAL fait partie des réserves de l'Etat et de la CDPENAF et la note de réponse aux avis PPA évoque que des ajustements seront apportés pour en réduire le périmètre (limiter la zone aux projets et besoins de constructions).*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**PUY029** joint à la 139RE

**PUY030** Mr et Mme Louis BONNET (St Martin à Puylaurens) constatent que le classement en AU0 dans le PLUi de leur parcelle 91 (Peyrebrune) fait l'objet d'un avis défavorable de la DDT. Ils demandent que ce classement ne soit pas remis en cause.

*Réponse de la CCSA Secteur de friche à faible intérêt agricole ayant fait l'objet de plusieurs projet d'urbanisation, malgré la réserve de l'Etat, un maintien en AU0 paraît justifié.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZV91 (2687m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS actuellement classée en UC actuellement est déclassée en AUO dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle ZV91 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1500 m<sup>2</sup>)

**PUY031** joint à la 142RE

*Réponse de la CCSA Pas de réponse*

### **AVIS de la CE**

**PUY032** Mr et Mme FEDOU Christian et Béatrice (9, avenue Edouard Duleu à GAURE et Le Vernet d'en Haut à MORILLON) demandent que leurs parcelles 31 et 32 (Peyrebrune à Puylaurens) classées en AUO dans le PLUi soient rétablies en U comme actuellement (ces parcelles n'offrent aucun potentiel paysager et agricole). Ils joignent l'avis mitigé de La DDT sur l'urbanisation de leur secteur et un courrier de la DDA du Tarn (une PVR est demandée).

*Réponse de la CCSA Située au-delà des dernières constructions, cela contribuerait à poursuivre un développement urbain linéaire.*

**AVIS de la CE** La parcelles ZV31 (2850m<sup>2</sup>) appartient à la commune de PUYLAURENS. La parcelle ZV32 (6413m<sup>2</sup>) classée en UC actuellement est déclassée en AUo dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle ZV32 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 3207 m<sup>2</sup>). La réponse de la CCSA est surprenante dans la mesure où la parcelle est prévue d'être classée en AU0 ce qui signifie que l'argument du développement urbain linéaire n'a pas été retenu dans le choix fait.

**PUY033** Mme Marie-Martine LAFFONT (Les Cayrous, chemin de Cayrous à Puylaurens) demande que ses parcelles B1184, et B1541 (lieu-dit La métairie blanche) restent classées en U comme actuellement. Elle conteste le projet de zonage du PLUi qui retire la constructibilité à ses 2 parcelles et classe en U les parcelles limitrophes 1539 et 1540.

*Réponse de la CCSA Située au-delà des dernières constructions, cela contribuerait à poursuivre un développement urbain linéaire.*

**AVIS de la CE** Les parcelles B1184 (691 m<sup>2</sup>) et B1541 (4566 m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS classées en A actuellement sont également classées en A dans le projet de PLUi. Pour les raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**PUY034** Mme BELAUD (En Vialas à Puylaurens) est venu constater que les parcelles de son exploitation agricole (lieu-dit En Bastide) ont bien été classées en A et non en Nh comme actuellement.

**PUY035** Mr Jacques NIEL (En Estou à Saint Germain des Prés) demande que sa parcelle ZO 63 soit classée en U et que sa parcelle 735 soit classée en AU (comme sa parcelle 733 limitrophe), en excluant la partie nécessaire à la station d'épuration.

*Réponse de la CCSA Parcelle ZO63 à St Germain des Prés : Au regard du caractère isolé et diffus du secteur, un reclassement en U n'apparaît pas justifiable.*

*Parcelle I735 à Puylaurens : située au sud du Girou, dans un secteur regroupant de nombreux équipements publics et à proximité de la station d'épuration il paraît peu justifiable de prolonger la zone AU dans ce secteur.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZO63 (23728m<sup>2</sup>) à SAINT GERMAIN DES PRES est actuellement classée en A et A1 et reste classée en A dans le projet de PLUi. Pour des raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

La parcelle I735 (11198 m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS classée en UB à concurrence de 5346m<sup>2</sup> est classée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle I735 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 5599 m<sup>2</sup>). Le positionnement de la parcelle n'est cependant pas très favorable et pourra gêner sa commercialisation.

**PUY036** Mme Maryse CRUS (86, route de Viviers à Saïx) est propriétaire des parcelles C 2379, 3148, 3150 et 3152 (lieu-dit Pierre Ficade à Saïx) classées en U2 actuellement (contenance totale de 4728 m<sup>2</sup>). Elle demande le rétablissement en U de sa parcelle C 3148 déclassée en A dans le PLUi. (pièces jointes)

*Réponse de la CCSA Non agricole, cette parcelle pourrait être réintégrée en zone U dans l'alignement de la zone U au nord et au sud.*

**AVIS de la CE** La parcelle C3148 (1522m<sup>2</sup>) à SAIX classée en U2 actuellement est déclassée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle C3148 à SAIX** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50% de sa superficie totale. (soit 1500 m<sup>2</sup> arrondi à 1522m<sup>2</sup>). Cela correspond à la solution suggérée par la CCSA de classer la totalité de la parcelle en U.

**PUY037** Mme Martine BARREAU (24, route de Peyriac à Blan) demande que sa parcelle YC 29 (sans doute à Puylaurens ?) soit constructible sur la partie où se trouvait un bâtiment.

*Réponse de la CCSA Déconnecté de tout village ou hameau, un reclassement en zone U de la parcelle n'apparaît pas justifiable.*

**AVIS de la CE** La parcelle YC29 (11873m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS est actuellement classée en A et Nh (avec une construction) et elle est classée en A dans le projet de PLUi. Pour les raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**PUY038** Mr Samuel HOULES (6, impasse des lilas à FREJEVILLE) demande en tant que futur acheteur que la parcelle ZV33, propriété de MR Thierry FRAISSE (Peyrebrune à Puylaurens) soit classée en U et non en AUO dans le PLUi.

*Réponse de la CCSA Pas de réponse*

**AVIS de la CE** La parcelle ZV33 (2035m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS classée en UC actuellement est déclassée en AUO dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** de la CE annoncée dans le thème 1, ci-avant. La CE donne, en

conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle ZV33 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1500 m<sup>2</sup>)

**PUY039** Mr Jean-Pierre et Michèle VIEU (17, route de Mouzes lieu-dit Jausseley à Aguts) constatent avec satisfaction que leur parcelle 102 est partiellement classée en U dans le PLUi.

**PUY040** joint à la CUQ005

**PUY041** joint à la PUY014

**PUY042** Mr Jean-Pierre GRAS (Saint Germain des Prés), exploitant agricole (34ha sur Saint Germain et Puylaurens) demande :

- le reclassement en A de 10ha (1/3 de son exploitation) : 3ha à Puylaurens et 7ha à Saint Germain des Prés comportant maison et bâtiments agricoles. Leur classement en N dans le PLUi (contre A jusqu'à présent) compromet son exploitation et celle de son successeur (projet de tunnel de stockage sur ces terrains) ;
- le classement en U de la parcelle Z00030 (Lieu-dit Las Costes).  
(courriers, plan, vue cadastrale joints).

*Réponse de la CCSA* Le reclassement en zone A d'une partie de la parcelle ZN12 peut être envisagé afin de répondre aux besoins de l'exploitation agricole.  
Le reclassement en zone U de la parcelle Z00030 n'apparaît pas justifiable au regard du caractère diffus et agricole du secteur.

**AVIS de la CE** Toutes les parcelles de ce propriétaire sont classées en A ou en N. Pour des raisons exposées en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande. La CE ne voit aucun inconvénient au reclassement partiel de la parcelle ZN12 en A.

## SAINT AFFRIQUE : STA

**STAF001** Mme Christine BENAS déclare être satisfaite du classement en U des parcelles 546 ET 547.

**STAF002** Mr Max VIGUIER demande l'accord pour la parcelle A1048 (aucune localisation ni objet).

*Réponse de la CCSA* L'observation étant imprécise, elle ne permet pas d'apporter d'observation. A noter qu'une partie de la parcelle, au plus près du village, est classée en U.

**AVIS de la CE** La parcelle A1048 à SAINT AFFRIQUE est classée en A actuellement. Elle est partiellement classée en U dans le projet de PLUi. La CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande qui est, au moins en partie, satisfaite.

**STAF003** joint à la CCSA39

## SAINT AVIT : STAV

**STAV001** Mme Jeanine GAU épouse HAUDOUL (Manival 81110 St AVIT), demande que les parcelles B274 (4330m<sup>2</sup>) et B275 (410m<sup>2</sup>) soient classées en U et non en A.

*Réponse de la CCSA Au regard du caractère diffus et agricole du secteur, un reclassement en U ne paraît pas justifiable.*

**AVIS de la CE** Les parcelles B274 et B275 sont classées en A actuellement et classées en A dans également dans le projet de PLUi. Pour des raisons exposées en début de thème, la CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

**STAV002 - CP016** Mme Michèle ESCRIBE née BRUNEL (1, rue de l'autan à Saint Avit), demande que la parcelle 86 soit entièrement classée en U et que la préemption d'1/3 qui grève la parcelle 331 soit levée car elle bloque la constructibilité. Michel LE TANTER (Mairie de ST AVIT), appuie cette demande.

*Réponse de la CCSA Non déclarée à la PAC, déjà en partie constructible et proche du village, la parcelle 86 pourrait intégralement être reclassée en zone AU. Les habitations situées au sud seraient ainsi à reclasser en U. L'emplacement réservé SAV3 pourra être ajusté afin de correspondre au mieux aux besoins de la commune.*

**AVIS de la CE** La parcelle C86 à SAINT AVIT (5933m<sup>2</sup>) classée en U actuellement est classée partiellement en AU dans le projet de PLUi. La CE n'a pas d'objection à suivre la réponse de la CCSA de la **classer entièrement en AU la parcelle C86 à SAINT-AVIT**. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans ses conclusions finales. Pour la parcelle C331, la CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**STAV003** Mr Julien COUGUT (Le Travet à Saint Avit) demande le classement en zone AU du haut de sa parcelle C 434, soit d'une surface de l'ordre de 800 à 1000 m<sup>2</sup>. Cette parcelle est accessible par le chemin communal C 451.

*Réponse de la CCSA En continuité immédiate du village, un reclassement en zone U de 800 à 1 000 m<sup>2</sup> pourrait s'envisager.*

**AVIS de la CE** La parcelle concernée est la C453 et non la C434. Cette parcelle classée en A actuellement est classée également en A également dans le projet de PLUi. Pour des raisons exposées en début de thème, la CE ne donnerait, en conséquence, pas suite à cette demande. Elle n'a pas d'opposition, cependant, à suivre la proposition de la CCSA d'en classer de 800 à 1000 m<sup>2</sup> en U.

**STAV004** Mme Raymonde DELPRAT (Fount Novo à Saint Avit) demande de retirer 800 m<sup>2</sup> de zone AU sur sa parcelle C 171 et de reporter cette surface AU sur la parcelle CH53 appartenant à Mr Julien COUGOT.

*Réponse de la CCSA Cf observations précédentes. Retirer 800 m<sup>2</sup> de zone AU sur la parcelle 171 reviendrait à presque en supprimer la totalité. Ainsi seule la parcelle 172 resterait réellement constructible. La parcelle 171, non agricole, pourrait être maintenue en AU dans la mesure où cela permet de conforter le centre du village dans le cadre de l'OAP.*

**AVIS de la CE** La CE ne peut se prononcer sur cette demande mais ne voit pas d'inconvénient à satisfaire la requête de madame DELPRAT si elle est bien confirmée.

**STAV005** Mme Caroline NOEL (9 impasse Clos de Riquet à Revel) demande que sa parcelle N°472 (en Vieu à Saint Avit) soit classée en zone constructible comme convenu précédemment avec le maire. Cette parcelle est équipée pour l'eau, l'électricité et le téléphone. L'accès se fera par la voie communale VC08 (sans danger).

*Réponse de la CCSA Cette parcelle est localisée en extension sur un secteur diffus. A noter que ce secteur était en zone inconstructible au précédent document.*

**AVIS de la CE** La parcelle C472 (2475m<sup>2</sup>) à SAINT-AVIT est classée en A actuellement et classée en A également dans le projet de PLUi. Pour des raisons exposées en début de thème, la CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

**STAV006** Mr Jean-François SABATIE (en Vieu à Saint Avit) demande que sa parcelle N° 471 soit classée en zone constructible comme convenu précédemment avec le maire. Cette parcelle est équipée pour recevoir l'eau, l'électricité et le téléphone. L'accès se fera par la voie communale VC08 (sans danger).

*Réponse de la CCSA Cf réponse précédente*

**AVIS de la CE** La parcelle C471 (2482m<sup>2</sup>) à SAINT-AVIT est classée en A actuellement et classée en A également dans le projet de PLUi. Pour des raisons exposées en début de thème, la CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

**STAV007** Mme Raymonde DELPRAT (Foun Novo à Saint Avit) demande de reporter 1000 m<sup>2</sup> de zone AU de sa parcelle C 171 et de reporter cette surface AU sur les parcelles C 93 et C 92 appartenant à Mr Gérard DELPRAT.

*Réponse de la CCSA Située en extension, reclasser ces parcelles en zone U reviendrait à poursuivre une urbanisation linéaire. Néanmoins, la parcelle étant située en entrée de village, desservie par les réseaux et s'appuyant sur une limite physique au nord-ouest (chemin), le reclassement en U pourrait être étudié.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA à qui elle laisse le soin de donner une suite favorable.

**STAV008** Mr Gérard DELPRAT (Foun Novo à Saint Avit) demande si le transfert demandé par Mme DELPRAT (voir STAV004 et STAV007) est réalisable ?

*Réponse de la CCSA Cf réponses précédentes*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

## SAINT GERMAIN DES PRES : STG

**STG001** Mme André BONET (45, chemin de la Peyrouse à Lempaut) demande que sa parcelle ZK129 (à Saint germain des Prés) redevienne constructible.

*Réponse de la CCSA Etant donné que l'habitation présente sur la parcelle ZK129 présente un jardin clos d'une haie débordant sur la parcelle ZK143 voisine, le jardin effectif pourrait être pris en compte pour un ajustement de la zone U.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZK129 (5036m<sup>2</sup>) à SAINT-GERMAIN-DES-PRES est classée en U3 actuellement et classée en U dans le projet de PLUi. La CE ne voit pas d'inconvénient à étendre la zone U au bout de jardin de la ZK129 implanté sur la parcelle ZK143 voisine.

**STG002** Mr Rémi POIRIER (garrigue Méjeanne à Saint Germain des prés) demande la pose d'une borne incendie à Garrigue Méjeanne qui n'en possède pas malgré la présence de 20 maisons.

*Réponse de la CCSA Observation qui ne relève pas du champ d'application du PLUi.*

**AVIS de la CE** Cette requête ne relève pas du PLUi. La CE laisse le soin à la CCSA d'étudier cette demande.

## SEMALENS SEM

**SEM001** Mr Alain JULIA (29, rue Braque 81200 AUSSILLON) demande que sa parcelle 2060 (lieu-dit En Prugnier à SEMALENS) reste classée en U dans le PLUi, ou au moins en partie à l'alignement des parcelles voisines 2059 et 1116.

*Réponse de la CCSA La partie de la parcelle B2060 concernée par la zone U est d'environ 1200m2. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat précise dans ses réserves que le potentiel d'accueil de constructions nouvelles est jugé trop important sur la commune*

**AVIS de la CE** la parcelle B2060 (6388 m2) à SEMALENS classée entièrement en U2a actuellement est classée partiellement en U dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle B2060 à SEMALENS** à concurrence du plus favorable entre 1500m2 et 50% de la superficie. (soit 3194 m2 sauf si la surface classée en U dans le PLUi est supérieure)

**SEM002** Mr Bernard MAUREL (Lieu-dit En Prugnier à Sémalens) demande le rétablissement en U de sa parcelle B1398 (lieu-dit BORIE DU MIECH), qui était constructible lors de son acquisition en 2004.

*Réponse de la CCSA La parcelle est située au-delà des dernières constructions existantes. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune.*

**AVIS de la CE** la parcelle B1398 (3973 m2) à SEMALENS classée entièrement en U2a actuellement est classée partiellement en U dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle B1398 à SEMALENS** à concurrence du plus favorable entre 1500m2 et 50% de la superficie. (soit 1986 m2 sauf si la surface classée en U dans le PLUi est supérieure)

**SEM003** joint à la RE68

**SEM004** Mme Maryse DELMAS (23, route de Vielmur à Sémalens), demande que sa parcelle B2055 soit intégralement constructible comme actuellement pour pouvoir bâtir pour ses enfants (le PLUi retire à la parcelle 2000 m2 de surface constructible). (document d'urbanisme et plan de zone joints).

*Réponse de la CCSA La dimension de la zone U sur cette parcelle permet la réalisation d'une deuxième construction à l'arrière de la construction existante. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves le potentiel d'accueil de constructions nouvelles jugées trop important sur la commune.*

**AVIS de la CE** La parcelle B2055 (6120 m2) entièrement classée en U2a actuellement est classée partiellement en U dans le projet de PLUi (plus de 50%). Cette demande entre dans le champ d'application de la réserve générale P1 exposée en début de thème. Mais elle n'aurait pas d'effet

puisque la surface classée en AU est supérieure à 50%. La CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

**SEM005** Mr Bernard CABROL (7, chemin en Bornière à Sémalens ?) joint une situation de ses parcelles A548, A550, A858, A861 et A864.

*Réponse de la CCSA Observation qui ne semble appeler aucune réponse.*

**AVIS de la CE** les parcelles A548 (2904 m<sup>2</sup>), A550 (1020 m<sup>2</sup>), A858 (223 m<sup>2</sup>) à CAMBUNET-SUR-LE-SOR classées en AU actuellement sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U des parcelles A548, A550 et A858 à CAMBUNET-SUR-LE-SOR** à concurrence, pour chaque parcelle, du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la surface. (soit 1500 m<sup>2</sup>, 1020 m<sup>2</sup> et 223 m<sup>2</sup> respectivement)

Les parcelles A861 et A864 étaient déjà classées en A. La CE ne donne pas suite, en conséquence, à la demande.

**SEM006** joint à la SEM019

**SEM007** Mr Marc HERVIER (9, chemin de l'autan à Viviers les Montagnes), attire l'attention sur le fait que le plan de zonage présenté aux citoyens, diffère de celui communiqué par la mairie de Viviers les Montagnes (chemin de Nore).

*Réponse de la CCSA*

*Une confusion a pu avoir lieu entre*

- le plan de zonage (présentant une zone AU chemin de Nore à Viviers-lès-Montagnes),
- les plans des règles graphiques de la zone U (où la zone AU n'est pas présente car l'objet du document est la réglementation graphique des zones U),
- les schémas d'aménagement des OAP (qui pour le chemin de Nore présente des parties de la zone AU dédiées à des « espaces de nature à créer ou à préserver »).

*Le dossier allégé présenté en Mairie de Viviers les Montagnes est un extrait du dossier complet d'enquête publique.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**SEM008** Mr Jean-Marc VILLEPINTE (En Fournès à Cambon les Lavarur) déposera une contribution sur le registre électronique.

**SEM009** Mr Michel JOUET (26, chemin des Caussinals à Vielmur sur Agout) demande le classement en U de sa parcelle ZB93 (hameau Les Fourniés à Péchaudier). Le terrain est proche du hameau avec accès et servitudes. CU obtenu en 2009 puis refusé depuis.

*Réponse de la CCSA La parcelle se situe sur un secteur isolé. Elle semble être agricole (déclaration PAC en 2017). Reclassement cette parcelle en zone U signifierait devoir créer une zone urbaine sur tout le tissu bâti car il n'y a pas de zone U sur ce secteur dans le projet actuel.*

**AVIS de la CE** Cette parcelle n'est pas constructible actuellement et est classée en A dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**SEM010** joint à la CP015



**SEM011** Mr Didier MARTIN (420 route d'En Sire à Labruguière) fait 2 observations relatives à sa parcelle N°1356 (lieu-dit La Peyrue à ST Saint-Affrique-les-Montagnes) :

- seule sa parcelle est impactée par un accès réservé pour agrandissement de la voie publique alors que sa parcelle surplombe la voie et que tous les réseaux passent (les terrains situés de l'autre côté sont à la hauteur de la route et sans réseau à endommager) ;
- la partie constructible octroyée sur sa parcelle limite les possibilités de construction (réseau d'eau le long d'un des côtés de la parcelle et périmètre de 100 m à respecter en raison de la présence d'une exploitation agricole et bovine).

Mr MARTIN demande que la CCSA lui propose une solution à ses 2 observations.

*Réponse de la CCSA L'emplacement réservé ne concerne pas uniquement celle-ci mais également la 1355 riveraine. La totalité de la parcelle se situe en zone constructible : pour partie directement en zone U (en bordure de voie) et pour partie en zone AU avec une orientation d'aménagement et de programmation globale au secteur. Le respect des distances par rapport aux bâtiments d'élevage est indépendant du PLUi et relève de réglementations sanitaires.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**SEM012** Mr Serge JULIA (21 rue St Exupéry à Castres) demande que ses parcelles section B 1127-1458-1115 et 1116 (En Puginier à Sémalens) soient classées en zone constructible.

*Réponse de la CCSA Une partie de la parcelle 1115 localisée entre deux constructions a été classée en zone U. Le reste du secteur est situé en extension de l'urbanisation à l'arrière de constructions existantes. Une partie de la parcelle 1127, en bordure de voie pourrait éventuellement être reclassé en U. Néanmoins, l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves que le potentiel d'accueil de constructions nouvelles est trop important sur la commune. Par ailleurs, ces parcelles sont déclarées à la PAC en 2017.*

**AVIS de la CE** Les parcelles B1127 (4758m<sup>2</sup>), B1458 (1912m<sup>2</sup>), B1115 (3762m<sup>2</sup>), B1116 (1377m<sup>2</sup>) à SEMALENS sont classées entièrement en U2a actuellement et partiellement en U dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U des parcelles B1115, B1116, B1127 et B1458 à SEMALENS** à concurrence, pour chacune d'elles, du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 2379 m<sup>2</sup>, 1500 m<sup>2</sup>, 1881 m<sup>2</sup> et 1377 m<sup>2</sup> respectivement sauf si la surface classée en U dans le PLUi est supérieure)

**SEM013** Séverine CAMP, Tony ROJO, Arnaud PRIOU, Marc ALQUIER, Magali ALQUIER et Stéphanie MASBA, propriétaires au hameau historique d'en Puginier souhaitent un assouplissement des règles sur les clôtures et la possibilité de faire des piscines.

*Réponse de la CCSA il est possible de réaliser une piscine en zone U. Concernant les clôtures, elles ne sont pas obligatoires et leur réglementation a été retravaillée dans le PLUi. Sur ce secteur, voici la réglementation :*

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures anciennes de qualité (pierre, brique pleine) seront maintenues et restaurées. Seul 1 accès de 5m de large maximum tous les 50 mètres linéaires peut y être créé.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. Elles seront maçonnées et enduites de teintes identiques aux constructions qu'elles jouxtent. Le blanc et le noir sont interdits.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elle devront être conformes au règlement du PPRI.

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**SEM014** Mme Denise GLEIZES (33 En Bataillé à Sémalens) demande que sa parcelle B 792 soit classée en U (elle était classée en U dans le nouveau projet mais à la demande de la chambre d'agriculture le maire de Sémalens a accepté de la reclasser en A).

*Réponse de la CCSA L'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves que le potentiel d'accueil de constructions nouvelles est trop important sur la commune. Par ailleurs, la chambre d'agriculture demande dans son avis le reclassement en agricole de cette parcelle et de la 1206 voisine car aujourd'hui exploitées (déclarées à la PAC en 2017). C'est ce qui a conduit à proposer leur reclassement en zone agricole, bien que classée en U dans le projet arrêté.*

**AVIS de la CE** Cette parcelle est manifestement une dent creuse et la déclasser conduit à un manque d'équité évident. En conséquence, La CE est favorable au **maintien du classement en U de la parcelle B792 à SEMALENS**. Cela fera l'objet d'une **Réserve** dans ses conclusions finales.

**SEM015** Mme Claire BLANC (79, route de Fontcrozade à Cambounet sur Sor) et Mme Nathalie GASTOU-FAURE et (9, hameau En Pitou à Cambounet sur Sor) souhaitent que leurs parcelles N° B268, B269, B2120 et B2126 (lieu-dit Lavergne à Cambounet sur Sor) soient intégrées à une OAP qui donnerait une réserve foncière à la commune dans ce secteur et ne générerait aucun frais pour elle. Elles estiment que leur projet, en continuité de l'urbanisation existante, répond aux orientations du PADD. Les parcelles 2120 et 2126 sont actuellement classées en U2, les 2 autres en A (faible valeur agronomique). Un avant-projet est joint.

*Réponse de la CCSA L'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves que le potentiel d'accueil de constructions nouvelles est trop important sur la commune. Par ailleurs, la chambre d'agriculture demande dans son avis le reclassement en agricole de cette parcelle et de la 1206 voisine car aujourd'hui exploitées (déclarées à la PAC en 2017). C'est ce qui a conduit à proposer leur reclassement en zone agricole, bien que classée en U dans le projet arrêté.*

**AVIS de la CE** LES PARCELLES B2120 (1610 M2) ET B2126 (1492 M2) A CAMBOUNET-SUR-LE-SOR classées en U2 actuellement sont déclassées en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U des parcelles B2120 et B2126 à CAMBOUNET-SUR-LE-SOR** à concurrence du plus favorable entre 1500m2 et 50% de la superficie. (soit 1500 m2 et 1492 m2)

Les parcelles B268 et B269 étaient déjà classées en A. La CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande.

**SEM016** Mr Michel VAREILLES (1 chemin des Cayous à Sémalens) demande que sa parcelle N° B1615 (La Pastre à Puylaurens) redevienne entièrement constructible comme par le passé. Il précise que la parcelle est impropre à l'agriculture. (plans joints)

*Réponse de la CCSA Bien qu'impropre à l'agriculture, la parcelle semble aujourd'hui agricole (parcelle déclarée à la PAC en 2017). La partie de la parcelle située en bordure de voie a été classée en U. Néanmoins, un peu plus d'épaisseur pourrait lui être donnée.*

**AVIS de la CE** la parcelle B1615 à PUYLAURENS classée entièrement en Uc actuellement est déclassée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle B1615 à PUYLAURENS** à concurrence du plus favorable entre 1500m2 et 50% de la superficie. La B1615 n'existe pas sur le SIG : il s'agirait d'une division parcellaire non encore reportée.

**SEM017** L'indivision LIOUSSOU (15 route de Soual à Cambounet-sur-le-Sor) demande le classement en zone U de sa parcelle ZH150 (La Peyroulie à Saint Germain des Prés). Cette parcelle est mitoyenne de deux parcelles construites et bénéficie de tous les VRD.

*Réponse de la CCSA* Bien qu'impropre à l'agriculture, la parcelle semble aujourd'hui agricole (parcelle déclarée à la PAC en 2017). La partie de la parcelle située en bordure de voie a été classée en U. Néanmoins, un peu plus d'épaisseur pourrait lui être donnée.

**AVIS de la CE** la parcelle ZH150 à SAINT-GERMAIN-DES-PRES est classée en A actuellement et classée également en A dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande. La CE laisse le soin à la CCSA d'accorder ce qu'elle envisage dans sa réponse.

**SEM018** Mme Marie-Martine LAFFONT (Les Cayrous à Puylaurens) demande que ses deux parcelles B 794 et 795 (lieu-dit En Bataillé à Sémalens) retrouvent leur constructibilité (supprimée par le PLUi). Ces deux parcelles situées à 500 m de l'église sont au milieu d'une zone bâtie, disposent d'une desserte routière sur la totalité de leur périmètre et peuvent facilement être raccordées aux divers réseaux. La vente de ces terrains lui permettrait de développer son activité agricole en générant des emplois supplémentaires. (Culture de fleurs bio pour décors de pâtisserie et bonbons).

*Réponse de la CCSA* Ces parcelles ont une surface d'environ 2,7ha. L'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves que le potentiel d'accueil de constructions nouvelles est trop important sur la commune. Par ailleurs, la chambre d'agriculture demande dans son avis le reclassement en zone A des parcelles voisines 792 et 1206 car aujourd'hui exploitées (déclarées à la PAC en 2017). Les parcelles 794 et 795 apparaissent également exploitées (déclarées à la PAC en 2017). Un reclassement en zone U paraît ainsi difficile.

**AVIS de la CE** Les parcelles B0794 (10248 m<sup>2</sup>) et B795 (17395 m<sup>2</sup>) sont classées en AU0 actuellement et déclassées en A dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE est favorable au **maintien en AU0 des parcelles B0794 et B0795 à SEMALENS**. Cette demande entre dans la **recommandation générale P1** dans ses conclusions finales.

**SEM019 - SEM006** Mr et Mme GRISERBY (91 route de Puylaurens à Sémalens) renouvellent leur demande que leurs parcelles N° 1430 et 1433 (longeant la RD51) soient constructibles. Ils font mention de leur compte G00124. (échanges de courriers avec la CCSA joints)

*Réponse de la CCSA* Au regard de la localisation de ces parcelles sur un secteur diffus (une seule bâtisse), il semble difficile de donner une suite favorable à cette demande d'autant que l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves que le potentiel d'accueil de constructions nouvelles est trop important sur la commune.

**AVIS de la CE** les parcelles B1430 et B1433 sont classées en A actuellement et classées également en A dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**SEM020** Mme Berthe MARTY (Le Plonol à Lagardiolle) demande que sa parcelle B1674 (1,22ha, lieu-dit La Croix à Sémalens) soit reclassée en U dans le PLUi (vrd existantes). (relevé de propriété, extrait cadastral et courrier joints).

*Réponse de la CCSA* au regard de la localisation de cette parcelle, d'une superficie importante, à l'arrière des constructions existantes, il semble difficile de donner une suite favorable à cette

demande d'autant que l'avis des services de l'Etat a émis dans ses réserves que le potentiel d'accueil de constructions nouvelles est trop important sur la commune.

**AVIS de la CE** la parcelle B1674 (12264 m2) à SEMALENS est classée très partiellement en U actuellement (521 m2) et classée en A dans le projet de PLUi. La parcelle est en continuité avec la zone U. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P2** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle B1674 à SEMALENS** à concurrence du plus favorable entre 1500 m2 et 50% de la surface constructible antérieure. (soit 1500 m2)

## ***SOUAL : SOU***

**SOU001** Mr Daniel AMAT (2880 avenue de Verdalle à Soual) demande qu'une partie (700 à 1000 m2) de sa parcelle B 1281 (les Canouilles à Soual) soit classée constructible. L'eau, l'électricité et le téléphone sont à proximité.

*Réponse de la CCSA Localisé en extension urbaine, sur un secteur diffus, au-delà des dernières constructions d'habitation, sur parcelle a priori agricole (déclarée à la PAC en 2017), un reclassement en zone U paraît difficile.*

**AVIS de la CE** La parcelle B1281 à SOUAL classée en A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**SOU002** Mme Marie-Françoise DELPAS épouse FERRANT est propriétaire de la parcelle N° 376 (lieu-dit Croix d'Embru-Ricard à Soual) qui fait partie d'une OAP. Elle demande si elle pourra accéder chez elle en passant par un chemin existant en bordure de l'OAP et des terrains mitoyens de l'OAP lui appartenant (parcelles 1344, 374 et 375). Elle ne souhaite pas emprunter la voie prévue dans l'OAP pour pouvoir garder son indépendance.

*Réponse de la CCSA Dans le volet rédigé de l'OAP, il est précisé que «L'ensemble des constructions projetées sera desservi par la voie nouvellement créée.». Cependant au vu de la circulation importante, une sortie sur l'impasse de l'Estep pourrait paraître opportune.*

**AVIS de la CE** La CE ne voit pas de raison que madame Marie-Françoise DELPAS soit empêchée d'emprunter le cheminement dont elle fait part pour se rendre chez elle. Elle traverse des parcelles lui appartenant (selon ses dires) et cette solution est compatible avec les dispositions de l'OAP. La CCSA confirme cette possibilité. La CE émettra une **recommandation** dans ce sens dans ses conclusions finales.

**SOU003** Mme Danielle CABROL (hameau En Robert à Cambounet-sur-le-Sor) souhaite que ses parcelles B 322 et 1584 ne soient pas constructibles. Le projet de PLUi a entendu sa demande.

**SOU004** Mme Bénédicte DELPAS (route de l'Estep à Soual) possède avec son frère une parcelle N°378 qui est classée dans une OAP par le projet PLUI. Elle souhaite une sortie privée pour sa parcelle contrairement à ce qui est prévue par l'OAP.

*Réponse de la CCSA Dans le volet rédigé de l'OAP, il est précisé que «L'ensemble des constructions projetées sera desservi par la voie nouvellement créée.». Cependant au vu de la circulation importante, une sortie sur l'impasse de l'Estep pourrait paraître opportune.*

**AVIS de la CE** se reporter à la SOU002

**SOU005** Mr Jean BARDY (impasse du Ségares, route de Dourgne à Soual) demande que ses parcelles C242, C611, C613 et C615 soient totalement constructibles afin de mener à terme son projet immobilier.

*Réponse de la CCSA Non agricoles, et semblant correspondre aux terrains d'usage des constructions, un reclassement en U paraît envisageable dans l'alignement de la zone riveraine sur la commune de Lescout. Néanmoins, une analyse de la capacité des réseaux et des accès situés sur une commune différente sera nécessaire afin de déterminer la pertinence du classement en U.*

**AVIS de la CE** Les parcelles C611, C613 et C615 à SOUAL classées en N1 actuellement et en A sont partiellement constructibles dans le PLUi. La parcelle C242 classée en A actuellement est classée en A également dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne, en conséquence, pas suite à cette demande. La CE n'est cependant pas opposée à la réponse éventuellement favorable de la CCSA.

**SOU006** Les filles de Mme Marthe GALINIER (Brugassou Bas à Saint Germain des prés) sont venues s'informer de la classification de leurs parcelles N° 16, 17, 87 et 88 et également du tracé de l'autoroute.

**SOU007** Mr Arnaud BENOIT propriétaire de la parcelle ZH 72 (lieu-dit En Teste La Renaudié à Saint germain des prés) constate avec plaisir que sa demande a été entendue, le projet classant en zone constructible le verger attenant à son habitation.

**SOU008** Mr André GOMES (3015 avenue de Verdalle à Soual) demande que ses parcelles N° 1398, 1396, 1500, 371, 1397, 1399, 1400, 374 et 375 soient classées en zone constructible.

*Réponse de la CCSA Du fait de l'insuffisance du réseau d'eau potable sur le secteur, il paraît intéressant de reclasser ces parcelles en zone agricole.*

**AVIS de la CE** Toutes ces parcelles sont classées en U dans le PLUi et la CE estime qu'elles doivent le rester. Il paraît bien tard pour soulever des questions d'alimentation en eau. Les sortir à l'issue de l'enquête ferait que les intéressés et le public en général n'en aurait pas été informés.

**SOU009** Mr COULON (Boissonnade PN 50 La Prade à Soual) s'est présenté pour connaître la position de son habitation par rapport au futur tracé de l'autoroute.

**SOU010** Mr Daniel RANAVE (97, avenue de Verdalle à Soual) demande que sa parcelle Ricard AA50 (95 ares) retrouve en partie sa classification en U (desservie en eau + accès direct) (plans joints et courrier du 12/03/2018).

*Réponse de la CCSA Au regard de sa localisation au-delà des dernières constructions (après le château d'eau), cela conduirait à une poursuite du développement linéaire. Par ailleurs, cette parcelle semble aujourd'hui agricole et était déclarée à la PAC en 2017.*

**AVIS de la CE** La parcelle AA50 (9472 m<sup>2</sup>) classée en U2a (2671 m<sup>2</sup>) et en AU0 (6801 m<sup>2</sup>) actuellement est déclassée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème pour la partie classée en U2a. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle AA50 à SOUAL** à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la surface actuellement classée en U2a. *(soit 1500 m<sup>2</sup>)*

**La partie de la parcelle AA50 à SOUAL classée en AU0** actuellement restera classée en AU0. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans les conclusions finales de la CE.

**SOU011** Mr Adrien CESCO (16, le moulin à vent à Viviers les Montagnes), demande que sa parcelle C844 (attenante à la C843 où il habite) soit classée en U pour y réaliser la construction de 2 pavillons (lots de 1000 et 1200 m<sup>2</sup>) (plan cadastral joint) Les VRD sont disponibles.

*Réponse de la CCSA* *Etant donné le nombre d'habitations situées dans ce secteur, la création d'une zone U intégrant la parcelle objet de la demande pourrait être envisagée.*

**AVIS de la CE** La parcelle C844 à VIVIERS-LES-MONTAGNES classée en A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**SOU012** Mr Jean Luc ALIBERT, Maire de SOUAL, demande la suppression des ER sur les parcelles 11 et 12 (près l'école publique, chemin de Soulet) et le retrait de la zone NT à Donnadiou Haut (très belle maison de maître). (plans joints)

*Réponse de la CCSA* *Une suite favorable peut être donnée à ces demandes.*

**AVIS de la CE** La CE constate les réponses favorables de la CCSA et lui laisse le soin de les concrétiser.

**SOU013** Mme Anne-Marie ALAYRAC-SICARD (37, route de Sainte Gemme à Soual), demande que la parcelle AA55 qui jouxte la AA56, soit constructible (accès commun par la AA61, plan de zone joint).

*Réponse de la CCSA* *Proche du village, non déclarée à la PAC, et insérée entre les constructions 69 et 49, une suite favorable pourrait s'envisager.*

**AVIS de la CE** La parcelle AA55 (2685 m<sup>2</sup>) à SOUAL classée en U2a actuellement est déclassée en A dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P1** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle AA50 à SOUAL** à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie. (soit 1500 m<sup>2</sup>). La CE n'est pas opposée à ce que cette parcelle soit classée en U à 100% comme le suggère la CCSA.

**SOU014** Mme E. ANTONIOLI (veuve DELPAS, indivision DELPAS) demande le maintien en U de la parcelle OA835 (lieu-dit Donnadiou haut à Soual).

*Réponse de la CCSA* *Une partie de la parcelle est d'ores-et-déjà en zone U. A noter que ce secteur faisait partie des réserves des services de l'Etat dans leur avis.*

**AVIS de la CE** La parcelle A835 (8048 m<sup>2</sup>) à SOUAL actuellement classée en U2a n'est classée que partiellement en U dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la réserve générale P1 exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de classement en U de la parcelle A835 à SOUAL à concurrence du plus favorable entre 1500m<sup>2</sup> et 50% de la superficie (soit 4024 m<sup>2</sup>). Toutefois, la superficie classée en U dans le PLUi étant supérieure à 50% de la surface de la parcelle, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**SOU015** Mr Didier JULIE (72, route de Viviers les Montagnes à Saix) demande que sa parcelle ZC176 (4100 m<sup>2</sup> à Viviers les montagnes) soit constructible. Les VRD sont accessibles.

*Réponse de la CCSA :* *Située en extension, sur un secteur boisé, reclasser cette zone en U signifierait poursuivre un développement urbain linéaire au-delà des dernières constructions qui est difficilement justifiable.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZC0176 (4102 m<sup>2</sup>) à VIVIERS-LES-MONTAGNES classée partiellement en U2 actuellement est déclassée entièrement en N dans le projet de PLUi. Cette demande entre dans le champ d'application de la **réserve générale P2** exposée en début de thème. La CE donne, en conséquence, un avis favorable à la demande de **classement en U de la parcelle ZC0176 à VIVIERS-LES-MONTAGNES** à concurrence du plus favorable entre 1500 m<sup>2</sup> et 50 % de la surface actuellement constructible. (soit 2051 m<sup>2</sup>)

**SOU016** Mme Florence BATTES (3, impasse des Fontaines à Viviers les Montagnes) n'a pas d'observation mais souhaitait faire acte de présence.

**SOU017** Mr Loïc GAVALDA et Melle Coralie GRAND (4, le Moussoula à Lescout), demandent la constructibilité partielle (1000m<sup>2</sup>) de la parcelle 53 (La Borie Haute à Lescout) située près de son exploitation agricole. Ils ont un projet de construction lui permettant d'être proche de son lieu de travail et d'exercer une surveillance (récent cambriolage). Les VRD sont partiellement présents (eau). (plans, courriers, vue géo portail, permis de construire du 21/06/2019 joints).

*Réponse de la CCSA* *Ce secteur fait partie des réserves émises par les services de l'Etat dans leur avis. Voici la réponse faite par la CCSA à l'avis de l'Etat jointe à l'enquête publique : La parcelle sera reclassée en zone agricole.*

**AVIS de la CE** La parcelle ZA53 (55199 m<sup>2</sup>) à LESCOUT classée en A actuellement est classée partiellement en U dans le projet de PLUi. La CE n'a rien à redire à la réponse de la CCSA qui compte reclasser cette parcelle en A comme elle l'est actuellement.

**SOU018** voir thème 3

**SOU019** Mr Michel BATUT (Viviers les Montagnes) demande que ses parcelles ZC148 et 149, restent constructibles dans le PLUi. Il a payé des droits de succession sur une valeur constructible. (documents et plans joints)

*Réponse de la CCSA* *Au regard de ces éléments, les parcelles 148 et 149 pourraient être réintégrés pour partie en zone U.*

**AVIS de la CE** Les parcelles ZC0148 et ZC0149 à VIVIERS-LES-MONTAGNES partiellement classées en U2 actuellement sont également classées partiellement en U dans le projet de PLUi. La CE ne donne, en principe, pas suite à cette demande satisfaite par le projet. Elle n'est pas opposée cependant à une augmentation de la surface classée en U de ces 2 parcelles comme l'envisage la CCSA.

**SOU020** Mr Claude SALVIGNOL (9, chemin Fonségur à Viviers les Montagnes) renouvelle sa demande de classement en A ou AU de ses parcelles ZC 279 et 231 et des parcelles ZC 280 et 282 appartenant à Mme Yvonne SAVIGNOL (1, rue croix du coq à Viviers les Montagnes)

*Réponse de la CCSA* *Il semble y avoir une contradiction entre une demande de classement en A ou en AU. Les parcelles sont d'ores-et-déjà classées en A. Au regard de leur localisation en extension de l'urbanisation, sur un chemin ne comportant aujourd'hui aucune construction, un classement en AU paraît difficilement envisageable. Par ailleurs, deux des parcelles font l'objet de déclarations à la PAC en 2017.*

**AVIS de la CE** Les parcelles, ZC0279, ZC0280, ZC0281 et ZC0282 classées en A actuellement sont également classées en A dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

**SOU021** Mr et Mme Jean-François BLAZQUEZ (SCI les Chênes - Les justices neuves à Puylaurens) demande que la parcelle E830 (2248m<sup>2</sup>), limitrophe d'autres parcelles constructibles, soit classée entièrement ou partiellement U (accès par chemin existant, VRD en cours).

*Réponse de la CCSA : Au regard de sa localisation entre les constructions et sa superficie mesurée, d'un alignement d'arbres à l'Est marquant une limite, cette parcelle pourrait être reclassée en U.*

**AVIS de la CE** La parcelle E0830 (2273 m<sup>2</sup>) à PUYLAURENS classée en A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUi. En raison des principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande. Cependant, étant entourée de parcelles constructibles sur 3 cotés, la CE adhère à la position de la CCSA de classer cette parcelle en zone U.

**SOU022** voir thème 3

**SOU023 - 237RE - CCSA065** Mme Anny REBOUT et Mr Ange DAMBROSIO (23, rue Licharie à Lescout), propriétaire des parcelles 95, 96, 97 et 101 (à Lescout) demandent le déclassement, au droit de leur propriété, de la voie communale en impasse n°5 en chemin rural. La demande, déjà formulée à la mairie, est liée au problème posée par une fosse septique implantée sous la voirie qui empêche les requérants de vendre. D'autres arguments de sécurité notamment sont avancés.

*Réponse de la CCSA Cette observation ne relève pas du champ d'action du PLUi.*

**AVIS de la CE** La CE n'a rien à ajouter à la réponse de la CCSA.

**SOU024** joint à la CP020

**SOU025** joint à la 127RE

**SOU026** joint à la 44RE

**SOU027** Mr Pierre MADAULE (9, le Tourninarié à Massaguel) demande le classement en U des parcelles 504, 428, 427 (La Bousquetié à Soual) et 249, 250, 251 (la Ségarès à Lescout). Il joint un courrier de demande du 21/1/2016 au président de la CCSA.

*Réponse de la CCSA Pas de réponse.*

**AVIS de la CE** Les parcelles C249, C250, C 251, C 427, C428 et C504 à SOUAL toutes classées en A actuellement sont également toutes classées en A ou N dans le projet de PLUi. Pour Selon les principes développés en début de thème, la CE ne donne pas suite à ces demandes.

**SOU028** voir thème 3

**SOU029** Mr Gérard PUGINIER (4, bis rue de la Verlande 81570 SEMALENS), demande :  
 - le classement en U de sa parcelle 1158 (lieu-dit La Thounazy à Puylaurens) ;  
 - Le changement de destination des bâtiments agricoles situés sur les parcelles 1143 et 1154 (lieu-dit La Thounazy) appartenant à sa cousine Paulette PASSEBOSC (courrier à la mairie, à la CCSA et réponses, joints).

*Réponse de la CCSA S'agissant d'un secteur isolé, ne correspondant pas à un hameau, rendre constructible la parcelle 1158 n'apparaît pas justifiable. L'identification de changements de destinations pourra néanmoins être étudiée, d'autant qu'aucune exploitation agricole n'avait été identifiée sur ce secteur dans le diagnostic agricole.*



**AVIS de la CE** La parcelle B1158 à PUYLAURENS classée en A actuellement est également classée en A dans le projet de PLUI. Selon les principes exposés en début de thème, la CE ne donne pas suite à cette demande.

La CE ne dispose pas d'informations suffisantes sur le projet envisagé en cas de changement de destination des bâtiments situés sur les parcelles B1143 et B1154. Comme elle le précise dans son rapport, elle est favorable à priori à ces demandes. Elle laisse le soin à la CCSA de donner une suite favorable à cette demande en fonction du projet envisagé.

**SOU030** Mr Jean-Luc ALIBERT, Maire de Soual, remet un courrier du 24 juin adressé à la CE demandant de remettre un emplacement réservé (rue de la Licharié à Soual) sur une bande de 10 m le long de la route au droit des parcelles 94, 95, 99, 29, 31, 32, 33, 826, 824, 496 L'ER est motivé par un élargissement de la route existante pour pallier une descente de terrain. Plan de zonage joint.

*Réponse de la CCSA Cet ajustement pourra être pris en compte.*

**AVIS de la CE** La CE estime trop tardive cette demande d'ER. Elle demande à la CCSA de ne la prendre en compte qu'après avoir eu l'accord écrit des propriétaires concernés. Elle émettra une

**recommandation** dans ce sens dans ses conclusions finales.

**SOU031** voir thème 3

**SOU032** Mr Eric BARRAU et Mmes Véronique et Viviane BARRAU (11, rue de Ségarès à Soual), constatent que leurs parcelles AC 286, 287 (Chemin de la Planquette, avenue de Verdalle à Soual) sont bien constructibles.

**SOU033** voir thème 3

Fait à Toulouse, le 20 août 2019,

Christian LASSERRE  
Président  
membre titulaire

Catherine FUERTES  
membre titulaire

Jacques CAIRONI



# **B - CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

## 1.1 - Rappel de l'objet de l'enquête et de son déroulement

La présente enquête a pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes SOR et AGOUT (CCSA) arrêté par son conseil communautaire le 18/12/2018.

Ce plan, qui remplacera les documents communaux opposables actuels (1 POS, 1 PLUi de 8 communes, 5 PLU, 7 cartes communales, 3 cartes intercommunales et 2 RNU) ne pourra être adopté et rendu opposable qu'à l'issue de la présente enquête publique.

L'autorité organisatrice et responsable de projet de la présente enquête publique est le SYNDICAT MIXTE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR et AGOUT (CCSA), Espace Loisirs "Les Étangs", 81710 SAÏX qui a vocation à élaborer, modifier et réviser le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des 26 communes tarnaises membres qui le composent, à savoir AGUTS, ALGANS, APPELLE, BERTRE, CAMBON-LES-LAVAUUR, CAMBOUNET-SUR-LE-SOR, CUQ-OULZA, DOURGNE, ESCOUSSENS, LACROISILLE, LAGARDIOLE, LESCOUT, MASSAGUEL, MAURENS-SCOPONT, MOUZENS, PECHAUDIER, PUYLAURENS, SAINT-AVIT, SEMALENS, SAINT-GERMAIN-DES-PRES, SAINT-SERNIN-LES-LAVAUUR, SOUAL, SAÏX, SAINT-AFFRIQUE-LES-MONTAGNES, VERDALLE, VIVIERS-LES-MONTAGNES.

Les principaux textes règlementant la présente enquête publique unique sont :

- les dispositions générales des enquêtes publiques du type « loi BOUCHARDEAU » relevant du code de l'environnement au titre des articles L123-1 à L123-18, partie législative et R123-1 à R123-27, partie réglementaire.
- les dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme relevant du code de l'urbanisme au titre des articles L151-1 à L154-4, partie législative et R151-1 à R 153-22, partie réglementaire.

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE, par décision en date du 25 avril 2019 portant le numéro E19000076/31, a désigné la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CCSA.

Cette commission est composée des Commissaires Enquêteurs suivants :

- Monsieur Christian LASSERRE, Président,
- Madame Catherine FUERTES, membre titulaire,
- Monsieur Jacques CAIRONI, membre titulaire.

Cette désignation acquise, l'enquête publique a été prescrite, plus de quinze jours avant son ouverture, par arrêté du 10/05/2019 signé par Monsieur Sylvain FERNANDEZ, président de la CCSA.

Conformément aux exigences de l'article R 123-09 du code de l'environnement, cet arrêté a été élaboré en concertation avec la commission d'enquête au cours d'une réunion qui s'est tenue à SAÏX le 06/05/2019. Le projet a fait ensuite l'objet d'un échange de mails qui a permis d'arrêter une rédaction définitive prenant en compte les observations de la commission d'enquête.

Dès sa désignation, la commission a pu consulter les principales pièces du projet qui étaient déjà accessibles au public sur le site internet de la CCSA (rapport de présentation, PADD, règlement écrit, bilan de la concertation...).

Le dossier d'enquête publique était conforme aux dispositions légales et a été mis à la disposition de la commission d'enquête suffisamment en amont de son ouverture. La CCSA a présenté en détail son projet à la commission d'enquête, a répondu à toutes ses demandes de compléments d'information. Le dossier soumis au public, malgré son volume, était bien présenté, d'une lecture

agréable et avait un caractère pédagogique affirmé ce qui n'est pas toujours le cas dans les dossiers d'enquêtes publiques. Il comportait les avis des PPA (13), des PPC (26), des communes membres (26) et des communes limitrophes (36).

L'avis de la MRAe est assez critique et considère notamment que la consommation d'espace prévisionnelle est excessive. L'avis de la DDT, s'il comporte des réserves et des observations, est globalement positif et plutôt élogieux sur la maîtrise de la consommation d'espaces. Les avis des PPC sont globalement positifs ainsi que ceux des 15 communes membres qui ont répondu. Aucun de ces avis ne critiquait l'économie générale du projet, les réserves et observations portant sur des points particuliers du projet. Les autres communes membres et les communes limitrophes n'ont pas répondu.

Le dossier comportait également les réponses et prises en compte par la CCSA des réserves et observations formulées dans les avis.

La commission a eu de nombreux échanges avec la CCSA qui a toujours été disponible et a répondu à ses demandes de précisions.

Une concertation importante a précédé la phase d'enquête publique et a permis de présenter au public, au cours de nombreuses réunions, les différents aspects et enjeux du projet. Les observations du public ont presque exclusivement concerné des demandes individuelles relatives à la constructibilité des parcelles.

Les formalités légales de publicité ont été régulièrement accomplies et complétées par plusieurs dispositions dont :

- la mise à disposition dans divers lieux ou la distribution postale d'un flyer annonçant l'enquête publique et ses modalités de participation ;
- un communiqué de presse qui a fait l'objet de d'articles dans la presse locale ;
- la présence de l'avis d'enquête sur plusieurs sites internet communaux.

La commission d'enquête a tenu 14 permanences en six lieux différents conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté de mise à l'enquête publique.

Le nombre d'observations exprimées dans les 27 registres physiques mis à la disposition du public dans les 26 mairies du territoire et au siège de la Communauté de communes, s'établit ainsi :

- Algans : 1 observation ;
- Aguts : 1 observation ;
- Bertre : 6 observations ;
- CCSA : 73 observations ;
- Cuq-Toulza : 19 observations ;
- Dourgne : 23 observations ;
- Escoussens : 2 observations ;
- Lescout : 4 observations ;
- Maurens-Scopont : 1 observation ;
- Puylaurens : 42 observations ;
- Saint-Affrique : 3 observations ;
- Saint-Avit : 8 observations ;
- Saint germain des prés : 2 observations ;
- Sémalens : 20 observations ;
- Soual : 33 observations ;
- 12 autres communes : aucune observation.

Soit au total 238 observations écrites ou annexées dans les 27 registres ouverts dont une pétition de 199 personnes s'opposant à l'OAP « Chemin de Nore » à Viviers les Montagnes.

- 21 courriers ont été adressés par voie postale à la commission d'enquête,
- 302 observations ont été déposées sur le registre numérique mis à la disposition du public dont 65 étaient des mails.

**Soit un total de 561 observations.**

Compte tenu des contributions déposées plusieurs fois, de celles présentées par plusieurs personnes et de la pétition, on peut estimer le nombre de personnes qui se sont exprimées à environ 600 ce qui est relativement élevé pour une enquête de ce type.

Un grande partie des requêtes déposées dans les registres physiques a été précédée d'une rencontre de la commission d'enquête lors de ces permanences. On peut estimer le nombre de visites à environ 250.

Deux sujets sensibles ont particulièrement mobilisé le public : la création d'une zone Ap à Lescout et la création d'une OAP « chemin de Nore » à Viviers- les-montagnes. Pour l'essentiel, les autres contributions étaient des demandes individuelles relatives à la constructibilité des parcelles.

L'enquête s'est déroulée sans incidents et dans un bon climat tant avec le public qu'avec les responsables de la CCSA, les élus et le personnel des divers lieux des permanences.

Le 09/07/2019, une réunion s'est tenue au siège de la CCSA au cours de laquelle la commission d'enquête a remis à son Président le procès-verbal de synthèse des observations du public établi conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement.

La CCSA a répondu à ce procès-verbal par un mémoire en réponse adressé à la commission d'enquête par mail les 25/07/2019 et 06/08/2019.

La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions à la CCSA et au TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE le 20/08/2019.

## 1.2 - Considérations générales

Préalablement à l'avis qu'elle doit exprimer sur l'objet de l'enquête publique, la commission d'enquête considère :

- que l'enquête a été annoncée et s'est déroulée conformément aux dispositions prévues par la loi ;
- que les dispositions complémentaires d'information du public convenues ont été mises en place par le responsable de projet ;
- que le dossier d'enquête, conforme aux exigences légales, était accessible au public dans de bonnes conditions tant dans les lieux physiques de dépôt que sur les sites internet ;
- que tous les aspects imposés par le code de l'environnement, notamment en matière d'évaluation environnementale, ont bien été traités ;
- que le responsable de projet a répondu avec diligence à toutes les demandes d'informations ou d'explications complémentaires de la commission ;
- que la participation du public a été relativement importante pour un projet de cette envergure qui engage de façon déterminante l'avenir du territoire tant pour ses habitants que pour ses visiteurs ;
- que l'enquête s'est déroulée dans un bon climat et sans incidents.

La commission précise également :

- que les analyses par thème qu'elle a établies dans son rapport (pages 40 à 160) préparent et explicitent plus en détail les motivations de ses conclusions.

**Ses analyses par thème ayant contribué à nourrir ses conclusions et les éclairer, la commission demande que son rapport et ses conclusions ne fassent pas l'objet de publication ou diffusion séparées.**

## 1.3 - Conclusions de la commission d'enquête

### 1.3.1 - Appréciation générale sur le projet de PLUi

#### *Sur le rapport de présentation*

L'état de lieux établi par la CCSA est relativement complet et suffisant pour décrire le territoire et ses enjeux. Il semble répondre suffisamment aux dispositions de l'article R122-5 du code de

l'urbanisme. Le rapport comporte une identification complète des enjeux du territoire. Par contre, il est peu explicite sur les conséquences qu'aura l'exécution du PLUi et les mesures compensatoires prises en réponse.

La CE considère que les OAP, en plus du PADD et du règlement, sont cependant une forme de réponse au respect des enjeux et des risques dans la mesure où leurs orientations prennent en compte l'essentiel des aspects environnementaux : qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, qualité environnementale et prévention des risques organisations des déplacements, réseaux.

La compatibilité avec les documents supérieurs n'est pas très développée, notamment en ce qui concerne SAGE et SDAGE mais il ne semble pas, en tout état de cause, que la pression exercée sur l'eau (consommations et qualité) sera accrue par le plan de manière significative. La CCSA prévoit une bonne qualité de l'ensemble des cours d'eau et masses souterraines à brève échéance.

### *Sur le PADD*

Toutes les orientations et objectifs attendus par le code de l'urbanisme sont bien exposés dans le PADD de la CCSA : aménagement, équipements, urbanisme, paysage, protections des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en état des continuités écologiques, habitat, transports et déplacements, communications numériques, équipement commercial, développement économique, loisirs, objectif chiffré de modération de la consommation d'espace. Ces orientations et ces objectifs paraissent à la CE suffisamment explicités pour une collectivité de cette dimension humaine dont la croissance au cours des 10 prochaines années aura une incidence somme toute faible sur son environnement, si l'on excepte les conséquences paysagères et écologiques de l'arrivée de l'autoroute Toulouse/Castres dont la CCSA n'a pas la responsabilité.

Sa présentation est attrayante et fait bien ressortir les grandes orientations. Le document est à la portée du public.

La CE ne peut qu'approuver le choix de structurer le territoire autour du bien-être, du sport et des loisirs. Cette volonté correspond aux attentes de ceux qui vivent déjà là ou veulent y vivre et répond à une demande de tourisme rural qui ne peut qu'apporter des revenus et de l'emploi au territoire de la CCSA.

Le projet semble être un véritable PLUi et non la simple juxtaposition de 26 PLU même si quelques réticences d'élus se sont exprimées.

Les prévisions d'accueil de population, sa répartition sur le territoire, la typologie des logements à construire ou rénover, la consommation d'espaces qui en découlera (y compris l'économie et autres) apparaissent raisonnables compte tenu des observations du passé et des perspectives qui tiennent compte notamment de l'arrivée de l'autoroute Toulouse/Castres. La CE estime que la consommation totale d'espaces y compris les prélèvements sur des zones déjà urbanisées sera de l'ordre de 0,7% du territoire sur une période de 10 ans ce qui est loin d'être alarmant sachant que l'artificialisation actuelle n'est que de 5,6% du territoire et que l'essentiel de la nouvelle artificialisation concernera des jardins de maisons individuelles comme c'est déjà le cas de l'artificialisation actuelle.

A cet égard, la réduction visée des surfaces des nouvelles parcelles bâties est très significative (30% par rapport à la période de référence).

La CE a trouvé insuffisants les développements relatifs au développement en matière économique. Elle n'a, notamment, trouvé aucune prévision de consommation d'espace à ce titre et a dû l'estimer par référence au passé. Elle n'a pas d'opposition cependant aux choix faits en matière de zones économiques dédiées et approuve la création de nombreux STECAL et de changements de destinations qui ne peuvent qu'apporter un supplément d'activité au territoire.

La CE approuve les choix faits et les engagements pris en faveur de la préservation du patrimoine au moyen des OAP et de nombreuses dispositions réglementaires destinées à éviter les dérives du

passé et permettre une meilleure intégration des constructions avec le bâti existant (essentiellement des noyaux villageois anciens).

Beaucoup de sujets sont abordés brièvement et ne comportent que de bonnes intentions : transports, production d'énergie, transition énergétique, risques, eau...

### *Sur les choix du zonage*

Au moins 300 hectares de parcelles classées constructibles (immédiatement ou à terme) ont été rétrogradés partiellement ou entièrement en A ou N. La CE emploie le verbe « rétrograder » car, vu par le public, c'est le verbe qui convient, tant il est vrai que les conséquences patrimoniale et affective potentielles peuvent être lourdes pour les propriétaires concernés. Ces rétrogradations ont généré des réactions de la part de nombreux propriétaires qui n'ont souvent aucune connaissance du fait que le statut d'une parcelle peut changer lors des évolutions successives des documents d'urbanisme, que la constructibilité n'est pas un droit acquis. De ce point de vue, la CE n'est pas favorable à toutes ces réductions qui sont très pénalisantes pour les citoyens sans apporter une véritable solution à la consommation d'espaces. Ce n'est pas parce que l'on classe des terres en zone constructible qu'elles vont automatiquement être construites. C'est essentiellement la demande qui fait la consommation et non l'offre. Pour la CE, deux critères (outre les considérations environnementales ou topographiques) sont réellement déterminants si l'on veut respecter la loi et limiter l'expansion des zones urbanisées :

- la taille des parcelles construites ;
- la continuité des dites parcelles avec les zones déjà urbanisées.

Ces deux critères sont bien contrôlés en classant les terrains constructibles en AU ou AU0 et en les encadrant par des OAP imposées par la loi. La taille des zones AU doit être limitée pour éviter le trop grand éparpillement des constructions.

La CE, dans le thème 6 de son rapport, a demandé que soient prises en compte les demandes justifiées du public sur le classement de parcelles.

L'incidence cumulée des réserves émises par la CE est de l'ordre de 16 hectares tandis que les recommandations ont un solde légèrement négatif. Si l'on tient compte de réductions envisagées par ailleurs par la CCSA (qui font l'objet de la réserve P3 de la CE) on peut estimer que l'incidence nette des entrées et sorties de zone U sera inférieure à 10 hectares ce qui ne modifie en rien l'équilibre du projet d'autant plus que cette constructibilité supplémentaire ne se traduira pas nécessairement par une consommation plus élevée.

Hormis ces cas particuliers, situés tous en limite immédiate des zones U adoptées, la CE n'a pas d'opposition aux choix de zonage retenus par le PLUi sauf une interrogation sur la zone AU (OAP) adoptée « Chemin de Nore » à Viviers-les-Montagnes.

Elle trouve seulement anormal que des parcelles n'ayant manifestement peu ou pas de qualités « agronomiques » au sens de l'article R151-22 du Code de l'urbanisme soient classées en A plutôt qu'en N.

### *Sur le règlement*

Le règlement écrit est d'une présentation agréable et a un souci pédagogique évident. Sa compréhension est accessible aux non-initiés.

Les règles communes constituent pour l'essentiel un rappel des textes explicités de manière à être compréhensibles par un public non initié.

De nombreuses illustrations (règles d'implantation, notamment) permettent de mieux comprendre les dispositions écrites.

D'une manière générale, le règlement traduit bien les orientations et choix du PADD.

La CE a formulé cependant quelques observations à formuler : système de numérotation du document, ajout de précisions, définitions trop générales susceptibles d'interprétations subjectives...

La CE a présenté dans son rapport quelques critiques sur les plans de zonage réglementaires : couleurs utilisées ne permettent pas de bien différencier certaines zones, absence des numéros de section des parcelles, non report des 12 types de STECAL et absence d'un minimum de repères pour se situer sur les plans (mairie, église, nom des voies...).

Le principe adopté de règles graphiques (cependant très bien présentées) complétant celles écrites risque d'être déroutant pour les non-initiés. Il sera utile, pour limiter cet inconvénient, que l'accès au SIG donne une information complète aux particuliers qui voudront s'informer sur le statut exact de leur parcelle. La CE a apprécié la qualité et l'ergonomie de ce site.

### *Sur les OAP, les STECAL et les changements de destination*

#### *OAP sur les zones AU*

La brochure 5 « Orientations d'aménagement et de programmation » est d'excellente qualité : facilité de lecture, nombreuses explications initiales sur les principes de ces OAP, même présentation pour toutes les OAP du territoire. La CE a fait cependant quelques observations :

- préciser dans l'introduction de la brochure ce que les propriétaires concernés peuvent faire ou ne pas faire si leur terrain est situé dans le périmètre d'une OAP ;
  - présenter en introduction de chaque OAP un plan sommaire de la commune permette de situer l'OAP sur le territoire communal ;
  - supprimer, s'agissant des modalités d'ouverture à l'urbanisation la possibilité que « *Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* » pour ne retenir que l'action individuelle respectant les orientations de l'OAP ou l'opération d'aménagement d'ensemble ;
  - ne pas inclure les règles tirées du règlement écrit dans le règlement des OAP mais y renvoyer ;
- Certaines zones U auraient peut-être mérité de faire l'objet d'OAP dans tous les cas ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant à une surface cumulée suffisante (1 ha, par exemple).

#### *STECAL et changements de destination*

La CE est très favorable à l'utilisation de ces outils dans le projet de PLUi car ils permettent de générer une activité supplémentaire sur le territoire, de préserver des bâtiments traditionnels dont la rénovation se trouve financée par l'activité créée et contribuent dans certains cas à éviter l'extension urbaine.

### **1.3.2 - Observations du public**

Les observations du public émanent pour beaucoup d'entre elles de propriétaires demandant le maintien de la constructibilité de leurs parcelles perdue dans le projet de PLUi. La CE a dit, ci-avant, ses réticences quant aux rétrogradations pratiquées dans le PLUi dans l'objectif de réduire les surfaces constructibles et partant de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles. Les demandes sont assorties de motivations diverses : parcelles acquises au prix du terrain constructible, parcelle échangée avec la mairie (celle reçue perd sa constructibilité tandis que celle donnée en échange la garde ou l'acquiert), travaux de VRD et/ou honoraires d'architecte engagés, droits de succession acquittés sur la base d'une valeur de terrain constructible, partage héréditaire déséquilibré après coup, souhait de vivre proche de sa famille et notamment de ses parents vieillissants, retour au pays ...

La CE comprend que de nombreuses personnes, dont l'idée conductrice est qu'un jour elles vivront là, n'aient pas fait construire lorsque cela était possible. Les raisons en sont multiples et tournent principalement autour de 2 grands motifs : pas encore les moyens, pas d'urgence. Et surtout, d'une manière assez générale, la conviction que leur parcelle est constructible pour toujours (dans l'esprit, d'ailleurs, des droits acquis à la française). La CE considère que ce n'est pas parce que la réglementation le permet que les élus doivent s'autoriser à loisir à retirer la constructibilité de parcelles en fonction de l'évolution des textes ou de leurs choix d'aménagement. Dans chaque petite parcelle d'un plan de zonage, il y a la vie et les rêves de leur propriétaire.



Dans son thème 6, la CE a passé en revue toutes les demandes individuelles. Ses avis (réserve, recommandation ou avis défavorable) ont été guidés par les principes suivants qu'elle a appliqués en tenant compte, le cas échéant, des arguments opposés par la CCSA pour ne pas donner suite à la demande.

#### ➤ **Avis favorable**

- demandes de maintien de la constructibilité totale de parcelles actuellement constructibles entièrement et déclassées en tout ou en partie en A ou N dans le PLUi (réserve) ;
- demandes de maintien de la constructibilité partielle de parcelles actuellement partiellement constructibles et déclassées en A ou N dans le projet de PLUi ;
- demandes de maintien de la constructibilité immédiate pour les parcelles actuellement constructibles et classées en AU0 dans le projet de PLUi (réserve) ;
- demandes de constructibilité de parcelles constituant une dent creuse ou faisant l'objet d'une discrimination manifeste par rapport au traitement des parcelles voisines (recommandation) ;
- demandes de constructibilité de parcelles ayant fait l'objet d'un échange avec la mairie dans le passé si celle reçue par la mairie est devenue constructible (ou de tout autre accord négocié avec la mairie) (recommandation) ;
- demandes de classement en U de parcelles déjà construites (recommandation) ;
- demande de sortie d'une OAP de parcelles déjà constructibles pour éviter les contraintes de l'OAP, c'est-à-dire demande de classement en U et non en AU (recommandation) ;
- demande de déplacement de la partie constructible sur une autre partie de la parcelle (recommandation) ;
- toutes les demandes de classement en STECAL ou de changement de destination dès lors que l'activité agricole n'est pas significativement gênée (recommandation) ;
- demande de suppression d'ER par les communes (recommandation) ;
- tous les cas autres que ci-dessus pour lesquels le maire est favorable à la demande du requérant (recommandation) ;

#### ➤ **Avis défavorable**

- demande de classement en U de parcelles nouvellement constructibles classée en AU ;
- demande de classement en U de parcelles déjà classée en A/N et restant en A/N dans le PLUi ;
- demande de modification ou de création d'ER, sauf si accord express du ou des propriétaires concernés.

La CE tient à préciser qu'elle considère que les réserves qu'elle émet relativement au classement de parcelles n'ont pas pour effet de mettre en cause l'économie générale du projet étant donné leur faible poids total rapporté au territoire de la CCSA.

### **1.3.3 - Bilan des points positifs et négatifs du projet**

#### **Points positifs**

- le projet est complet et traite bien tous les aspects imposés par la loi.
- le projet semble compatible avec tous les documents supérieurs qui s'imposent à lui même si la démonstration n'est pas très approfondie.
- c'est un véritable projet intercommunal qui ne se limite pas à la juxtaposition de 26 documents d'urbanisme.
- le projet recueille une bonne adhésion des élus communaux malgré quelques réticences.
- l'élaboration du projet a fait l'objet d'une importante concertation avec le public.
- le projet a l'ambition de structurer le territoire autour du sport, du bien-être et des loisirs sans oublier le développement de l'emploi,
- l'accueil des nouveaux habitants est bien anticipé et la répartition de cet accueil sur le territoire est cohérent.
- le projet prend en compte la réduction de 300 ha des zones U et AU ;

- la délimitation des zones urbanisables est bien établie sous réserve d'ajustements limités aux franges et d'une zone AU discutable ;
- les OAP, qui concernent toute les zones AU, ont fait l'objet d'un travail approfondi qui contribuera fortement à un développement de qualité en rupture avec certaines pratiques du passé ;
- l'utilisation des outils STECAL et changement de destination contribueront à maintenir des emplois sur le territoire et à préserver le patrimoine traditionnel existant ;
- le projet vise une réduction de 30% de la consommation d'espace par parcelle bâtie ;
- le projet génèrera moins de consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- le projet prévoit une réhabilitation des logements existants (20% des besoins sur 10 ans) pour accueillir les nouveaux habitants ;
- le pourcentage des locaux vacants (6%) sera contenu à son niveau actuel ;
- une revitalisation des centres urbains est prise en compte ;
- la préservation du patrimoine architectural est recherchée notamment en veillant à la bonne intégration des nouvelles constructions dans les noyaux villageois traditionnels ;
- la protection du patrimoine naturel est recherchée ;
- les enjeux environnementaux sont dans l'ensemble bien pris en compte ;
- un accroissement des capacités d'accueil des entreprises est programmé parallèlement à l'accroissement de la population et en prévision de l'arrivée prochaine de l'autoroute Toulouse-Castres ;
- un outil informatique SIG est mis à la disposition du public permettant à chacun de connaître le statut de sa parcelle.
- dans l'ensemble, les documents du PLUi sont rédigés sans utilisation de langages techniques et présentent une bonne qualité pédagogique ;

#### **Points négatifs**

- la démonstration de la compatibilité du projet avec les documents supérieurs est peu approfondie ;
- la réduction des surfaces urbanisables lèse de nombreux propriétaires dont les parcelles sont situées aux franges des zones classées en U et perdent leur constructibilité ;
- le nombre de constructions prévu est légèrement supérieur aux besoins prévisionnels ;
- la production de logements sociaux envisagée est très faible (50 logements) ;
- les plans de zonage règlementaires ne comportent pas les numéros de section des parcelles ;
- les options prises pour le règlement des OAP présentent des inconvénients du fait qu'il définit toutes les règles au lieu de renvoyer au règlement écrit pour beaucoup d'entre elles ;
- le volet économique est relativement faible ;
- la création de zones Ap est insuffisamment justifiée et son usage est détourné dans le cas de Lescout ;
- l'affectation de certaines terres en A (sans véritable potentiel agronomique) plutôt qu'en N n'est pas optimisée ;
- certains ajustements d'ER par les maires sont trop tardifs lorsqu'ils apparaissent seulement au stade de l'enquête publique ;

**La CE considère que le projet de PLUi présente un bilan globalement favorable et conforme à la réglementation.**

#### **1.3.4 - Avis final**

**Pour les raisons développées ci-dessus, détaillées et complétées dans l'analyse par thèmes de son rapport, la commission donne, en toute indépendance et à l'unanimité,**

## **un avis favorable**

**au projet de PLUi de la Communauté de Communes Sor et Agout assorti toutefois de 3 réserves générales, 3 réserves particulières, 7 recommandations générales et 25 recommandations particulières.**

**Pour les modalités d'application des réserves et recommandations générales, il convient de se reporter à la page 78 du rapport de la CE.**

**Réserve générale P1** Cette réserve concerne la demande de classement en zone U de parcelles constructibles entièrement actuellement et déclassées entièrement en A ou N dans le projet de PLUi. La CE précise, ci-après, tous les numéros d'ordre des demandes individuelles concernées. Les numéros des parcelles et les noms des communes auxquelles elles appartiennent sont précisés dans le thème 6 de son rapport en réponse aux demandes individuelles concernées. Ce sont ces réponses au thème 6 qui font foi dans l'hypothèse d'un oubli ou d'une erreur dans la liste de demandes, ci-après. Les 49 demandes concernées sont : 11RE (rèserve levée par la CCSA), 53RE, 57RE, 68RE, 88RE, 97RE, 139RE, 146RE, 162RE, CCSA012, CCSA014, CCSA015, CCSA017, CCSA019, CCSA021, CCSA023, CCSA024, CCSA027, CCSA038, CCSA042, CCSA044, CCSA066, CCSA073, CP002, CUQ004 (rèserve levée par la CCSA), CUQ006, CUQ008, DOU005, DOU014, ESC002, PUY002, PUY005, PUY011(rèserve levée par la CCSA), PUY012, PUY022, PUY023, PUY030, PUY032, PUY035, PUY036, PUY038, SEM001, SEM002, SEM005, SEM012, SEM015, SEM016, SOU010, SOU013.

**Réserve générale P2** Cette réserve concerne la demande de classement partiel en zone U de parcelles partiellement constructibles actuellement et déclassées en A ou N dans le projet de PLUi. La CE précise, ci-après, tous les numéros d'ordre des demandes individuelles concernées. Les numéros des parcelles et les noms des communes auxquelles elles appartiennent sont précisée dans le thème 6 de son rapport en réponse aux demandes individuelles concernées. Ce sont ces réponses faites au thème 6 qui font foi dans l'hypothèse d'un oubli ou d'une erreur dans la liste de demandes, ci-après. Les 8 demandes concernées sont : CCSA048, CUQ006, DOU012, PUY002, PUY003, PUY024, SEM020 et SOU015.

**Réserve générale P3** Les réductions de zones AU demandées par les PPA ne seront effectuées que dans le respect des principes de la réserve générale P1 (1500m<sup>2</sup> ou 50% de la superficie) pour toutes les parcelles qui sont constructibles dans les documents d'urbanisme opposables actuellement.

**Réserve 4** Les parcelles ZC0117, AC0193, ZC0201 et ZC0202 propriétés de Monsieur Roland GALLES (lieux-dits Le Bousquet et Plaine de la Bouriette) ne seront pas incluses dans la zone Ap dont la création est prévue dans le PLUi à LESCOUT.

#### **Réserve 5**

Selon la proposition de la CCSA, les parcelles L1329, L1330, L1344, L1345, L1346, L3000, L3001 à PUYLAURENS seront classées entièrement en zone U. (CUQ004)

#### **Réserve 6**

La parcelle B792 à SEMALENS sera classée en U dans le PLUi. (SEM014)

**Recommandation générale P1** Cette recommandation concerne la demande de maintien en AU0 de parcelles ayant ce classement actuellement et déclassées en A ou N dans le projet de PLUi. La CE précise, ci-après, tous les numéros d'ordre des demandes individuelles concernées. Les numéros des parcelles et les noms des communes auxquelles elles appartiennent sont précisés dans le thème 6 de son rapport en réponse aux demandes individuelles concernées. Ce sont ces réponses faites au thème 6 qui font foi dans l'hypothèse d'un oubli ou d'une erreur dans la liste de demandes, ci-après. Les 3 demandes concernées sont : DOU006, CCSA052 et SEM018.

**Recommandation générale P2** Cette recommandation concerne la demande de classement en U (partiel ou total) de parcelles pour lesquelles la CE estime qu'elles font l'objet d'un traitement

inéquitable par rapport aux parcelles voisines (dent creuse non classée en U et parcelles dont la partie constructible est inéquitable par rapport aux parcelles voisines). La CE précise, ci-après, tous les numéros d'ordre des demandes individuelles concernées. Les numéros des parcelles et les noms des communes auxquelles elles appartiennent sont précisés dans le thème 6 de son rapport en réponse aux demandes individuelles concernées. Ce sont ces réponses faites au thème 6 qui font foi dans l'hypothèse d'un oubli ou d'une erreur dans la liste de demandes, ci-après. Les 6 demandes concernées sont : 144RE, 230RE, 261RE, CCSA049, CCSA063 et PUY007.

**Recommandation générale P3** Cette recommandation concerne la demande de classement partiel en U de parcelles déjà construites et classées en A ou N dans le projet de PLUi. La CE précise, ci-après, tous les numéros d'ordre des demandes individuelles concernées. Les numéros des parcelles et les noms des communes auxquelles elles appartiennent sont précisés dans le thème 6 de son rapport en réponse aux demandes individuelles concernées. Ce sont ces réponses faites au thème 6 qui font foi dans l'hypothèse d'un oubli ou d'une erreur dans la liste de demandes, ci-après. Les 3 demandes concernées sont : 42RE, 123RE, CCSA059.

**Recommandation générale P4** Cette recommandation concerne la demande de sortie de parcelles d'une OAP (parcelles déjà classées en U actuellement). La CE précise, ci-après, tous les numéros d'ordre des demandes individuelles concernées. Les numéros des parcelles et les noms des communes auxquelles elles appartiennent sont précisés dans le thème 6 de son rapport en réponse aux demandes individuelles concernées. Ce sont ces réponses faites au thème 6 qui font foi dans l'hypothèse d'un oubli ou d'une erreur dans la liste de demandes, ci-après. Les 3 demandes concernées sont : 123RE, 147RE, 276RE, CCSA069, DOU013.

**Recommandation générale P5** Cette recommandation concerne des demandes de STECAL et de changement de destination. La CE précise, ci-après, tous les numéros d'ordre des demandes individuelles concernées. Les numéros des parcelles et les noms des communes auxquelles elles appartiennent sont précisés dans le thème 6 de son rapport en réponse aux demandes individuelles concernées. Ce sont ces réponses faites au thème 6 qui font foi dans l'hypothèse d'un oubli ou d'une erreur dans la liste de demandes, ci-après. Les 9 demandes concernées sont : 2RE, 35RE, 36RE, 77RE, 120RE, 155RE, 159RE, 259RE, CCSA058.

**Recommandation générale P6** Cette recommandation regroupe toutes les autres demandes parcellaires pour lesquelles la CE donne un avis favorable. La CE précise, ci-après, tous les numéros d'ordre des demandes individuelles concernées. Les numéros des parcelles et les noms des communes auxquelles elles appartiennent sont précisés dans le thème 6 de son rapport en réponse aux demandes individuelles concernées. Ce sont ces réponses faites au thème 6 qui font foi dans l'hypothèse d'un oubli ou d'une erreur dans la liste de demandes, ci-après. Les 7 demandes concernées sont : 13RE, 61RE, 151RE, 219RE, CCSA028, CCSA046, CCSA056.

**Recommandation générale P7** Cette recommandation porte sur la demande de ne pas retenir la création ou la modification d'ER proposés par les mairies en cours d'enquête sauf accord écrit des propriétaires concernés. Les numéros des parcelles et les noms des communes auxquelles elles appartiennent sont précisés dans le thème 6 de son rapport en réponse aux demandes individuelles concernées. Ce sont ces réponses faites au thème 6 qui font foi dans l'hypothèse d'un oubli ou d'une erreur dans la liste de demandes, ci-après. Les 2 demandes concernées sont : 138RE, SOU030.

### **Recommandation 8**

- Les corrections ou ajouts suivants seront apportés au règlement écrit :
- adopter un système de numérotation du document mieux hiérarchisé ;
  - préciser la définition de ladite zone en introduction des règles spécifiques à chaque zone ;

- corriger la règle définissant les possibilités d'extension des constructions en zone A et N.
- reporter les numéros de section sur les plans de zonage règlementaire ;
- améliorer la lisibilité des couleurs et lignages distinguant les différentes zones, servitudes et prescriptions surfaciques dans les documents de zonage règlementaire ;
- introduire la liste des différents types de STECAL dans la légende des plans et dans chaque périmètre de STECAL.
- mieux encadrer les règles concernant l'implantation des bâtiments agricoles au regard de leur insertion paysagère.

### **Recommandation 9**

Les corrections et ajouts suivants seront apportés à la Brochure 5 « OAP » :

- donner en introduction des explications sur ce que peuvent ou doivent faire les propriétaires concernés par une OAP ;
- en introduction de chaque OAP ajouter un plan sommaire de la commune indiquant où se situe l'OAP sur le territoire communal ;
- retirer de toutes les OAP concernées l'expression « préférentiellement » relative aux modalités d'ouverture à l'urbanisation ;
- Le règlement des OAP renverra au règlement écrit pour tout ce qui peut l'être avec le rappel que ces règles s'appliquent dans un rapport de conformité.

### **Recommandation 10**

La zone AU correspondant à l'emprise de l'OAP « Chemin de Nore » à Viviers-les-Montagnes sera reclassée en zone N et tout particulièrement la partie de l'OAP située à l'est du chemin de Nore.

### **Recommandation 11**

Le classement en A de parcelles ayant manifestement peu ou pas de qualités agronomiques seront reclassées en N.

### **Recommandation 12**

La CCSA étudiera la possibilité que le tracé de l'ER002 à ESCOUSSENS soit modifié pour éviter d'impacter les parcelles A1121 et A1122 lieu-dit Rougery à ESCOUSSENS. (3RE)

### **Recommandation 13**

La CCSA étudiera la possibilité de modifier le positionnement de l'ER impactant les parcelles A 1765, A 1764 et A 1355, propriété de Monsieur Benoît MARTY à SAINT-AFFRIQUE-LES MONTAGNES. (80RE)

### **Recommandation 14**

L'ER CUQ8 à CUQ TOULZA ne sera pas créé. (216RE)

### **Recommandation 15**

Les orientations de l'OAP « chemin de la Serre » à SAIX seront modifiées suivant la demande de monsieur Olivier GAULY : modification du schéma de voirie et nombre de logements portés de 2 à 5. (276RE et 267RE)

### **Recommandation 16**

La partie de la parcelle A755 à BERTRE classée en AU dans le PLUi ne sera pas réduite. (BER001)

### **Recommandation 17**

Les parcelles A870 (532 m<sup>2</sup>) et A871 (244 m<sup>2</sup>) à BERTRE ne seront pas retirées de la zone constructible, sauf accord écrit du propriétaire. (BER006)

### **Recommandation 18**

Les parcelles A459, A490, A492, A1244, A 1246, A1254, A1255, A1255, A1256, A1260, A1265, A1267, A1268, A1270, A1261 et une petite partie de la parcelle A1263 seront intégrées dans l'OAP « Ségala » à SAINT-AFFRIQUE-LES-MONTAGNES et les parcelles A442, A443 et 85% de la parcelle A1623 en seront sorties. (CCSA039)

### **Recommandation 19**

Les parcelles AH79 (2870m<sup>2</sup>), AH80 (1488m<sup>2</sup>), AH81 (375m<sup>2</sup>), AH83 (2502m<sup>2</sup>) et AH 84 (2285m<sup>2</sup>) à SAÏX resteront classées en AU dans le projet de PLUi, contrairement à la réponse de la CCSA. (CP020)

### **Recommandation 20**

Les parcelles AH74 et AH135 à PUYLAURENS, seront sorties de l'OAP « les Paissieux » à SAÏX.

### **Recommandation 21**

La parcelle B1096 à CUQ-TOULZA bénéficiera d'un classement supplémentaire en zone U d'environ 1000 m<sup>2</sup>. (CUQ001)

### **Recommandation 22**

La CCSA étudiera une solution règlementaire adaptée pour satisfaire la demande de madame GARLAND de pouvoir construire son habitation sur ses parcelles B817 (5514 m<sup>2</sup>) et B818 (3894m<sup>2</sup>) à ALGANS. (CUQ003)

### **Recommandation 23**

Les parcelles A942 et A943 à PUYLAURENS seront classées en U ce qui signifie la sortie de l'OAP concernée. (CUQ008)

### **Recommandation 24**

La parcelle E 1199 à CAMBON-LES-LAVAUUR sera classée en U à hauteur de 880 m<sup>2</sup>. (CUQ013)

### **Recommandation 25**

La CCSA étudiera une solution règlementaire adaptée pour satisfaire la demande de Monsieur Jean Pierre PAGES de pouvoir construire son habitation sur sa parcelle A690 à CUQ TOULZA. (CUQ016)

### **Recommandation 26**

L'identification du bâtiment pouvant changer de destination sera reportée de la parcelle D197 à la parcelle D195 à CUQ-TOULZA. (CUQ018)

### **Recommandation 27**

La CCSA étudiera toute solution règlementaire pour répondre à la demande de Monsieur Alain LACHEZE relative à sa demande de changement de zonage des parcelles D192, D193, D195 et D200 à CUQ-TOULZA pour permettre à son fils d'y installer sa société. (CUQ018)

### **Recommandation 28**

Le changement de classement des terrains de la CEPHEID envisagés par la CCSA ne sera adopté qu'après confirmation de l'accord de la CEPEID. (MAU001)

**Recommandation 29** *La CCSA étudiera si une solution de bâtiment démontable ou autre peut permettre de répondre à la demande de Monsieur et madame GALA sur la parcelle E655 à CUQ TOULZA (CUQ019)*

### **Recommandation 30**

La parcelle B178 à SAINT AVIT sera entièrement classée en U dans le PLUi selon la proposition de la CCSA. (DOU011)

**Recommandation 31**

La CE parcelle C86 à SAINT AVIT sera classée entièrement en AU la parcelle C86 à SAINT-AVIT selon la proposition de la CCSA. (STAV002)

**Recommandation 32**

L'accès à sa parcelle souhaité par Madame Marie Françoise FERRAND sera bien compatible avec les orientations de l'OAP. (SOU002)

Les réserves et recommandations de la CE ne reprennent pas toutes les demandes des Personnes publiques. La CE a donné son point de vue sur beaucoup d'entre elles dans ses analyses thématiques.

**Le présent rapport, ses conclusions et ses annexes seront consultables pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête (04/07/2019) au siège de la CCSA Espace Loisirs "Les Étangs", 81710 SAÏX ainsi que sur son site internet.**

**La commission demande que son rapport et ses conclusions ne fassent pas l'objet de publications séparées.**

Fait à Toulouse, le 20 août 2019,

Christian LASSERRE  
Président  
membre titulaire

Catherine FUERTES  
membre titulaire

Jacques CAIRONI

