



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le 24/11/2025

ID : 081-248100158-20251110-2025_113_211-DE

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

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 10 novembre 2025

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

Le 10 novembre 2025, le Conseil de la Communauté des Communes du Sor et de l'Agout, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au siège de la communauté, sous la présidence de Monsieur Sylvain FERNANDEZ, Président.

Date d'envoi de la convocation : 04/11/2025

Date d'affichage : 04/11/2025

Vote	Présents	
	Votants	Non-votants
Pour : 38 Contre : 0 Abstention : 0	AGUTS	
	ALGANS -LASTENS	SABARTHES Roland
	APPELLE	POUYANNE Christophe
	BERTRE	PINEL Bernard
	CAMBON-Lès-LAVAU	VIRVES Pierre
	CAMBOUNET SUR LE SOR	FERNANDEZ Sylvain,
	CUQ-TOULZA	PINEL Jean-Claude, HÉRAILH Pierre
	DOURGNE	COUGNAUD Dominique, BOURDIN Danielle
	ESCOUSSENS	
	LACROISILLE	DURAND Olivier
	LAGARDIOLLE	RIVALS Thérèse
	LESCOUT	GAVALDA Serge
	MASSAGUEL	
	MAURENS-SCOPONT	BOZOVIC Ninoslava
	MOUZENS	BRUNO Christophe
	PECHAUDIER	
	PUYLAURENS	HORMIÈRE Jean-Louis, ROUANET Géraldine, LE ROY Dominique,
	SAINT AFFRIQUE-Lès-MONTAGNES	GRAND Jean-Claude, PUJOL Jean-Dominique
	SAINT AVIT	
	SAINT GERMAIN DES PRÈS	FRÈDE Raymond,
	SAINT SERNIN-Lès-LAVAU	BIÉZUS Patrice
	SAÏX	ARMENGAUD Jacques, CASTAGNÉ Patricia, MARSAL Maryse, DEFOULOUNOUX Gilles, PÉRES Philippe,
	SEMALENS	PLAZOLLES Éric, VEITH Annette VIALA Patrick,
	SOUAL	DELPAS Corinne, MOREAU Janick,
	VERDALLE	HERLIN Philippe, SÉGUIER Marie-Rose
	VIVIERS-Lès-MONTAGNES	

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

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

Secrétaire de Séance : RIVALS Thérèse

SLOW

DEL n°2025_113_211

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

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

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

- Faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment dans leur programmation ;
- Modifier certains éléments du règlement écrit et/ou graphique :
 - o Suppression, réduction, agrandissement et/ou création d'emplacements réservés ;
 - o Évolution des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, en zone agricole ;
 - o Évolution ou correction de dispositions réglementaires
- Proposer, sous réserve d'en avoir justifié l'opportunité et la nécessité dans le courant des études conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé actuellement en zone à urbaniser fermée (AUo) ;
- Réduire des zones U et/ou AU existantes ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

En parallèle, le Conseil Communautaire a choisi de soumettre cette procédure à évaluation environnementale. Le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi a donc fait l'objet d'une concertation du public dont le bilan a été présenté et débattu en Conseil Communautaire du 3 décembre 2024.

Cette concertation a donné lieu à 34 observations qui représentent 44 demandes d'évolutions du PLUi, intégrées au projet de modification du PLUi par la suite (exception faite des 22 demandes qui n'entraient pas dans le champ d'application de cette procédure ou nécessitaient leur propre procédure).

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

Ce projet prévoit notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser jusqu'alors fermée (zone AUo « Carrière Cave », à Puylaurens) et le territoire de la CCSA n'est, à ce jour, pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable.

Le projet de modification contient donc les études justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUo. Cela a permis d'obtenir la dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée nécessaire pour ouvrir une zone AUo, dans ces circonstances (art. L.142-5 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le conseil communautaire,

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

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **PREND ACTE** des ajustements apportés aux pièces du dossier de modification n°1, synthétisés dans l'annexe 1 ;
- **APPROUVE** le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi tel qu'annexé à la présente délibération, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme ;
- **PRÉCISE** que le PLUi modifié ne deviendra exécutoire qu'un mois après sa transmission au Préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au Géoportail de l'Urbanisme (art. L.153-23 du Code de l'urbanisme).

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

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le 24/11/2025

ID : 081-248100158-20251110-2025_113_211-DE

SLOW

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

La Secrétaire de séance



RIVALS Thérèse

Le Président



Sylvain FERNANDEZ