



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# O

## Bilan de la concertation

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2018 arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>Déroulé de la concertation</b>	<b>6</b>
<i>Des registres destinés aux observations de toute personne intéressée mis à disposition tout au long de la procédure</i>	7
<i>Des réunions publiques</i>	8
<i>Concertation avec les exploitants agricoles</i>	12
<i>Articles et annonces sur le site internet de la Communauté de Communes</i>	13
<i>La newsletter sur le PLUi</i>	16
<i>Articles parus dans la presse locale</i>	17
<i>Articles parus dans les gazettes et bulletins municipaux</i>	21
<i>Affichage dans les lieux publics &amp; distribution de prospectus</i>	30
<i>Exposition publique</i>	32
<b>Bilan de la concertation</b>	<b>34</b>
<b>Annexes</b>	<b>36</b>
<i>Liste des observations et demandes émise par la population</i>	37
<i>Présentations faites lors des réunions de concertation</i>	46
<i>Comptes-rendus des réunions de concertation</i>	202

The background features a dark blue field with a large, semi-transparent gear or wheel graphic on the right side. A thick white horizontal bar spans the width of the page, positioned below the main title.

# Préambule

# Préambule

La communauté de communes de Sor et Agout a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération du conseil communautaire en date du 3 décembre 2013, complétée et modifiée par délibération en date du 31 mars 2015.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2015 a défini les modalités de concertation.

- **d'ouvrir la concertation** associant la population, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, selon les modalités suivantes :
  - ✓ Organisation de plusieurs réunions publiques lors des principales phases de l'élaboration du projet.
  - ✓ Organisation d'expositions temporaires et itinérantes lors des principales phases de l'élaboration du projet.
  - ✓ Mise à disposition des éléments d'étude et d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques et propositions, sur le site internet et au siège de la communauté de communes (Communauté de Communes Sor et Agout - Espace loisirs « Les Etangs » – 81710 SAIX tous les jours ouvrables de 9h à 12h et de 14h à 17h). Les remarques et propositions pourront également être adressées à M. le président par courrier postal et voie électronique (concertation.plui@communautesoragout.fr). Le registre mentionnera les dates de mise à disposition du public des nouveaux documents qui seront ajoutés tout au long de la réflexion.

The background is a dark blue color with a large, faint, circular graphic element on the right side. This graphic consists of concentric circles and radial lines, resembling a stylized sun or a gear. The overall aesthetic is modern and professional.

# Déroulé de la Concertation

## Des registres destinés aux observations de toute personne intéressée mis à disposition du public tout au long de procédure

Un registre de concertation a été mis à disposition du public au siège de la communauté de communes aux horaires d'ouverture habituels.

Ce registre était destiné à permettre au public d'exprimer ses opinions et éventuellement d'apporter sa contribution. Une adresse mail a également été mise en place pour s'exprimer sur le projet (concertation.plui@communautesoragout.fr) et recevoir des informations relatives au PLUi (newsletter notamment).

La Communauté de communes a aussi tenu un registre des courriers reçus. Ces courriers ont pour objet des remarques et des demandes faites par les personnes intéressées au sujet de l'élaboration du PLUi. Les demandes ou observations émises dans ces courriers ont été étudiées dans le cadre du PLUi. Celles s'inscrivant le projet d'intérêt général retenu dans le PLUi et notamment le PADD ont été prises en compte.

### Exemple du registre tenu par la Communauté de Communes pour la commune de Saix

Date	Commune	Nom	objet de la demande	page
09/12/2013	SAIX	Francois FABRES	modification de zonage	1
14/04/2013	SAIX	Mme AURET née DURAND	Terrain à construire	6
12/11/2013	SAIX	Laurent ALBOUY	Terrain à construire	14
30/12/2014	SAIX	Francoise FRAPPAT	Terrain à construire	16
06/01/2015	SAIX	Indivision Jean OLOMBEL	Terrain à construire	19
14/01/2015	SAIX	Jean Paul CARIVENC	Terrain à construire	23
25/02/2015	SAIX	Chantal et Gilles GALAUP	Terrain à construire	27
17/03/2015	SAIX	Emmanuel FERREIRA	Terrain à construire	35
18/03/2015	SAIX	Robert, Monique ESQUIROL et Christine	PPRI	37
17/04/2015	SAIX	Michel et Jean LAVAL	Terrain à construire	41
23/04/2015	SAIX	Famille AMAT	modification de zonage	44
23/04/2015	SAIX	Lucette GUY	Terrain à construire	51
04/04/2015	SAIX	Michel LAVAL	Terrain à construire	54
06/05/2015	SAIX	Mme AURET née DURAND	Terrain à construire	64
19/05/2015	SAIX	Laurent ALBOUY	Terrain à construire	67
20/05/2015	SAIX	Laetitia LAVAL	Terrain à construire	69
01/06/2015	SAIX	Jean Paul LAGARDE	modification de zonage	71
23/06/2015	SAIX	Denis MARTINEZ	Terrain à construire	73
09/07/2015	SAIX	M. et Mme BOURGADE	modification de tracé du zonage	75
27/07/2015	SAIX	Madeleine BARDOU	modification de zonage	80
12/08/2015	SAIX	Marie Dominique FLIPO	Terrain à construire	86
21/09/2015	SAIX	Gerard DAYDE	Terrain à construire	91
28/09/2015	SAIX	Myriam LAU	Terrain à construire	97
01/10/2015	SAIX	Serge BERTRAND	Terrain à construire	99
29/10/2015	SAIX	Martine, Nicole Christian et Alain AMAT		101
19/11/2015	SAIX	Stephane ROQUES	Terrain à construire	104
26/11/2015	SAIX	Eddy Raymond DAVIES	Terrain à construire	106
11/01/2016	SAIX	Raphael ALLOZA	Terrain à construire	108

### Exemple de réponse de la Communauté de Communes suite à la prise en compte du courrier

Dossier suivi par : Matthias COTTEREAU

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Demande de modification de zonage

Référence : MC n° 038

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 22 janvier 2018 relatif aux terrains dont vous êtes propriétaire cadastrés C1031, C1034, C1036 et C1037 situés sur la commune de BERTRE, je vous informe que la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout a décidé par délibération en date du 3 décembre 2013 de prescrire l'élaboration d'un PLU intercommunal sur 26 communes.

Votre courrier est annexé au registre de la concertation servant à recueillir officiellement les avis du public. Votre demande sera étudiée dans le cadre des études pour l'élaboration du PLUi qui ont débuté en novembre 2015.

Suite à ces études dont la durée est estimée à trois ans, le Conseil Communautaire fera le bilan de la concertation et arrêtera un projet de PLUi. Une enquête publique sera organisée en 2019 sur la base de ce projet de PLUi. Vous pourrez, si vous le souhaitez, vous exprimer à nouveau et faire part de vos remarques et observations à un commissaire enquêteur qui dressera son rapport avant approbation du PLUi par le Conseil Communautaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Président,



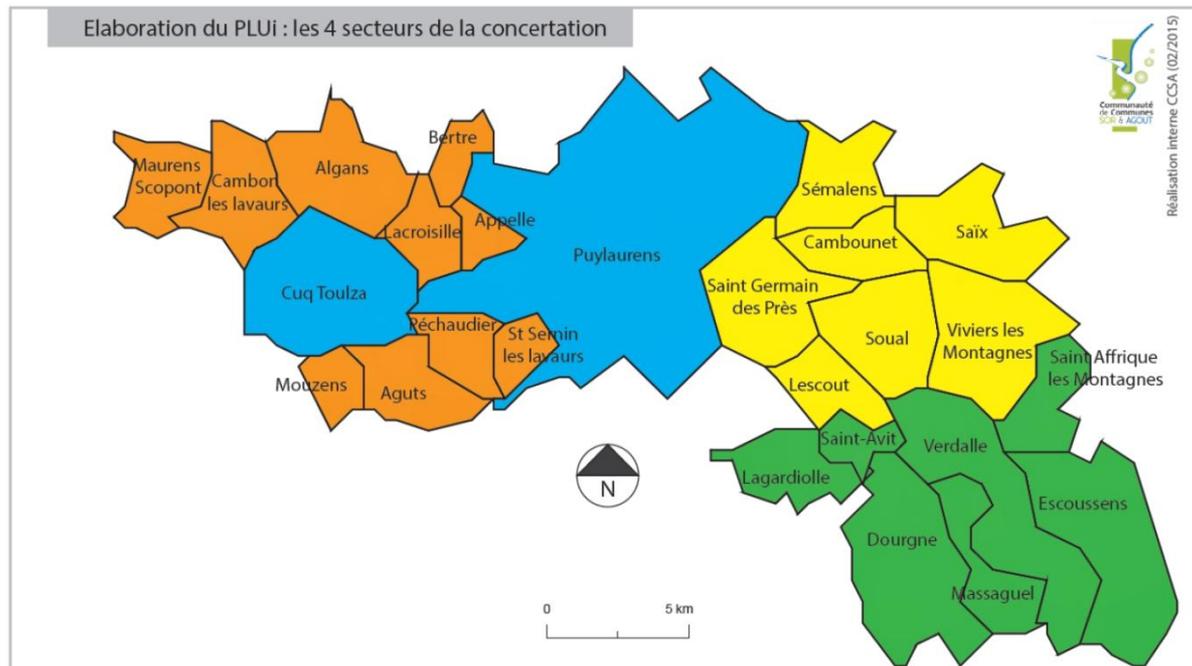
Sylvain FERNANDEZ

# Les réunions publiques

La charte de la concertation défini en mars 2015 a acté le principe de 3 réunions publiques mises aux moments clés de l'élaboration du PLUi. 3 séries de réunions ont donc été planifiées :

- Etape 1 : Après la première rédaction du diagnostic pour discuter du principe d'élaboration du PLUi et des enjeux identifiés,
- Etape 2 : Au moment du PADD et des débuts de sa traduction règlementaire pour expliquer la cohérence intercommunale à rechercher en lien avec le SCOT
- Etape 3 : Lorsque le plan de zonage, le règlement et les OAP seront avancés et présentables afin de recenser toutes les demandes pour faire évoluer les documents si nécessaire avant l'arrêt du projet.

A chacune de ces étapes, 4 réunions ont été organisées en fonction d'un découpage territorial afin d'avoir des échanges au plus près de la population et de favoriser la prise en compte des spécificités locales propres à certains secteurs, tout en restant sur un échelon intercommunal.



# Les réunions publiques

## Etape 1 : Présentation du diagnostic et débat autour des enjeux identifiés

- 27 septembre de 18h30 à 20h00 à Sémalens : secteur de la Plaine Castraise et du Sor concernant les communes Lescout, Cambounet-sur-le-Sor, Saint-Germain-des-Prés, Soual, Sémalens, Viviers-les-Montagnes et Saix.
- 28 septembre de 18h30 à 20h00 à Cambon-les-Lavaur : secteur du Lauragais concernant les communes de Maurens-Scopont, Cambon-les-Lavaurs, Algans-Lastens, Bertre, Lacroisille, Appelle, Saint-Sernin-les-Lavaurs, Péchaudier, Aguts et Mouzens
- 29 septembre de 18h30 à 20h00 à Dourgne : secteur de la Montagne Noire concernant les communes de Lagardiolle, Saint-Avit, Verdalle, Dourgne, Massaguel, Escoussens et Saint-Affrique-les-Montagnes.
- 5 octobre de 18h30 à 20h00 à Puylaurens : secteur composé des communes de Cuq-Toulza et Puylaurens.



### Les principaux thèmes abordés par la population :

- 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



# Les réunions publiques

## Etape 2 : Présentation et débat autour du PADD

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



## Les principaux thèmes abordés par la population :

- 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



# Les réunions publiques

## Etape 3 : Réflexions autour du plan de zonage, du règlement, des OAP

- 4 septembre de 18h30 à 20h00 à Lacroisille : secteur du Lauragais concernant les communes de Maurens-Scopont, Cambon-les-Lavaurs, Algans-Lastens, Bertre, Lacroisille, Appelle, Saint-Sernin-les-Lavaurs, Péchaudier, Aguts et Mouzens
- 5 septembre de 18h30 à 20h00 à Cuq-Toulza : secteur composé des communes de Cuq-Toulza et Puylaurens.
- 11 septembre de 18h30 à 20h00 à Saix : secteur de la Plaine Castraise et du Sor concernant les communes Lescout, Cambounet-sur-le-Sor, Saint-Germain-des-Prés, Soual, Sémalens, Viviers-les-Montagnes et Saix.
- 12 septembre de 18h30 à 20h00 à Dourgne : secteur de la Montagne Noire concernant les communes de Lagardiolle, Saint-Avit, Verdalle, Dourgne, Massaguel, Escoussens et Saint-Affrique-les-Montagnes.

Les réunions ont été organisées en deux temps : un temps de présentation visant à expliquer les principaux choix réglementaires retenus en lien avec les orientations du PADD, puis un temps d'échanges. Ce temps d'échanges a permis de répondre aux interrogations de la population. De plus, les plans de zonage (documents de travail) ont été mis à la disposition des habitants afin d'échanger directement avec les élus et techniciens sur les choix retenus.

Les principaux thèmes abordés par la population :

- 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 délivrés 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.



**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**  
**Réunions publiques**

Présentation du Règlement et du Zonage

**Réunions**

- 4 Septembre à 18h30**
  - Lacroisille - Salle des Fêtes
- 5 Septembre à 18h30**
  - Cuq-Toulza - Salle des Fêtes
- 11 Septembre à 18h30**
  - Saix - Ferme Level *Salle polyvalente du Levezou*
- 12 Septembre à 18h30**
  - Massaguel - Salle des Fêtes

Renseignements :  
Matthias COTTEREAU au 05.63.72.84.84 ou matthias.cottereau@communautesoragout.fr



Messages

nouveau message : créer

mes messages

- Créer vos messages
- Messages à valider
- Gérer vos messages
- Messages supprimés

mes planifications

mes panneaux

administration

Visualisation

**Informations**

Réunion PLUI

Changement de lieu

Salle E. CASTELLE

Mardi 11 sept à 18h30



Vous êtes ici : Accueil > Mes messages > Attribution d'un message à un panneau

**Attribution d'un message à un panneau**

Intitulé	Thème	Prioritaire	Actions
Réunion PLUI	Mairie	non	✓ [icône]

Le message se joue sur les panneaux :

Tous

Le message est associé aux planifications :

Non	Date de début	Date de fin	Périodicité	Actions
Réunion PLUI	10/09/2018 11:40	11/09/2018 23:59		[icône]

# Concertation avec les exploitants agricoles

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes de Sor et Agout, une attention particulière est portée à l'activité agricole. Le diagnostic agricole a été élaboré en concertation avec les exploitants agricoles à travers :

- Des réunions d'échanges
- Des questionnaires
- Une mobilisation sur chaque commune d'élus et référents agricoles ayant une très bonne connaissance locale de l'activité agricole.

Une première réunion d'échanges ouvertes à l'ensemble des exploitants agricoles a été organisée le 28 janvier 2016. Cette rencontre, qui a réuni plus d'une centaine de participants, a permis aux exploitants de s'exprimer sur les interrogations, leurs craintes et attentes en lien avec le PLUI concernant notamment :

- 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 existantes 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



Une mobilisation d'élus et référents agricoles pour spatialiser le diagnostic agricole :

Suite à cette première réunion de concertation, il a été retenu comme principe par la communauté de communes de s'appuyer sur des élus et référents agricoles sur chaque commune afin de réaliser ce diagnostic agricole.

Ces élus et référents ont été conviés à une réunion d'échanges le 16 mars 2016 afin d'évaluer quelles seraient les données et informations qu'ils seraient en mesure d'apporter.

# Articles et annonces sur le site internet de la Communauté de communes

Au fur et à mesure de la procédure plusieurs articles ont été mis en ligne sur le site internet dans un onglet consacré au PLUi.

**Actualités**



**Enquête Habitat**

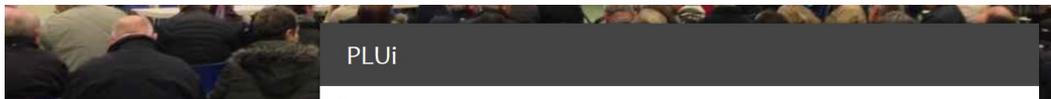


**Lutte contre l'habitat indigne**

*Présence d'un onglet actualités permettant de connaître les dernières évolutions du PLUi*

## Annonces du déroulement des réunions publiques

## Mis à disposition des documents



### PLUi

Accueil > Aménagement du territoire > Urbanisme > Elaboration du PLUi sur les 26 communes de la CCSA > Elaboration du PLUi sur les 26 communes de la CCSA > PLUi

**Elaboration du PLUi sur les 26 communes de la CCSA**  
• Événement •

Du 4 septembre 2018 au 12 septembre 2018

PLUi

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et de la concertation souhaitée par le conseil communautaire, la communauté de communes Sor et Agout, a souhaité inviter tous les habitants du territoire à venir prendre connaissance de l'avancement de la révision du PLUi qui à terme couvrira les 26 communes composant cette communauté.

4 réunions publiques seront organisées courant septembre afin de présenter le Règlement et le Zonage du PLUi :

- **Mardi 4 septembre à Lacroisille de 18h30 à 20h** à la salle des fêtes pour les habitants de Aguts, Algans-Lastens, Appelle, Bertre, Cambon les Lavaurs, Lacroisille, Maurens-Scopont, Mouzens, Péchaudier et Saint-Sernin-les-Lavaurs.
- **Mercredi 5 septembre à Cuq-Toulza de 18h30 à 20h** à la salle des fêtes pour les habitants de Cuq-Toulza et Pyllaurens.
- **Mardi 11 septembre à Saix de 18h30 à 20h** à la **salle polyvalente du Levezou** pour les habitants de Cambounet-sur-le-Sor, Lescout, Saint-Germain-des-Près, Saix, Sémalens, Soual et Viviers-les-Montagnes.
- **Mercredi 12 septembre à Massaguel de 18h30 à 20h** à la salle des fêtes pour les habitants de Dourgne, Escoussens, Lagardiolle, Massaguel, Saint-Affrique-les-Montagnes, Saint-Avit et Verdalle.

Un projet d'intérêt général répondant aux questions où, quand et comment accueillir les nouveaux habitants en préservant le cadre de vie

### Documents consultables

#### Les délibérations :

- Délibération n°2013-211-112 B du 3 décembre 2013 prescrivant l'élaboration d'un PLUi.pdf
- Délibération n°2015-211-12 du 31 mars 2015 complétant et modifiant la délibération n°2013-211-112B.pdf
- Annexe à la délibération n°2015-211-12 .pdf

#### Les documents réalisés :

- Etat initial de l'environnement.pdf
- Le diagnostic.pdf
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).pdf

#### Les documents en lien avec la concertation :

- La charte de concertation.pdf
- Fiche n°1.pdf - Contenu et principes du PLUi et le vocabulaire de l'urbanisme : abréviations et définitions
- Compte-rendu des réunions publiques sur le diagnostic.pdf
- Exposition sur le PLUi.pdf
- Compte-rendu des réunions publiques sur le PADD 17.pdf

#### Porter à connaissance de l'Etat :

# Articles et annonces sur le site internet de la Communauté de communes

*Présence des différents éléments permettant la mise à disposition des informations et le déroulement de la concertation*

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (26 communes) :

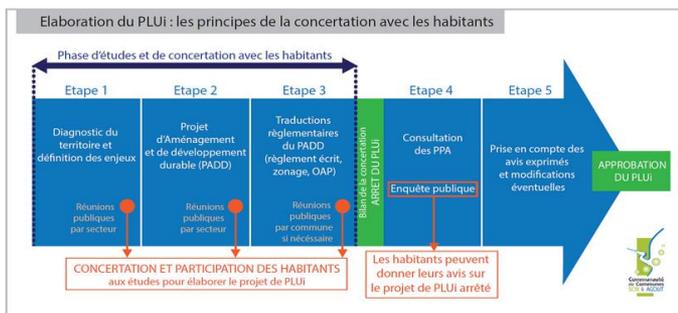
- [Pourquoi élaborer un PLUI sur les 26 communes de la CCSA ?](#)
- [Concertation avec les habitants](#)
- [Porter à connaissance de l'État](#)
- [Documents mis en ligne](#)
- [Infolettre](#)

### La concertation avec les habitants :

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

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

#### Principe de concertation :



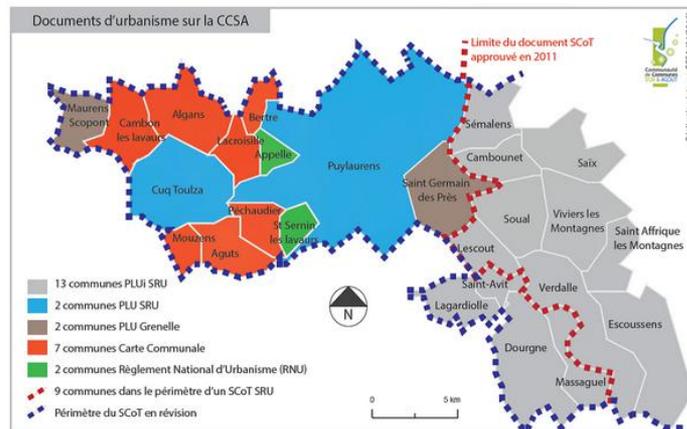
- A consulter : [La charte de la concertation](#)

### Pourquoi élaborer un PLUI sur les 26 communes de la CCSA ?

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) a été prescrite par la Communauté de Commune du Sor et de l'Agout (CCSA) le 3 décembre 2013 et complétée par délibération du 31 mars 2015.

Cette élaboration a pour objectif de répondre à 3 points principaux :

1. **Harmoniser les règles d'urbanisme sur l'ensemble des communes dans une logique de projet intercommunal dépassant les frontières communales.**  
Aujourd'hui, il existe une diversité de documents d'urbanisme avec des règles propres selon les communes.



### 2. Adapter nos documents d'urbanisme à la législation.

Avec une prise en compte plus forte des enjeux liés au développement durable.

### 3. Disposer d'un PLUI compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Autain et de Cocagne en cours de révision.

C'est une obligation légale pour que le PLUI prenne en compte les enjeux dépassant le périmètre de la CCSA.

#### A consulter :

- [Délibération n°2013-211-112B du 3 décembre 2013 prescrivant l'élaboration d'un PLUI](#)
- [Délibération n°2015-211-12 du 31 mars 2015 complétant et modifiant la délibération n°2013-211-112B](#)
- [Annexe à la délibération n°2015-211-12](#)

# Articles et annonces sur le site internet de la Communauté de communes

## Porter à connaissance de l'Etat :



Carnes, le 17.08.2015

Courrier du Préfet

### Communauté de Communes Sor et Agout - Révision du PLUI Porter à connaissance et enjeux identifiés

#### SOMMAIRE :

0- Synthèse des principaux enjeux et objectifs identifiés par l'État

1- Aspects législatifs et réglementaires : incidences sur le territoire concerné

2- Orientations et enjeux identifiés par l'État et les autres personnes publiques

3- Documents annexes :

- annexe n° 1 : Arrêté préfectoral "classement sonore"
- annexe n° 2 : Courrier DREAL : [-> partie 1](#) [-> partie 2](#)
- annexe n° 3 : Courrier INAO
- annexe n° 4 : Courrier CG du Tarn
- annexe n° 5 : Courrier ONEMA
- annexe n° 6 : Courrier Conservatoire botanique pyrénéen
- annexe n° 7 : Courrier STAP
- annexe n° 8 : Entités paysagères CAUE
- annexe n° 9 : Arrêté PPR - retrait et gonflement des argiles
- annexe n° 10 : Arrêté PPR - inondation Agoût aval
- annexe n° 11 : Arrêté PPR - inondation sur le bassin du Sor
- annexe n° 12 : Plan des servitudes d'utilité publique et des sites archéologiques
- annexe n° 13 : Courrier TIGF
- annexe n° 14 : Courrier RTE
- annexe n° 15 : Courrier SNCF
- annexe n° 16 : Annexes cartographiques
- annexe n° 17 : Courrier ONF
- annexe n° 18 : Courrier ARS
- annexe n° 19 : Courrier Préfet du 09/10/2008 (AEP)
- annexe n° 20 : Courrier DIRSO
- annexe n° 21 : Relevé accidentologie
- annexe n° 22 : Courrier SDIS
- annexe n° 23 : Liste établissements ICPE
- annexe n° 24 : Note d'enjeux PNRHL

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur 26 communes :

### Documents mis en ligne :

#### Les délibérations :

- Délibération n°2013-211-112B du 3 décembre 2013 prescrivant l'élaboration d'un PLUI
- Délibération n°2015-211-12 du 31 mars 2015 complétant et modifiant la délibération n°2013-211-112B
- Annexe à la délibération n°2015-211-12

#### Les documents divers

- La charte de la concertation

#### Les fiches pédagogiques

- Fiche n°1 - Contenu et principes du PLUI  
- Le vocabulaire de l'urbanisme : abréviations et définitions

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur 26 communes :

### Infolettre :

Pour recevoir l'infolettre vous informant de l'actualité du PLUI : Inscrivez-vous à l'adresse suivante :  
[concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)

# La newsletter consacrée au PLUi

Plusieurs newsletters ont rédigées aux différentes étapes d'avancement du PLUi. Les habitants avaient la possibilité de s'y abonner en recevant les éléments par mail.

## Exemples de newsletter sur le PLUi



### OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUi ?

Les élus accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil finalisent le diagnostic de territoire, première étape à l'élaboration du PLUi. Ce portrait de la communauté de communes met en évidence les dynamiques à l'œuvre sur le territoire depuis 20 ans et les enjeux à venir.

*Combien d'habitants en 2016 ? Quelle évolution ? Quelles richesses environnementales, paysagères et patrimoniales ? Combien de logements construits ? Combien d'hectares "grignotés" par l'urbanisation ? Combien de logements inoccupés ? Combien d'emplois en 2016 ? Quelle évolution ? Quels types d'activités économiques ? ...*

### VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE !

Ce diagnostic sera présenté à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes.

Rendez-vous :

- **Mardi 27 septembre à Sémalens** de 18h30 à 20h à l'espace des charrettes (zone d'activité Beauregard) pour les habitants de Cambounet-sur-le-Sor, Lescout, Saint-Germain-des-Près, Saix, Sémalens, Soual et Viviers-les-Montagnes.
- **Mercredi 28 septembre à Cambon les Lavaurs** de 18h30 à 20h à la salle des fêtes pour les habitants de Aguts, Algans-Lastens, Appelle, Bertre, Cambon les Lavaurs, Lacroisille, Maurens-Scopont, Mouzens, Péchaudier et Saint-Sernin-les-Lavaurs.
- **Jeu 29 Septembre à Dourgne** de 18h30 à 20h à la salle de la mairie pour les habitants de Dourgne, Escoussens, Lagardiolle, Massaguel, Saint-Affrique-les-Montagnes, Saint-Avit et Verdalle.
- **Mercredi 5 octobre à Cuq Toulza** de 18h30 à 20h à la salle des fêtes pour les habitants de Cuq-Toulza et Puylaurens.



### OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUi ?

Les élus accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), cette deuxième étape de l'élaboration du PLUi fait suite au diagnostic présenté fin 2016.

Le PADD est la clé de voute du futur document d'urbanisme, il définit les stratégies de développement de la population, de développement économique, de préservation des terres agricoles et naturelles, etc.

### LES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PLUi



### VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE !

Les orientations du PADD seront présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes.

Rendez-vous :

- **Lundi 13 novembre à Aguts** de 18h30 à 20h à la salle des fêtes pour les habitants de Aguts, Algans-Lastens, Appelle, Bertre, Cambon-lès-Lavaur, Lacroisille, Maurens-Scopont, Mouzens, Péchaudier et Saint-Sernin-les-Lavaur.

# Articles dans la presse locale

Articles parus dans la presse locale (La Dépêche, ...)

Actualité > Grand Sud > Tarn

Publié le 17/09/2016 à 03:57, Mis à jour le 17/09/2016 à 08:25

## Urbanisme : la communauté de communes informe Politique

Partager Partager Tweeter Commenter



De droite à gauche : Anne Laperrouze, Sylvain Fernandez et Pierre Oyhanart présentent les premiers documents sur lesquels ils vont s'appuyer pour détailler le projet de PLUI. / Photo DDM, J. A.

La communauté de communes du Sor et de l'Agout (CCSA) lance un vaste chantier d'information et de concertation concernant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), dont l'approbation devrait avoir lieu fin 2018.

De Maurens-Scopont à l'ouest, jusqu'à Escoussens à l'est, pas un seul habitant des 26 communes de la communauté de Sor-Agout ne devrait pouvoir dire « je n'étais pas au courant » au sujet du PLUI qui va engager l'avenir du territoire pendant plusieurs années. Sylvain Fernandez, président de la CCSA ; Anne Laperrouze, présidente de la commission aménagement du territoire à la CCSA, ainsi que Pierre Oyhanart, technicien spécialiste de l'urbanisme, s'activent pour mettre en place toute une série d'étapes visant à impliquer les habitants dans le projet. Rappelons que PLUI engage l'aménagement et le développement du territoire sur le plan démographique, mais aussi environnemental et économique. Et ce sont tous les enjeux d'intérêt général pour un « bien vivre » au sein de cette communauté qui vont être exposés, détaillés, expliqués lors d'une première phase d'études et de concertation qui va prochainement commencer.

### Tous les moyens mis en œuvre

Afin que tout se déroule dans la transparence et avec un souci de proximité, les premières réunions publiques, par secteur, seront un terrain d'expression pour tous. Des expositions, fixes au siège de la CCSA, temporaires et itinérantes sur l'ensemble du territoire, auront lieu lors des différentes phases. Un registre servant à recueillir par écrit les remarques et les propositions sera installé au siège de la communauté, qui recevra aussi les courriers (Communauté de communes Sor-Agout, espace loisirs Les Etangs, 81710 Saïx) ; le site Internet [communautesoragout.fr](http://communautesoragout.fr) permet de connaître l'actualité du PLUI. Pour recevoir automatiquement la lettre d'information sur ce PLUI, adresser un courriel à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr).

Cette concertation et participation des habitants va se dérouler en trois étapes : 1. Diagnostic du territoire et définition des enjeux jusqu'au mois d'octobre ; 2. Projet d'aménagement et de développement durable jusqu'en mars ; 3. Jusqu'à fin 2017, il s'agira de traduire réglementairement le projet avec les règlements écrits et les zonages. En 2018, l'étape 4 (enquête publique où les habitants peuvent donner leur avis sur le projet arrêté), puis l'étape 5, avec la prise en compte des avis exprimés et les modifications éventuelles, conduiront à l'approbation du PLUI. Il est bien évident que les élus de la communauté souhaitent la plus grande implication de la population de Sor-Agout. Cela passe par les réunions publiques, où il y aura énormément de choses à apprendre et comprendre pour l'avenir de la communauté.

J. A.

# Articles dans la presse locale

pays

## SOR-AGOUT

### Urbanisme: la communauté de communes informe

La communauté de communes du Sor et de l'Agout (CCSA) lance un vaste chantier d'information et de concertation concernant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), dont l'approbation devra avoir lieu fin 2018.

De Maurens-Scopont à l'ouest, jusqu'à Escoussens à l'est, pas un seul habitant des 26 communes de la communauté de Sor-Agout ne devrait pouvoir dire « je n'étais pas au courant » au sujet du PLUI qui va engager l'avenir du territoire pendant plusieurs années. Sylvain Fernandez, président de la CCSA ; Anne Laperrouze, présidente de la commission aménagement du territoire à la CCSA, ainsi que Pierre Oyhannart, technicien spécialiste de l'urbanisme, s'activent pour mettre en place toute une série d'étapes visant à impliquer les habitants dans le projet. Rappels que PLUI engage l'aménagement et le développement du territoire sur le plan démographique, mais aussi environnemental et économique. Et ce sont tous les enjeux d'intérêt général pour un « bien vivre » au sein de cette communauté qui vont être exposés, détaillés, expliqués lors d'une première phase d'études et de concertation qui va prochainement commencer.

**Tous les moyens mis en œuvre**

Afin que tout se déroule dans la transparence et avec un souci de proximité, les premières réunions publiques, par secteur, seront un terrain d'expression pour



De droite à gauche: Anne Laperrouze, Sylvain Fernandez et Pierre Oyhannart présentent les premiers documents sur lesquels ils vont s'appuyer pour détailler le projet de PLUI. Photo DOM, J. A.

tous. Des expositions, fixes au siège de la CCSA, temporaires et itinérantes sur l'ensemble du territoire, avant lieux des différentes phases. Un registre servant à recueillir par écrit les remarques et les propositions sera installé au siège de la communauté, qui recevra aussi les courriers (Communauté de communes Sor-Agout, espace loisirs Les Etangs, 81710 Saix). Le site Internet [communautesoragout.fr](http://communautesoragout.fr) permet de connaître l'actualité du PLUI. Pour recevoir automatiquement la lettre d'information sur ce PLUI, adresser un courriel à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr).

Cette concertation et participation des habitants va se dérouler en trois étapes: 1. Diagnostic du territoire et définition des enjeux jusqu'au mois d'octobre ; 2. Projet d'aménagement et de développement durable jusqu'en mars ; 3. Jusqu'à fin 2017, il

s'agira de traduire réglementairement le projet avec les règlements écrits et les zonages. En 2018, l'étape 4 (enquête publique où les habitants peuvent donner leur avis sur le projet arrêté), puis l'étape 5, avec la prise en compte des avis exprimés et les modifications éventuelles, conduiront à l'approbation du PLUI. Il est bien évident que les élus de la communauté souhaitent la plus grande implication de la population de Sor-Agout. Cela passe par les réunions publiques, où il y aura enregistrement de choses à apprendre et comprendre pour l'avenir de la communauté.

J. A.

### LES RÉUNIONS PUBLIQUES

Mardi 27 septembre à Semelens, de 18 h 30 à 20 heures, à l'espace des Charrettes (zone de Beaugard) pour les habitants de Cambois-sur-le-Sor, Lescoq, Saint-Germain-des-Prés, Saix, Sémelens, Sotil et Viviers les Montagnes. Mercredi 28, à Carbon-les-Lavaur, de 18 h 30 à 20 heures, à la salle des fêtes, pour les habitants d'Aguts, Algans, Appelle, Bertré, Cambon-les-Lavaur, Lacrosville, Maurens-Scopont, Mouzens, Pichaudier et Saint-Sépulchre-les-Lavaur. Jeudi 29, à Dourgnac, de 18 h 30 à 20 heures, à la salle de la Mairie, pour les habitants de Dourgnac, Escoussens, Lagardiolle, Massaguel, Saint-Affrique-les-Montagnes, Saint-Avit et Verdalle. Vendredi 30, à Cuz-Toulza, de 18h30 à 20h, à la salle des fêtes, pour les habitants de Cuz-Toulza et Puy-laurens.

**PUYLAURENS**

à deux lieux le mercredi 5 octobre, de 20 h 30 à la mairie. Se la l'ordre du jour: présentation du compte rendu de la séance du 5 septembre, le découpage de l'ARS à que de nombreuses innovations: la convention de la disposition du tracteur etc. l'avis sur le futur achat tracteur, le jardin du bureau d'entretien, le crématif, la facturation de tronçonneuse, le paiement FEDERTEEP, le titre du PLUI registre, les plus rendus du conseil municipal, le site internet. Le CCPLA, le rapport de la CDE et les travaux d'entretien.

**D-LES-VIELMUR**

**rise de la belote**

Les concours de belote vont commencer à la salle de la Mairie. Le premier tour de la saison aura lieu vendredi 5 octobre. Rendez-vous à partir de 20 heures pour les inscriptions. Le concours commencera à 21 heures. Les tournois suivants auront lieu le samedi 6 et le dimanche 7 octobre.

**DALLE**

**ours de belote**

Les concours de belote ont lieu à la salle de la Mairie. Le premier tour de la saison aura lieu vendredi 5 octobre. Rendez-vous à partir de 20 heures pour les inscriptions. Le concours commencera à 21 heures. Les tournois suivants auront lieu le samedi 6 et le dimanche 7 octobre.

**LA DEPECHE.fr**  
mardi 16 octobre, 10:47, Sainte Edwige

Albi Castres Gaulhet Gaillac Mazamet Carmaux Lavaur Aussillon Saint-Juéry Labruguière Autres villes

Actualité > Grand Sud > Tam > Massaguel

Publié le 23/09/2018 à 03:49

## Actualisation du PLUI



Un auditoire attentif à l'exposé de l'intervenant.

Récemment, en fin de journée, plus de 70 personnes des communes de Dourgnac, Escoussens, Lagardiolle, Massaguel, Saint-Avit et Verdalle ont été réunies à la salle des fêtes du village pour être informées des nouvelles utilisations du Plan local d'urbanisme intercommunal, à l'invitation de la communauté de communes Sor-Agout. Après avoir fait l'historique du PLU devenu depuis peu PLUI (intercommunal), Mathias Cottareau, qui a en charge l'urbanisation de la communauté de communes, a précisé son actualisation. Après les errements constatés par l'absence d'un tel plan privant l'agriculture d'un certain nombre d'hectares de terrains d'exploitation, le développement des villages par la construction des habitations en bordure des routes qui augmentent les réseaux de desserte pris en charge par les communes et leur entretien coûteux, etc., le nouveauté doit tenir compte des impératifs économiques et ceux de l'attractivité de notre territoire. Le PLUI a pour but de densifier l'habitat des villages de favoriser par l'organisation raisonnée les zones d'activités économiques industrielles, artisanales et commerciales, de stopper les occupations des surfaces agricoles. Après sa préparation, chacun des citoyens, principalement les propriétaires des terrains, aura l'occasion, dès à présent, de consulter les dispositions du PLUI, en mairie, avant son officialisation qui devrait intervenir fin octobre-début novembre 2018.

La Dépêche du Midi

Cet article vous est offert par La Dépêche dans le but de vous faire découvrir ses formules d'abonnement. Convaincu(e) ? [Abonnez-vous.](#)

# Articles dans la presse locale

**LA DEPECHE.fr**

mardi 16 octobre, 10:47, Sainte Edwige

Albi Castres Graulhet Gaillac Mazamet Carmaux Lavaur Aussillon Saint-Juéry Labruguière Autrasvilles

Actualité > Grand Sud > Tam > Massaguel

Publié le 23/09/2018 à 03:49

## Actualisation du PLUI



Un auditoire attentif à l'exposé de l'intervenant.

Récemment, en fin de journée, plus de 70 personnes des communes de Dourgne, Escoussens, Lagardiolle, Massaguel, Saint-Avit et Verdalie ont été réunies à la salle des fêtes du village pour être informées des nouveaux usages du Plan local d'urbanisme intercommunal, à l'invitation de la communauté de communes Sor-Agout. Après avoir fait l'historique du PLU devenu depuis peu PLUI (intercommunal), Mathias Cottereau, qui a en charge l'urbanisation de la communauté de communes, a précisé son actualisation. Après les errements constatés par l'absence d'un tel plan privant l'agriculture d'un certain nombre d'hectares de terrains d'exploitation, le développement des villages par la construction des habitations en bordure des routes qui augmente les réseaux de desserte pris en charge par les communes et leur entretien coûteux, etc., la nouveauté doit tenir compte des impératifs économiques et ceux de l'attractivité de notre territoire. Le PLUI a pour but de densifier l'habitat des villages de favoriser par l'organisation raisonnée les zones d'activités économiques industrielles, artisanales et commerciales, de stopper les occupations des surfaces agricoles. Après sa préparation, chacun des citoyens, principalement les propriétaires des terrains, aura l'occasion, dès à présent, de consulter les dispositions du PLUI, en mairie, avant son officialisation qui devrait intervenir fin octobre-début novembre 2018.

La Dépêche du Midi

Cet article vous est offert par La Dépêche dans le but de vous faire découvrir ses formules d'abonnement. Convaincu(e) ? [Abonnez-vous.](#)

**SAÏX**

## L'urbanisation de la communauté en débat

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) et de la concertation souhaitée par le conseil communautaire, la communauté de communes Sor et Agout (CCSA) a souhaité inviter tous les habitants du territoire à venir prendre connaissance de l'avancement de la révision du PLUI qui à terme couvrira les 26 communes de la communauté. Quatre réunions publiques seront organisées courant septembre afin de présenter le règlement et le zonage du PLUI (voir ci-dessous).

### Une concertation continue

Ce projet d'intérêt général répond aux questions où, quand et comment accueillir les nouveaux habitants en préservant le cadre de vie. Ces 20 dernières années, le droit de l'urbanisme a beaucoup évolué. Il intègre désormais deux notions essentielles : la préservation des espaces agricoles et naturels et l'accueil de population et d'activités pour une durée de 10 ans. Le règlement et le zonage proposés seront donc une réponse locale des élus de la CCSA aux exigences nationales.



Réunion à Soual en novembre 2017. /Photo archives

L'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr) rubrique aménagement du territoire/urbanisme.

Pour les demandes particulières, il est également possible d'envoyer un mail à : [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr) ou un courrier à la communauté de communes et/ou la commune concernée par le terrain.

### QUATRE RÉUNIONS POUR 26 COMMUNES

Mardi 4 septembre à Lacroisille de 18 h 30 à 20 heures à la salle des fêtes pour les habitants de Aguts, Algans-LASTENS, Appelle, Bertre, Cambon les Lavars, Lacroisille, Maurens-Scopont, Mouzens, Péchaudier et Saint-Sernin-les-Lavars. Mercredi 5 septembre à Cuq-Toulza de 18 h 30 à 20 heures à la salle des fêtes pour les habitants de Cuq-Toulza et Puylaurens ; mardi 11 septembre à Saix de 18 h 30 à 20 heures à la ferme Laval pour les habitants de Cambounet-sur-le-Sor, Lescout, Saint-Germain-des-Près, Saix, Sémalens, Soual et Viviers-les-Montagnes ; mercredi 12 septembre à Massaguel de 18 h 30 à 20 heures à la salle des fêtes pour les habitants de Dourgne, Escoussens, Lagardiolle, Massaguel, Saint-Afrique-les-Montagnes, Saint-Avit et Verdalie.

# Articles dans la presse locale

14 Castres pays DU 22 AU 28 SEPTEMBRE 2016  
 Contacter le Journal d'Id : 05.63.51.49.49  
 jidmail@lejournaldid.com

Les gardes Week-end du 11 et 12 juin. MÉDECINS SAMEDI ET DIMANCHE : En cas d'urgence, appelez votre médecin traitant DENTISTE DIMANCHE : De 9 h à 13 h, répondre du conseil de l'ordre 3966 PHARMACIE SAMEDI ET DIMANCHE : Composez le 3237 pour connaître la pharmacie de garde la plus proche.

CCSA La Communauté de communes présente son Plan local d'urbanisme intercommunal à la population, qui entre dans un projet global de bien-être et santé.

## Sor et Agout : le check-up

Les quatre réunions publiques de rencontre avec la population des 26 communes composant la CCSA (Communauté de communes Sor et Agout) auront plusieurs objets. D'abord de présenter le diagnostic du territoire, qui sert de support au nouveau PLUI en cours (Plan local d'urbanisme intercommunal), d'expliquer les changements qui risquent de modifier le projet de certains habitants (des terrains classés constructibles ne le seront plus avec l'évolution de la législation), mais aussi les enjeux pour les différents secteurs et le territoire aux 23.000 habitants. Dont l'un des plus importants : l'objectif de devenir un territoire de Bio et santé.

« On regarde les tendances autour de nous et ailleurs, on voit ce qui marche, débute Sylvain Fernandez, le président de la CCSA et vice-président de Cambounet-sur-le-Sor, avant de préciser le fond du projet. Bien sûr, Pierre Fabre est un élément moteur, installé dans plusieurs communes de notre territoire. Nous avons aussi la compagnie Cephalid à Maurens-Scopont, Sirius à Cambounet, Nutrition et santé à côté, à Revel. À la base, nous avions un projet de santé pour répondre à la désertification médicale sur notre territoire. Nous disposons aujourd'hui de maisons de retraites de qualité, des salles de sport gîtes de très haut niveau comme du côté de Puyfayrens », ajoute Anne Laperrouze, vice-présidente chargée de l'aménagement du territoire.

Bref, autant d'atouts qui poussent les élus des 26 communes à tendre vers ce projet de bien-être et santé (et sport) pour continuer le développement de la CCSA. JASON ESNAULT



Sylvain Fernandez, président de la CCSA, Anne Laperrouze et Pierre Duharnet, chargé de mission en urbanisme.

### RÉUNIONS PUBLIQUES PAR SECTEUR

Première des quatre réunions publiques organisées, ce mardi 27 septembre à Sémalens de 18h30 à 20h à l'espace des charrettes (zone d'activité Beaugregard) pour les habitants de Cambounet-sur-le-Sor, Lescout, Saint-Germain-des-Près, Saix, Sémalens, Soual et Viviers-les-Montagnes.

D'autres suivront : le mercredi 28 septembre à Cambon les Lavaur, le jeudi 29 septembre à Dourgne et le mercredi 5 octobre à Cuq Toulza.

## SAIX-LONGUEGINESTE La place de l'Occitanie se refait une beauté

Elle rayonne tous les ans, dans la soirée estivale d'un jour de juillet. L'atmosphère de guirlandes lumineuses, au son d'un groupe local, à l'odeur des fraises et légumes cuisinés de la région, la place de l'Occitanie, à Longuegineste, se transforme à cette période en une vraie place conviviale où il fait bon de passer sa soirée.

En dehors de cette soirée annuelle, la place perd son rôle et se transforme plutôt en carrefour, au cœur de Longuegineste, où les voitures se croisent, sans véritable sens de la circulation. Mais ce temps sera et de redonner à la place de l'Occitanie, « sa vocation de place avec une série de travaux. » Des arbres remplaceront les trois platanes centenaires qui ont dû être enlevés. Nous allons refaire le revêtement de la place et celui de la rue des frangs jusqu'à l'école. Des éclairages LED seront ajoutés. Nous réfléchissons à un nouveau sens de circulation et aux places de stationnement », liste l'élu. L'enveloppe globale s'élève à 70.000 euros, avec la participation de la CCSA, à hauteur de 20.000 euros. J.E

### À SOUAL, TRAVAUX CHEMIN DE LA PRADE

Dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau lotissement à Soual, des travaux sont réalisés sur le chemin de la Prade, jusqu'au 7 octobre. Jusqu'au 23 septembre, le chemin de la Prade, de l'avenue de Castres jusqu'au croisement avec le chemin du Santou, sera fermé à la circulation. Une déviation est en place. Et jusqu'au 7 octobre, la circulation sera alternée chemin de la Prade.

### LABRUGUIÈRE «Bêtises d'Oc»

## sor et agout PLUI: réunions publiques

**Mercredi 29 novembre à Soual de 18 h 30 à 20 heures** à la salle des fêtes pour les habitants de: Cambounet-sur-le-Sor, Lescout, Saint-Germain-des-Près, Saix, Sémalens, Soual et Viviers-les-Montagnes.

**Jeudi 30 novembre à Verdalle de 20 h 30 à 22 heures** au Foyer rural, place de la Coublérié, pour les habitants de Dourgne, Escoussens, Lagardiolle, Massaguel, Saint-Afriques-Montagnes, Saint-Avit et Verdalle, aura lieu une réunion publique sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable. Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et de la concertation souhaitée par le conseil communautaire, la communauté de communes Sor et Agout a souhaité inviter tous les habitants du territoire à venir prendre connaissance de l'avancement de la révision du PLUI qui à terme couvrira les 26 communes composant cette communauté. Une ambition com-

mune : proposer une offre qualitative dans l'aire métropolitaine. Le PADD est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUI, il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 à 15 prochaines années. A terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol. Cependant il est important de retenir les trois axes qui aiguillonneront le développement du territoire. Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs, renforcer la lisibilité économique du territoire ; qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive. L'actualité du PLUI est mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr) rubrique aménagement du territoire/urbanisme. D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la partie zonage et règlement.

## SÉMALENS L'urbanisme et le PADD

En décembre 2013, le conseil communautaire de la communauté de communes de Sor et Agout a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). Ce dernier est composé de plusieurs documents. Alex Bousquet a présenté aux élus le projet du PADD, projet d'aménagement et de développement durable, qui a une ambition commune : proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine.

Ce projet comporte trois axes : mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport et des loisirs ; renforcer la lisibilité économique du territoire ; qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive. Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservations ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il articule les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Après cet exposé, les élus ont débattu et posé quelques questions. La tenue de ce débat est formalisée par une délibération transmise au préfet et affichée en mairie.

P. R.

Lutter contre l'étalement urbain.



en bref  
 SAIX  
 Repas des Gazelles

JEEP® RENEGADE, TOUT L'ESPRIT JEEP®

# Articles dans les gazettes et bulletins municipaux

## Aguts

### -----COMMUNAUTE DE COMMUNES-----

**PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal) :** La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

**POURQUOI ELABORER UN PLUI ?**  
C'est un outil qui répond à plusieurs objectifs : Construire un document de référence commun permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire. S'inscrire dans des objectifs de développement durable en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire.

Traduire la démarche «projet de territoire» démarrée dès 2013 avec l'extension du périmètre de la C.C.S.A à 26 communes.

#### LES ETAPES DE L'ELABORATION



#### OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUI ?

Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D), cette deuxième étape de l'élaboration du PLUI fait suite au diagnostic présenté fin 2016.

Le P.A.D.D est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUI, il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Sur la base d'une ambition commune qui est de «Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine», trois axes ont été définis qui aguiront le développement du territoire : mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs, renforcer la lisibilité économique du territoire, qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes prennent en compte les richesses et l'attractivité de notre territoire afin de garantir les meilleures conditions d'accueil possibles pour les nouveaux habitants tout en garantissant la pérennité des activités présentes.

#### LA CONCERTATION DE LA POPULATION

Les orientations du P.A.D.D ont été présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes.

De plus, l'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr), rubrique aménagement du territoire/urbanisme. D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction réglementaire des objectifs du P.A.D.D (zonage/règlement).

Pour les demandes particulières, il vous est possible :

-d'envoyer un mail à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)

- d'envoyer un courrier à Communauté de Communes Sor et Agout, Espace Loisirs "Les étangs" 81710 SAIX

- de téléphoner au 05 63 72 84 84, en demandant Matthias Cottereau, chargé de mission urbanisme

(renseignements ou prise de rendez-vous.)

## Algans

### DEBAT PLUI :

Nous arrivons dans la phase d'élaboration de notre plan local d'urbanisme de la communauté de communes et donc de notre commune. Avant de le soumettre à l'administration, qui doit donner son avis, les conseils municipaux de chaque commune doivent être consultés. Le cabinet d'étude ayant en charge ce PLUI, à la vue des influences des grandes agglomérations et de l'arrivée possible de l'autoroute Castres/Toulouse, a scindé notre territoire en 2, l'Est de Saix à Puy-Laurens et l'Ouest de Puy-Laurens à Maurens-Scopont. Pour notre communauté de communes, l'urbanisation serait à 2 vitesses suivant que l'on se trouve sous l'influence de l'agglomération Castres/Mazamet (évolution plus lente) où sous l'influence Revel / Lavaur, voire de la métropole Toulousaine (évolution plus soutenue). Pour les communes à l'ouest de notre territoire, les études réalisées pour la période 2019/2030, amèneraient 1300 habitants de plus soit 78 nouveaux logements par an. Concernant la surface des parcelles des maisons individuelles, dont l'objectif des pouvoirs publics est 750 m<sup>2</sup> en moyenne, les élus de la Communauté de Communes ont décidé de faire évoluer en fonction du nombre de constructions autorisées par an. Si pour les grandes communes l'objectif est de 600 à 700 m<sup>2</sup> par maison, pour les petites communes nous pourrions aller jusqu'à 1300 m<sup>2</sup> par construction. Pour Algans, de 2019 à 2030 nous serions sur une évolution de 1 à 2 ménages de plus par soit une à 2 constructions par an. Pour info au cours des 15 dernières années il y a eu à Algans 1 ménage de plus par an. A noter que tout ceci n'est que les vœux de la Communauté de Communes, ils vont être présentés aux pouvoirs publics courant juin 2017.

## Appelle

Chères Appétoises et Appétois,

Pour ne pas perdre les bonnes habitudes, nous vous présentons un compte-rendu des travaux du conseil municipal de l'année 2015.

Cette année se déroulera les consultations concernant le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal). Ce projet est important car il va déterminer pour les années à venir le développement de l'urbanisme sur notre territoire. Tous les habitants du territoire seront consultés. Il y aura des réunions d'information ou vous serez invités à participer.

Cette année verra aussi le déroulement de l'enquête publique concernant le projet d'autoroute à péage Toulouse/Castres où, là aussi, vous devrez donner votre avis sur la pertinence de ce projet.

Vous trouverez dans ce bulletin des informations sur ces deux échéances à venir.

Quoiqu'il en soit nous gardons notre objectif de rester une commune à caractère rural, soucieux de préserver notre cadre de vie au milieu d'une campagne harmonieuse.

Je vous souhaite une bonne santé ainsi que de la réussite pour vos projets!

Le Maire,

Christophe Pouyanne

1

## Cambon lès Lavaur



### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Présentation du «Projet d'Aménagement et de Développement Durable»

et de l'urbanisme

DATE DES RÉUNIONS :

29 novembre à 18h30

Saül - Salle des fêtes

30 novembre à 20h30

Verdalle - foyer rural (place de la Coëbatale)

Renseignements :

[nicolas.cottereau@communautesoragout.fr](mailto:nicolas.cottereau@communautesoragout.fr)

Tel. : 05 63 72 84 84

13

## Cuq Toulouse



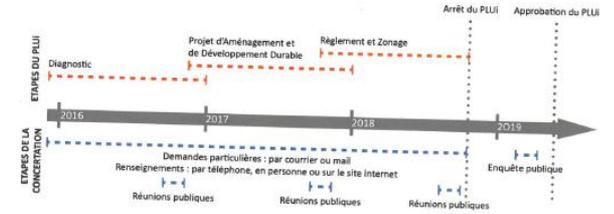
La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI).

#### POURQUOI ELABORER UN PLUI ?

C'est un outil qui répond à plusieurs objectifs :

Construire un document de référence commun permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire. S'inscrire dans des objectifs de développement durable en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire. Traduire la démarche «projet de territoire» démarrée dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.

#### LES ETAPES DE L'ELABORATION



#### OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUI ?

Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D), cette deuxième étape de l'élaboration du PLUI fait suite au diagnostic présenté fin 2016.

En matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Sur la base d'une ambition commune qui est de «Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine», trois axes ont été définis qui aguiront le développement du territoire : mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs, renforcer la lisibilité économique du territoire, qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes prennent en compte les richesses et l'attractivité de notre territoire afin de garantir les meilleures conditions d'accueil possibles pour les nouveaux habitants tout en garantissant la pérennité des activités présentes.

#### LA CONCERTATION DE LA POPULATION

Les orientations du PADD ont été présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes.

De plus, l'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : <http://www.communautesoragout.fr>, rubrique aménagement du territoire/urbanisme. D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction réglementaire des objectifs du PADD (zonage/règlement).

# Articles dans les gazettes et bulletins municipaux

## Cuq Toulza

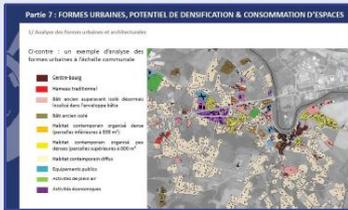
### L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) suit son cours

L'année 2016 a été marquée par de nombreux échanges sur le diagnostic du PLUi afin de parvenir à une vision partagée des enjeux en matière d'urbanisme sur les 26 communes de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA). Ce travail mené par les élus de la commission urbanisme de la CCSA accompagné du bureau d'études CITADIA a ensuite été présenté aux habitants du territoire lors de 4 réunions publiques dont une à Cuq Toulza début octobre.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement sont deux documents de cadrage à réaliser en préalable des choix réglementaire à faire pour définir les règles de construction. Il sera possible de les consulter à partir de décembre sur le site internet de la CCSA (<http://www.communautesoragout.fr>). Des exemplaires papiers seront consultables au siège de la CCSA à Saix ou lors de la tenue des expositions itinérantes sur le PLUi mises en place sur les communes.

Les élus élaboreront désormais le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit d'un document permettant de fixer les objectifs auquel devra répondre le PLUi (population accueillie, besoins en logements et équipements, préservation des terres agricoles...). Courant 2017, les élus travailleront ensuite sur le volet réglementaire du PLUi (zonages des zones constructibles, règles applicables et schémas des orientations d'aménagement et de programmation).

Il est possible de s'inscrire à la lettre d'information électronique afin de suivre l'actualité du PLUi en envoyant un courrier électronique à l'adresse suivante : [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr). Vous pouvez également faire parvenir vos remarques, observations ou demandes par voie postale au siège de la CCSA ou contacter directement le chargé de mission en urbanisme au 05 63 72 84 84.



CUQ INFO PAGE 10

## Cambounet sur le Sor



### Qu'est-ce que c'est ?

Le règlement qui remplacera les cartes communales, les cartes intercommunales et les Plans d'Ilots de Sols (PIS) permet d'encadrer tous les travaux que les propriétaires réalisent sur leurs parcelles. Les règles communes qui permettent d'inclure les permis de construire (PC), les déclarations préalables x (DP), les certificats d'urbanisme (CU).

### Peut-on réglementer ce que l'on veut ?

La place d'un PLUi est encadrée par des lois nationales de plus en plus contraignantes du fait des excès des années passées. La construction dans les espaces naturels et agricoles ayant explosé (l'équivalent d'un vent est construit tous les 10 ans), le principal enjeu pour l'Etat est aujourd'hui de limiter cette « dévotion » d'espace. Chaque commune ou intercommunalité ne peut donc pas écrire les règles qu'elle ni rendre constructibles tous les terrains qu'elle désireait.

### Qui décide des règles et de la constructibilité des terrains ?

Le PLUi est d'intérêt général.

### Comment est défini le projet d'intérêt général ?

Le projet d'étude choisi par les élus communaux et intercommunaux étudie d'abord le territoire sur des sujets : les habitants, les déplacements, les commerces, les entreprises, la nature, etc. C'est le contenu du rapport de présentation du PLUi. Puis, sur cette base, un projet est défini par les élus (Projet général et de Développement Durable ou PADD). Ensuite seulement, un zonage associé à un règlement est défini. C'est-à-dire, par exemple si le projet est « développer la commerce dans le village », le règlement ne pourra pas interdire à un commerçant de s'y installer.

### Où en sommes-nous ?

Nous travaillons actuellement sur le projet (PADD) qui devrait être débattu en septembre 2017. Le règlement et le zonage seront travaillés durant l'automne et l'hiver. Le nouveau PLUi sera ensuite proposé aux partenaires, dont l'Etat, qui émettront un avis. La population sera consultée via une enquête publique au milieu de l'année 2018. Le nouveau PLUi s'appliquera concrètement à l'automne 2018.

### Comment être informé ? Comment participer ?

- En participant aux réunions publiques
- En allant voir l'exposition au siège de la Communauté ou dans les communes
- En envoyant un courrier ou un courriel
- En prenant rendez-vous à la Communauté de Communes
- En consultant le site internet ([www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr)) – rubrique « Aménagement du territoire »
- « Urbanisme » et « Elaboration du PLUi »
- En participant à l'enquête publique

## Escoussens

### Communauté de Communes Sor & Agout

#### L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur les 26 communes de la CCSA, un travail de longue haleine !

Depuis quelques mois les élus de la commune et de la CCSA ont lancé la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Ces mots qui paraissent abstraits pour le plupart d'entre nous, représentent les outils et les règles nécessaires pour maîtriser l'urbanisme sur le territoire des 26 communes de la Communauté de Communes.

Les études pour élaborer ce PLUi ont débuté en Octobre 2015. Il s'agit d'une procédure longue de 3 ans en comptant l'enquête publique, qui consiste à :

- étudier le fonctionnement et les enjeux du territoire (étape 1),
- construire un projet (étape 2) qui fixe des orientations générales et des objectifs à poursuivre à moyen terme (moins de 10 ans),
- et le formaliser dans des règles d'utilisation du sol (étape 3) par un zonage, un règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation applicables lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...).

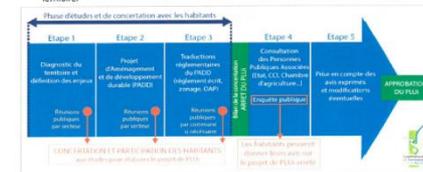
#### Pourquoi fait-on cette révision ?

- pour intégrer les nouvelles communes qui ont adhéré à la Communauté de Communes en Janvier 2013,
- pour se mettre à jour avec la législation nationale qui impose à présent 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.
- et surtout pour organiser l'aménagement de notre territoire pour les objectifs suivants :

- ✓ protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, les paysages, l'environnement et le cadre de vie,
- ✓ permettre le développement des activités économiques et de l'emploi,
- ✓ améliorer l'habitat et les mobilités pour répondre aux besoins de la population,
- ✓ améliorer l'environnement de l'habitat sur le territoire.

Les élus communaux ont écrit une charte de la concertation et les engagements à respecter les conditions de la participation des habitants selon deux principes forts :

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



Les étapes de l'élaboration du PLUi

ESCOUSSENS | N° 1-2016

13

Nous invitons chacun à s'associer aux échanges qui auront au cours des réunions organisées tout au long du processus. C'est une occasion unique pour nous tous de construire ensemble un beau projet pour notre Communauté de Communes, lieu de transition entre la Métropole Toulousaine et l'agglomération castrale.

#### Pour en savoir plus :

Les documents d'études et les informations relatives à l'élaboration du PLUi sont mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse : (<http://www.communautesoragout.fr>) à la rubrique « documents d'urbanisme ».

Une lettre d'information électronique est mise en place pour vous informer des avancées et des dates importantes de PLUi.

Pour vous y inscrire, veuillez écrire un message à : [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr).

Contact Communauté de Communes Sor & Agout - Pierre OYHANART,

Chargé de mission en Urbanisme

05 63 72 84 84

# Articles dans les gazettes et bulletins municipaux

## Escoussens

Réunions publiques concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

### ● POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

C'est un outil qui répond à plusieurs objectifs :

- Construire un document de référence commun permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communalitaire.
- S'inscrire dans des objectifs de développement durable en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire.
- Traduire la démarche « projet de territoire » démarrée dès 2013 avec extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.



### ● OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUI ?

Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cette deuxième étape de l'élaboration du PLUi fait suite au diagnostic présenté fin 2016.

Le PADD est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUi, il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUi fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.

- mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs,
- renforcer la lisibilité économique du territoire,
- qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes prennent en compte les richesses et l'attractivité de notre territoire afin de garantir les meilleures conditions d'accueil possibles pour les nouveaux habitants tout en garantissant la pérennité des activités présentes.

### ● LA CONCERTATION DE LA POPULATION

Les orientations du PADD ont été présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes.

De plus, l'actualité du PLUi est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr), rubrique aménagement du territoire/urbanisme. D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction réglementaire des objectifs du PADD (zonage-règlement).

Pour les demandes particulières, il vous est possible :

- d'envoyer un mail à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr),
- d'envoyer un courrier à Communauté de Communes Sor et Agout, Espace Loisirs « Les étangs » 81710 SAIX
- de téléphoner au 05 63 72 84 84, en demandant Mathias Cottereau, chargé de mission urbanisme (renseignements ou prise de rendez-vous.)

## Lacroisille

Le PLUi, où comment l'organiser demain l'aménagement de notre territoire!

(PLUi) Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le PLUi ? Qu'est-ce que ça veut dire ?

Depuis quelques mois, les élus de la commune et de la CCSA (Communauté de Communes Sor et Agout) ont lancé la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Le PLUi représente les règles et les lignes directrices pour maîtriser l'urbanisme sur le territoire des 26 communes de notre Communauté de Communes et donc ceux de notre commune. Il remplacera à terme votre actuelle carte communale, mais le PLUi traite pas que des questions d'urbanisme.

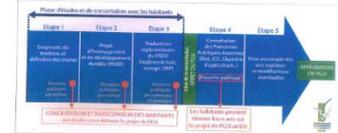
### Pourquoi une révision du PLUi ?

Fin 2012, la communauté de communes Pays du Cacoqno (Sor et Agout) et ses communes dont Lacroisille (sans Roussillé) rejoignent en janvier 2013 la CCSA (Communauté de Communes Sor et Agout) créée dès lors d'un PLUi. La révision consiste donc à intégrer les nouvelles communes de la CCSA, mais également :

- se mettre à jour avec la législation nationale qui impose à présent d'intégrer la production de l'environnement et les économies d'énergie liées au respect de l'habitat, des oiseaux
- surtout organiser l'aménagement de notre territoire pour des objectifs clairs :
  - ✓ protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, les paysages, l'environnement et le cadre de vie,
  - ✓ permettre le développement des activités économiques et de loisirs,
  - ✓ améliorer l'habitat et les mobilités pour répondre aux besoins de la population,
  - ✓ anticiper l'éventuelle construction de l'autoroute Caenno-Toulouse sur le territoire.

### Un travail de longue haleine sur 2 ans !

Concomitante en octobre 2016, l'élaboration du PLUi est une procédure longue de 3 ans (développée en 3 étapes) dont chacune est soumise à la concertation et les enjeux du territoire, conduits en projet sur les 10 prochaines années, et la finaliser dans des règles d'utilisation du sol (opposables entre autres au permis de construire, déclaration préalable...)



### Le PLUi, c'est aussi votre affaire ! Alors informez-vous et participez !

Les élus communaux ont écrit une « charte de concertation » les engageant à respecter les conditions de la participation des habitants selon deux principes forts :

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

Chacun est invité à participer et réagir au cours des réunions d'informations et d'échanges organisées tout au long du processus. C'est une occasion unique pour nous tous de construire ensemble un bon projet pour notre Communauté de Communes.

Pour cela, nous vous informons en temps voulu, des dates et lieux de réunion au fur et à mesure de l'avancement du processus d'élaboration du PLUi

### Pour en savoir plus :

- Les documents d'études et les informations relatives à l'élaboration du PLUi sont mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes : [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr) à la rubrique « documents d'urbanisme ».
- Une lettre d'information électronique est mise en place pour vous informer des avancées et des dates importantes du PLUi. Pour vous y inscrire, veuillez écrire un message à : [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)

À ce sujet, le plan local d'urbanisme (PLUi) fait l'objet d'une révision par la communauté de communes. Il remplacera à terme votre carte communale. Dans ce bulletin, vous trouverez une information utile qui vous expliquera comment s'organiser demain l'aménagement de notre territoire. Des réunions publiques où chacun sera invité à participer et à réagir seront organisées tout au long du processus d'élaboration du PLUi. Vous serez informés en temps voulu des dates et lieux de ces rendez-vous.

La communauté de communes Sor et Agout la révision du Plan Local d'Urbanisme est toujours en cours pour l'organisation de l'aménagement de notre territoire. N'hésitez pas d'ors et déjà à faire part de vos desiderata auprès du service de l'urbanisme. Je me tiens à votre disposition pour vous renseigner.

Réunions publiques concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

### ■ POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

C'est un outil qui répond à plusieurs objectifs :

- Construire un document de référence commun permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communalitaire.
- S'inscrire dans des objectifs de développement durable en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire.
- Traduire la démarche « projet de territoire » démarrée dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.

### ■ LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION



### ■ OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUI ?

Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cette deuxième étape de l'élaboration du PLUi fait suite au diagnostic présenté fin 2016.

Le PADD est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUi, il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUi fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Sur la base d'une ambition commune qui est de « Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine », trois axes ont été définis qui aiguilleront le développement du territoire :

- mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs,
- renforcer la lisibilité économique du territoire,
- qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes prennent en compte les richesses et l'attractivité de notre territoire afin de garantir les meilleures conditions d'accueil possibles pour les nouveaux habitants tout en garantissant la pérennité des activités présentes.

### ■ LA CONCERTATION DE LA POPULATION

Les orientations du PADD ont été présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes.

De plus, l'actualité du PLUi est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr), rubrique aménagement du territoire/urbanisme. D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction réglementaire des objectifs du PADD (zonage-règlement).

Pour les demandes particulières, il vous est possible :

- d'envoyer un mail à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr),
- d'envoyer un courrier à Communauté de Communes Sor et Agout, Espace Loisirs « Les étangs » 81710 SAIX
- de téléphoner au 05 63 72 84 84, en demandant Mathias Cottereau, chargé de mission urbanisme (renseignements ou prise de rendez-vous.)

# Articles dans les gazettes et bulletins municipaux

## Lagardiolle

### A propos du PLUI

La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI).

#### POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

C'est un outil qui répond à plusieurs objectifs :

- Construire un document de référence commun permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire.
- S'inscrire dans des objectifs de développement durable en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire.
- Traduire la démarche « projet de territoire » démarrée dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.

L'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté :

[www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr),  
(rubrique aménagement du territoire/urbanisme.)

D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction réglementaire des objectifs du PADD

**Matthias COTTEREAU**  
Chargé de mission urbanisme  
Pôle développement territorial  
Communauté de Communes du Sor et de l'Agout  
Espace Loisirs "Les Étangs" 81710 SAIX  
Tél. : 05 63 72 84 84

## Massaguel

### Élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

#### Qu'est-ce que c'est ?

Ce document réglementaire qui remplacera les cartes communales, les cartes intercommunales et les Plans d'Occupation des Sols (POS) permet d'encadrer tous les travaux que les propriétaires réalisent sur leurs parcelles. Il donne des règles communes qui permettent d'instruire les permis de construire (PC), les déclarations préalables de travaux (DP), les certificats d'urbanisme (CU).

#### Peut-on réglementer ce que l'on veut ?

La mise en place d'un PLUI est encadrée par des lois nationales de plus en plus contraignantes du fait des excès des années passées. La construction dans les espaces naturels et agricoles ayant explosé (l'équivalent d'un département est construit tous les 10 ans), le principal enjeu pour l'Etat est aujourd'hui de limiter cette « consommation » d'espace. Chaque commune ou intercommunalité ne peut donc pas écrire les règles qu'elle souhaite, ni rendre constructibles tous les terrains qu'elle désireait.

#### Qui décide des règles et de la constructibilité des terrains ?

C'est le projet d'intérêt général !

#### Comment est défini le projet d'intérêt général ?

Un bureau d'étude choisi par les élus communaux et intercommunaux étudie d'abord le territoire sur de nombreux sujets : les habitants, les déplacements, les commerces, les entreprises, la nature, etc. C'est le diagnostic (rapport de présentation du PLUI). Puis, sur cette base, un projet est défini par les élus (Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD). Ensuite seulement, un zonage associé à un règlement est tiré de ce projet. C'est-à-dire, par exemple si le projet dit « développer le commerce dans le centre des villages », le règlement ne pourra pas interdire à un commerçant de s'y installer.

#### Où en sommes-nous ?

Nous travaillons actuellement sur le projet (PADD) qui devrait être débattu en septembre 2017. Le règlement et le zonage seront travaillés durant l'automne et l'hiver. Le nouveau PLUI sera ensuite proposé aux partenaires, dont l'Etat, qui émettront un avis. La population sera consultée via une enquête publique au milieu de l'année 2018. Le nouveau PLUI s'appliquera concrètement à l'automne 2018.

#### Comment être informé ? Comment participer ?

En participant aux réunions publiques,

En allant voir l'exposition au siège de la Communauté ou dans les communes,

En consultant le site internet ([www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr)

- rubrique « Aménagement du territoire - Urbanisme -

- Élaboration du PLUI »),

En participant à l'enquête publique

Vous pouvez également transmettre votre adresse électronique à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr) pour être informé des nouveautés et événements autour du PLUI.



**L'étude du PLUI est bien avancée, une réunion publique aura lieu à Massaguel, mais vous pouvez dès à présent consulter les documents, voir formuler des remarques, sur le site de la communauté de communes**

### 8) •Tenu d'un débat sur les orientations du projet d'aménagement et développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la CCSA

Le travail sur ce document d'urbanisme est accompagné par le bureau d'étude CITADIA. Le projet a été suivi par la commission urbanisme et un comité de pilotage. Les grandes orientations du PADD et le diagnostic ont été présentés en 2016 aux personnes publiques associées et les grandes orientations du PADD le 22 juin 2017 au conseil de communauté.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est composé de plusieurs documents :

- Le rapport de présentation (comprenant le diagnostic)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), composé des grandes orientations du projet politique
- Le règlement, composé d'une partie révisée et du plan de zonage délimitant les différents secteurs.
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les annexes

M. le Maire expose le projet de PADD :

**Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport 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**

**Objectif 1 :** Assurer une offre territoriale à destination des habitants et des entreprises qualifiées autour du bien-être et de la santé

**Objectif 2 :** Répondre à la dynamique démographique du territoire et anticiper le projet de future autoroute

**Objectif 3 :** Affirmer une armature territoriale permettant à chaque commune et bassin de proximité de jouer un rôle dans l'aménagement du territoire de Sor et Agout

**Objectif 4 :** Maîtriser le développement urbain dans une logique de modération de la consommation d'espace

Après cet exposé, M. le Maire déclare le débat ouvert :

#### Objectif 2

Projet de construction d'un lotissement afin de renforcer l'école communale.

#### Objectif 4

Pour Massaguel l'étude donne une superficie moyenne des terrains constructibles de l'ordre de 1000m<sup>2</sup>, mais les besoins fonciers sont revus à la baisse, il varie de 2,2 ha à 2,5 ha de terrain constructible selon les scénarios proposés. La répartition du besoin annuel en résidences principales entre neuf et ancien entre 2019 et 2030 serait de 3 par an.

Tous ces chiffres varient selon le scénario envisagé et surtout par rapport à l'impact de la future autoroute. Plus globalement sur l'ensemble du territoire, Mme Rivairan soulève le choix difficile pour les agriculteurs, car ils sont obligés de céder des terres qui leurs rapportent au profit d'une autoroute qui devrait emmener une augmentation de la croissance économique.

#### Axe 1

Mettre à niveau la salle de sport : isolation et éclairage

#### Axe 1

Aménagement d'un chemin de randonnée et de communication entre Massaguel et Dourgne

#### Axe 1

Préserver la ressource de Bergieu : périmètre de protection et alimentation de la commune de Verdalle.

Par rapport au PLUI, maintenir des zones d'assainissements autonomes car l'assainissement « collectif » est trop coûteux et souvent non subventionné par l'agence de l'eau.

#### Axe 2

Maintien des services de proximité : établir une zone « commerciale » sur le futur PLUI

#### Axe 3

Projet de réduction de la consommation d'énergie pour l'ensemble des bâtiments communaux (salle de sport - école - mairie).

# Articles dans les gazettes et bulletins municipaux

## Maurens Scopont

4 | AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

C'est un outil qui répond à plusieurs objectifs :

- Construire un document de référence commun permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire.
- S'inscrire dans des objectifs de développement durable en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire.

• Traduire la démarche «projet de territoire» démarrée dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.

Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cette deuxième étape de l'élaboration du PLUI fait suite au diagnostic présenté fin 2016.

Le PADD est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUI, il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et

d'occupation du sol. Sur la base d'une ambition commune qui est de « Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine », trois axes ont été définis qui guideront le développement du territoire :

- mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs,
- renforcer la lisibilité économique du territoire,
- qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes prennent en compte les richesses et l'attractivité de notre territoire afin de garantir les meilleures conditions d'accueil possibles pour les nouveaux habitants tout en garantissant la pérennité des activités présentes.

Les orientations du PADD ont été présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes. De plus, l'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communautesor-agout.fr](http://www.communautesor-agout.fr), rubrique aménagement du territoire/urbanisme. D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction réglementaire des objectifs du PADD (zonage-règlement).

#### LES ÉTAPES DU PROJET



## Péchaudier

### Réunions publiques concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

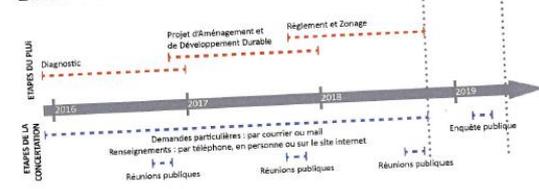
La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

#### ■ POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

C'est un outil qui répond à plusieurs objectifs :

- Construire un document de référence commun permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire.
- S'inscrire dans des objectifs de développement durable en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire.
- Traduire la démarche «projet de territoire» démarrée dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.

#### ■ LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION



#### ■ OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUI ?

Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cette deuxième étape de l'élaboration du PLUI fait suite au diagnostic présenté fin 2016. Le PADD est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUI, il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Sur la base d'une ambition commune qui est de « Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine », trois axes ont été définis qui guideront le développement du territoire :

- mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs,
- renforcer la lisibilité économique du territoire,
- qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes prennent en compte les richesses et l'attractivité de notre territoire afin de garantir les meilleures conditions d'accueil possibles pour les nouveaux habitants tout en garantissant la pérennité des activités présentes.

#### ■ LA CONCERTATION DE LA POPULATION

Les orientations du PADD ont été présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes. De plus, l'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr), rubrique aménagement du territoire/urbanisme. D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction réglementaire des objectifs du PADD (zonage-règlement).

Commune de Péchaudier - Décembre 2017

## Puylaurens

### AMÉNAGEMENT ET URBANISME

### Réunions publiques concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

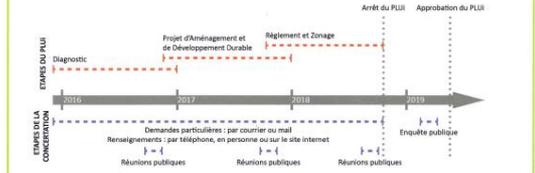
La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

#### ■ POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

C'est un outil qui répond à plusieurs objectifs :

- Construire un document de référence commun permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire.
- S'inscrire dans des objectifs de développement durable en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire.
- Traduire la démarche «projet de territoire», démarrée dès 2013, avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.

#### ■ LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION



#### ■ OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUI ?

Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cette deuxième étape de l'élaboration du PLUI fait suite au diagnostic présenté fin 2016. Le PADD est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUI, il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Sur la base d'une ambition commune qui est de « Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine », trois axes ont été définis qui guideront le développement du territoire :

- mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs ;
- renforcer la lisibilité économique du territoire ;
- qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes prennent en compte les richesses et l'attractivité de notre territoire afin de garantir les meilleures conditions d'accueil possibles pour les nouveaux habitants tout en garantissant la pérennité des activités présentes.

Puylaurens infos - janvier 2018 - 7

# Articles dans les gazettes et bulletins municipaux

## Puylaurens

### AMENAGEMENT ET URBANISME

#### LA CONCERTATION DE LA POPULATION

Les orientations du PADD ont été présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes. De plus, l'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté :

[www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr), rubrique aménagement du territoire/urbanisme.

D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction réglementaire des objectifs du PADD (zonage-règlement).

Pour les demandes particulières, il vous est possible :

- d'envoyer un mail à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)
- d'envoyer un courrier à Communauté de Communes Sor et Agout ; Espace Loisirs « Les étangs » 81710 SAIX ;
- de téléphoner au 05 63 72 84 84, en demandant Matthias Cottreau, chargé de mission urbanisme.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable va **réorienter** notre environnement notamment avec l'objectif de **maîtriser** le développement urbain dans une **logique de modération de la consommation d'espace** :

- il faudra intervenir sur le parc bâti existant : réhabilitation, sortie de vacance (les logements non habités), remise sur le marché, sortie d'indivision, division de grandes bâtisses en plusieurs logements...

- Répartir la répartition entre production de logements dans l'ancien et le neuf.

- Réduire la surface moyenne de parcelle par logement neuf : **pour Puylaurens la moyenne est fixée à 700 m<sup>2</sup>** !!

- Utiliser les espaces existants : « dents creuses » (terrain non bâti entre deux terrains déjà bâtis), diviser les grands terrains.

- Le bâti dispersé sera interdit. Dans certains cas, des zones d'habitat nécessiteront un programme d'aménagement, c'est-à-dire des orientations prévoyant des voies d'accès, les implantations des constructions, ...

Vous êtes donc **directement** concernés. Les réunions publiques existent pour vous tenir **directement** informés, afin que vous puissiez poser **directement** vos questions, faire part de vos réflexions. Nous vous invitons donc à y participer les plus nombreux possibles.



**NOUS RAPPELONS QUE TOUS TRAVAUX MODIFIANT LES FAÇADES, TOITURES,..... (Y COMPRIS LES PEINTURES ET MENUISERIES) DOIVENT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉCLARATION EN MAIRIE.**

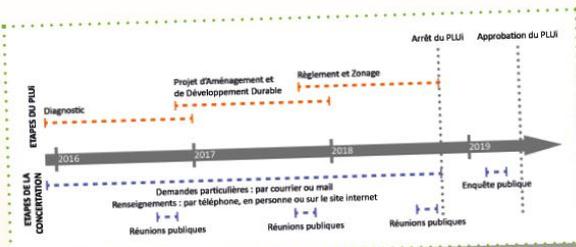
**DANS LE CAS CONTRAIRE, TOUS TRAVAUX EFFECTUÉS SANS DÉCLARATION PRÉALABLE POURRONT FAIRE L'OBJET DE POURSUITES ET ÉVENTUELLEMENT DE DEMANDE DE REMISE AUX NORMES.**

## Saix

### Elaboration

### du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout

La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le calendrier ci-dessous est respecté.



Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, ont finalisé les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles ont été présentées à la population en novembre 2017.

Le PADD est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUI : il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.

L'ambition commune est de « Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine ».

- Trois axes de développement du territoire ont été définis :
- mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs,
  - renforcer la lisibilité économique du territoire,
  - qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes prennent en compte les richesses et l'attractivité de notre territoire afin de garantir les meilleures conditions d'accueil possibles pour les nouveaux habitants tout en garantissant la pérennité des activités présentes.

L'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr)

rubrique aménagement du territoire/urbanisme.

D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction réglementaire des objectifs du PADD (zonage-règlement).



Pour les demandes particulières, Matthias Cottreau, chargé de mission urbanisme, vous renseignera par :

- Mail à : [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)
- Courrier à Communauté de Communes Sor et Agout, Espace Loisirs « Les étangs » 81710 SAIX
- Téléphone au 05 63 72 84 84.

### Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

#### Réunions publiques sur le Règlement et le Zonage

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et de la concertation souhaitée par le conseil communautaire, la communauté de communes Sor et Agout, a souhaité inviter tous les habitants du territoire à venir prendre connaissance de l'avancement de

la révision du PLUI qui a terme couvrira les 26 communes composant cette communauté. Un projet d'intérêt général répondant aux questions où, quand et comment accueillir les nouveaux habitants en préservant le cadre de vie.

Ces 20 dernières années le droit de l'urbanisme a beaucoup évolué, il intègre désormais 2 notions essentielles :

- La préservation des espaces agricoles et naturels,
- Un projet d'accueil de population et d'activités pour une durée de 10 ans.

Le règlement et le zonage proposés seront donc une réponse locale des élus de la C.C.S.A aux exigences nationales.

#### Une concertation continue

L'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr), rubrique aménagement du territoire / urbanisme. Pour les demandes particulières, il est également possible d'envoyer un mail à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr) ou un courrier à la communauté de communes.



# Articles dans les gazettes et bulletins municipaux

## Sémalens

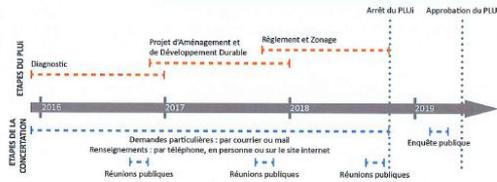
La Communauté de Communes de Sor et de l'Agout (CCSA) a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI).

### ❑ POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

C'est un outil qui répond à plusieurs objectifs :

- **Construire un document de référence commun** permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire.
- **S'inscrire dans des objectifs de développement durable** en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire.
- **Traduire la démarche « projet de territoire » démarrée dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.**

### ❑ LES ETAPES DE L'ELABORATION



### ❑ OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUI ?

Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cette deuxième étape de l'élaboration du PLUI fait suite au diagnostic présenté fin 2016.

Le PADD est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUI, il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Sur la base d'une ambition commune qui est de « **Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine** », trois axes ont été définis qui aiguillonnent le développement du territoire :

- mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs,
- renforcer la lisibilité économique du territoire,
- qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes prennent en compte les richesses et l'attractivité de notre territoire afin de garantir les meilleures conditions d'accueil possibles pour les nouveaux habitants tout en garantissant la pérennité des activités présentes.

### ❑ LA CONCERTATION DE LA POPULATION

Les orientations du PADD ont été présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes.

De plus, l'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr), rubrique aménagement du territoire/urbanisme. D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction règlementaire des objectifs du PADD (zonage-règlement).

Pour les demandes particulières, il vous est possible :

- d'envoyer un mail à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)
- d'envoyer un courrier à Communauté de Communes Sor et Agout, Espace Loisirs « Les étangs » 87710 SAIX
- de téléphoner au 05 63 72 84 84, en demandant Matthias Cottereau, chargé de mission urbanisme (renseignements ou prise de rendez-vous).

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : RÉUNIONS PUBLIQUES SUR LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et de la concertation souhaitée par le conseil communautaire, la communauté de communes Sor et Agout, a souhaité inviter tous les habitants du territoire à venir prendre connaissance de l'avancement de la révision du PLUI qui à terme couvrira les 26 communes composant cette communauté.

Quatre réunions publiques seront organisées courant septembre afin de présenter le Règlement et le Zonage du PLUI :

- **Mardi 4 septembre à Lacroisille** de 18h30 à 20h à la salle des fêtes pour les habitants de Aguts, Algans-Lastens, Appelle, Bertre, Cambon les Lavaurs, Lacroisille, Maurens-Scopont, Mouzens, Pèchaudier et Saint-Sermin-les-Lavaurs.
- **Mercredi 5 septembre à Cuq-Toulza** de 18h30 à 20h à la salle des fêtes pour les habitants de Cuq-Toulza et Puy-laurens.
- **Mardi 11 septembre à Saix** de 18h30 à 20h à la ferme Laval pour les habitants de Camboulet-sur-le-Sor, Lesout, Saint-Germain-des-Près, Saix, Sémalens, Soual et Viviers-les-Montagnes.
- **Mercredi 12 septembre à Massagel** de 18h30 à 20h à la salle des fêtes pour les habitants de Dourgne, Escoussens, Lagardiolle, Massagel, Saint-Affrique-les-Montagnes, Saint-Avit et Verdalle.

Un projet d'intérêt général répondant aux questions où, quand et comment accueillir les nouveaux habitants en préservant le cadre de vie

Ces 20 dernières années le droit de l'urbanisme a beaucoup évolué. Il intègre désormais 2 notions essentielles :

- La préservation des espaces agricoles et naturels,
- Un projet d'accueil de population et d'activités pour une durée de 10 ans.

Le règlement et le zonage proposés seront donc une réponse locale des élus de la C.C.S.A aux exigences nationales.

### Une concertation continue

L'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr), rubrique aménagement du territoire / urbanisme.

Pour les demandes particulières, il est également possible d'envoyer un mail à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr) ou un courrier à la communauté de communes.

## Soual

### Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La Communauté de Communes Sor & Agout (CCSA) a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).



### Où en est l'élaboration du PLUI ?

Ce document, qui dépend lui-même du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) est en cours d'élaboration pour les 26 communes de la CCSA.

Ses travaux sont pilotés par les élus, le bureau d'études CITADIA Conseil et les services de la CCSA. Il sera finalisé en fin d'année et sera appliqué sur les 10 prochaines années.

À terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.



### Quelles sont les orientations du PLUI ?

Le PLUI s'appuie sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), qui fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire selon 3 axes qui ont été définis :

- Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport et des loisirs.
- Renforcer la lisibilité économique du territoire.
- Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Il devra anticiper l'avenir, prévoir des zones d'échanges, créer des espaces verts ainsi que des liaisons douces au sein des communes.



### La concertation de la population

Les orientations du PADD ont été présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes. A Soual, cette réunion s'est tenue le 29 novembre 2017.

La phase de diagnostic qui a duré plusieurs mois s'est achevée l'été dernier et va servir de base de réflexion pour le nouveau PLUI.



### Les zones urbanisées ou à urbaniser

Pour être en phase avec le SCOT, les surfaces urbanisées et à urbaniser doivent être réduites pour chaque commune.

Jusqu'ici, la surface moyenne était de 1150 m<sup>2</sup>. Elle devra se situer entre 700 et 800 m<sup>2</sup> pour les années à venir et être concentrée dans et autour des villages afin de réduire les coûts des réseaux et de la voirie.

Les zones urbanisées ou à urbaniser qui seront retenues tiendront compte :

- de leur situation géographique,
- des réseaux d'assainissement collectif, (eau, électricité et voirie)

Les zones en assainissement autonome devront permettre un bon écoulement des eaux après leur traitement.

Enfin, c'est l'intérêt général qui définira les zones retenues.

Pour tout complément d'information, vous pouvez consulter le site internet de la CCSA, rubrique Aménagement du territoire/urbanisme.



## Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Le zonage du futur PLUI est maintenant très avancé et devra être finalisé en octobre.

L'enquête publique se déroulera fin 2018/début 2019.

Ce nouveau PLUI sera appliqué en août/septembre 2019.

# Articles dans les gazettes et bulletins municipaux

## Saint Affrique lès Montagnes

**Réunions publiques concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout**

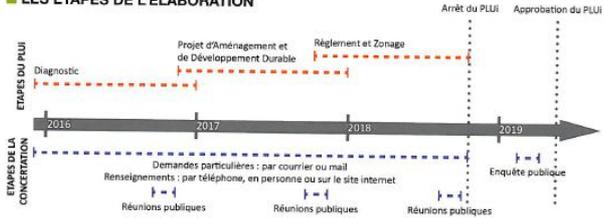
La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI).

### ■ POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

C'est un outil qui répond à plusieurs objectifs :

- **Construire un document de référence commun** permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire.
- **S'inscrire dans des objectifs de développement durable** en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire.
- **Traduire la démarche « projet de territoire » démarrée dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.**

### ■ LES ETAPES DE L'ÉLABORATION



### ■ OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUI ?

Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cette deuxième étape de l'élaboration du PLUI fait suite au diagnostic présenté fin 2016.

Le PADD est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUI, il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.

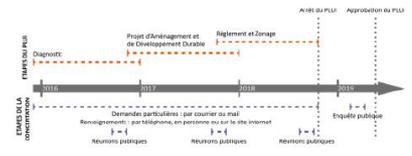
Sur la base d'une ambition commune qui est de « **Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine** », trois axes ont été définis qui aiguilleront le développement du territoire :

- mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs,
- renforcer la lisibilité économique du territoire,
- qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

## Saint Avit

### Urbanisme

#### ■ LES ETAPES DE L'ÉLABORATION



#### ■ OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUI ?

Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cette deuxième étape de l'élaboration du PLUI fait suite au diagnostic présenté fin 2016.

Le PADD est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUI, il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Sur la base d'une ambition commune qui est de « **Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine** », trois axes ont été définis qui aiguilleront le développement du territoire :

- mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs,
- renforcer la lisibilité économique du territoire,
- qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes prennent en compte les richesses et l'attractivité de notre territoire, afin de garantir les meilleures conditions d'accueil possibles pour les nouveaux habitants, tout en garantissant la pérennité des activités présentes.

#### ■ LA CONCERTATION DE LA POPULATION

Les orientations du PADD ont été présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques communautaires de communes.

De plus, l'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communalesoragout.fr](http://www.communalesoragout.fr), rubrique aménagement du territoire / urbanisme. D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction réglementaire des objectifs du PADD (zonage-règlement).

Pour les demandes particulières, vous êtes possible :

- d'envoyer un mail à [concertation.plui@communalesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communalesoragout.fr)
- d'envoyer un courrier à Communauté de Communes Sor et Agout, Espace Loisin « Les douze » 87710 SAINT-AVIT
- de téléphoner au 05 63 72 84 84, en demandant Matthias Cottereau, chargé de mission urbanisme (renseignements ou prise de rendez-vous.)

#### - Année 2016

### Urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) des 26 communes suit son cours (intégration des nouvelles communes qui ont adhéré à la Communauté de Communes en Janvier 2013).

De nombreux échanges ont eu lieu lors des commissions urbanisme accompagnées par le bureau d'étude CITADIA. Ce travail a été présenté aux habitants lors des réunions publiques.

#### Elaboration du PLUI: les étapes de concertation avec les habitants



Toutes les informations relatives à l'élaboration du PLUI sont mises en ligne sur le site internet de la communauté de communes : (<http://www.communalesoragout.fr>) à la rubrique « documents d'urbanisme ».

Une lettre d'information électronique est mise en place pour vous informer des avancées et des dates importantes du PLUI. Pour vous y inscrire, veuillez écrire un message à : [concertation.plui@communalesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communalesoragout.fr), Contact Communauté de Communes Sor et Agout : le chargé de mission en Urbanisme, au 05 63 72 84 84.

#### - Année 2015

### Urbanisme

#### L'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme intercommunal sur les 26 communes de la CCSA, un travail de longue haleine !

Depuis quelques mois, les élus de la commune et de la CCSA ont lancé la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Ces mots qui paraissent abstraits pour la plupart d'entre nous, représentent les outils et les règles nécessaires pour maîtriser l'urbanisme sur le territoire des 26 communes de la Communauté de Communes.

Pourquoi faisons cette révision ?

- ⇒ pour intégrer les nouvelles communes qui ont adhéré à la Communauté de Communes en Janvier 2013,
- ⇒ 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
- ⇒ et surtout pour organiser l'aménagement de notre territoire pour des objectifs clairs :
  - protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, les paysages, l'environnement et le cadre de vie,
  - permettre le développement des activités économiques et de l'emploi,
  - améliorer l'habitat et les mobilités pour répondre aux besoins de la population,
  - anticiper l'arrivée de l'autoroute sur le territoire.

Les études pour élaborer ce PLUI ont débuté en octobre 2015. Il s'agit d'une procédure longue de 3 ans en comptant l'enquête publique, qui consiste à :

- étudier le fonctionnement et les enjeux du territoire (étape 1),
- construire un projet (étape 2) qui fixe des orientations générales et des objectifs à poursuivre à moyen terme (moins de 10 ans),
- et le formaliser dans des règles d'utilisation du sol (étape 3) par un zonage, un règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation opposables lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...).

Les élus communautaires ont écrit une « charte de la concertation » les engageant à respecter les conditions de la participation des habitants selon deux principes forts :

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

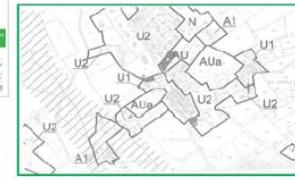
Nous invitons chacun à s'associer aux échanges qui auront lieu au cours des réunions organisées tout au long du processus. C'est une occasion unique pour nous tous de construire ensemble un beau projet pour notre Communauté de Communes, lieu de transition entre la Métropole Toulousaine et l'agglomération castraise.

#### Pour en savoir plus :

Les documents d'études et les informations relatives à l'élaboration du PLUI sont mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes : (<http://www.communalesoragout.fr>) à la rubrique documents d'urbanisme.

Une lettre d'information électronique est mise en place pour vous informer des avancées et des dates importantes du PLUI. Pour vous y inscrire, veuillez écrire un message à : [concertation.plui@communalesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communalesoragout.fr).

Contact Communauté de Communes Sor & Agout : Pierre OYLANART, Chargé de mission en Urbanisme - 05 63 72 84 84.



Extrait du plan de zonage de SAINT-AVIT

# Articles dans les gazettes et bulletins municipaux

## Saint Germain des Près

- **L'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme intercommunal sur les 26 communes de la Communauté de Communes Sor et Agout, un travail de longue haleine !**

Depuis quelques mois, les élus de la commune et de la CCSA ont lancé la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Ces mots qui paraissent abstraits pour la plupart d'entre nous, représentent en fait les règles nécessaires pour maîtriser l'urbanisme sur le territoire des 26 communes de la Communauté de Communes.

- Pourquoi fait-on cette révision ?
  - pour intégrer les nouvelles communes qui ont adhéré à la Communauté de Communes en janvier 2013,
  - pour se mettre à jour avec la législation nationale qui impose à présent 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.
  - et surtout pour organiser l'aménagement de notre territoire pour des objectifs clairs :
  - protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, les paysages, l'environnement et le cadre de vie,
  - permettre le développement des activités économiques et de l'emploi,
  - améliorer l'habitat et les mobilités pour répondre aux besoins de la population,
  - ... anticiper l'arrivée de l'autoroute sur le territoire.
- Les études pour élaborer ce PLUI ont débuté en octobre 2015. Il s'agit d'une procédure longue de 3 ans en comptant l'enquête publique, qui consiste à :
- étudier le fonctionnement et les enjeux du territoire (étape 1),

- construire un projet (étape 2) qui fixe des orientations générales et des objectifs à poursuivre à moyen terme (moins de 10 ans),
- et le formaliser dans des règles d'utilisation du sol (étape 3) par un zonage, un règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation opposables lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...).

Les élus communaux ont écrit une « charte de la concertation » les engageant à respecter les conditions de la participation des habitants selon avec deux principes forts :

- transparence avec les habitants sur la manière dont est élaboré le PLUI tout au long des études jusqu'à l'arrêt du projet.
- proximité avec les habitants permet à tous de s'exprimer quel que soit le type et la taille de la commune.

Nous invitons chacun à s'associer aux échanges qui auront lieu au cours des réunions organisées tout au long du processus.



Extrait d'un plan de zonage



## Viviers les Montagnes



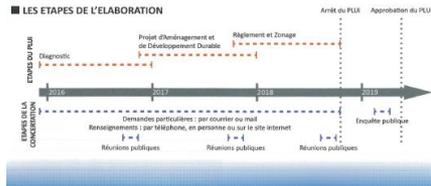
### Réunions publiques concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Sor et de l'Agout

La Communauté de Communes de Sor et de l'Agout (CCSA) a engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI).

#### POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

- C'est un outil qui répond à plusieurs objectifs :
- **Construire un document de référence commun** permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire.
  - **S'inscrire dans des objectifs de développement durable** en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire.
  - **Traduire la démarche « projet de territoires démarrés dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.**

#### LES ETAPES DE L'ÉLABORATION



## PLUI

(Plan Local d'Urbanisme Intercommunal)

### L'étude du nouveau PLUI a pour objectifs :

- De construire un document de référence commun à tout le périmètre de la communauté de communes Sor et Agout.
- De définir des objectifs de développement durable au niveau de l'urbanisme, habitat, équipement, déplacements, etc .
- L'élaboration du PLUI suit actuellement le délai prévu, il y aura prochainement des réunions d'information où la population sera invitée.

#### ■ OÙ EN EST L'ÉLABORATION DU PLUI ?

Les élus, accompagnés des services de la Communauté de Communes et du Bureau d'études Citadia Conseil, finalisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cette deuxième étape de l'élaboration du PLUI fait suite au diagnostic présenté fin 2016.

Le PADD est le document qui constitue la colonne vertébrale du futur PLUI, il fixe les grandes orientations en matière de développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. À terme, le futur PLUI fixera les règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Sur la base d'une ambition commune qui est de « Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine », trois axes ont été définis qui aiguilleront le développement du territoire :

- Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport, et des loisirs,
- Renforcer la lisibilité économique du territoire,
- Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes prennent en compte les richesses et l'attractivité de notre territoire afin de garantir les meilleures conditions d'accueil possibles pour les nouveaux habitants tout en garantissant la pérennité des activités présentes.

#### ■ LA CONCERTATION DE LA POPULATION

Les orientations du PADD ont été présentées à la population lors de réunions publiques d'information organisées dans les différents secteurs géographiques de la communauté de communes.

De plus, l'actualité du PLUI est régulièrement mise en ligne sur le site internet de la communauté : [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr), rubrique aménagement du territoire/urbanisme.

D'autres réunions publiques seront organisées mi-2018 sur la traduction réglementaire des objectifs du PADD (zonage-règlement).

Pour les demandes particulières, il vous est possible :

- D'envoyer un mail à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)
- D'envoyer un courrier à Communauté de Communes Sor et Agout, Espace Loisirs « Les étangs » 81710 SAIX
- De téléphoner au 05 63 72 84 84, en demandant Mathias Cottereau, chargé de mission urbanisme (renseignements ou prise de rendez-vous.)

# Affichage dans les lieux publics & distributions de prospectus

Une série de panneaux a été installée de façon permanente dans les locaux de la Communauté de Communes, à l'espace Loisirs « les étangs », Saix.  
 Une autre série de panneaux a été présentée de façon itinérante au sein des différentes communes.

Date de remise de l'exposition :		2016			2017				2018			
		septembre à novembre	novembre-décembre	décembre-janvier	février-mars	avril-mai	juin-septembre	octobre-décembre	février-mars	avril-mai	juin-septembre	novembre
Secteur 1	Aguts											
	Algans											
	Appelle											
	Bertre											
	Cambon-les-Lavaurs											
	Lacroisille											
	Maurens-Scopont											
	Mouzens											
	Péchaudier											
St Sermin les Lavaurs												
Secteur 2	Cuq Toulza											
	Puylaurens											
Secteur 3	Cambounet											
	Lescout											
	Saint Germain des Prés											
	Saix											
	Sémalens											
	Soual											
Secteur 4	Viviers-les-Montagnes											
	Dourgne											
	Escoussens											
	Lagardiolle											
	Massaguel											
	Saint-Affrique-les-Montagnes											
	Saint-Avit											
Verdalle												

L'exposition PLUi dans les communes - période et lieu

# Affichage dans les lieux publics & distributions de prospectus





# Exposition publique

2 panneaux ont été utilisés pour la communication et les réunions publiques au sujet du PADD

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clé de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de Sor & Agout.

Il expose un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal et aux outils mobilisables par la collectivité. Le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLU. Le règlement d'ou les orientations d'aménagement et de programmation (étapes suivantes du PLU), déclinent les objectifs du PADD.

**La structure générale du PADD**

Le PADD de la Communauté de communes s'inscrit dans les démarches initiées depuis plusieurs mois par les élus communautaires :

- Le «**projet de territoire**» démarré dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.
- Le **Schéma Territorial des Infrastructures Economiques (STIE)**.

Ces deux réflexions constituent le socle du PADD. Les orientations retenues découlent de l'action du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sont reprises dans le PADD permettant d'aboutir à la structure générale suivante :

**Une ambition commune**  
Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine

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

**AXE 2**  
Renforcer la qualité économique du territoire

**AXE 3**  
Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à forte attractivité

**Les objectifs du PADD**

**Axe de l'IMD**

**Les principaux buts à atteindre**

<b>AXE 1</b> Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Appuyer et renforcer toutes les actions de développement sportif et récréatif sur le territoire</li> <li>Appuyer les actions de développement des équipements sportifs et de loisirs</li> <li>Appuyer le développement de tous les équipements sportifs et de loisirs</li> <li>Appuyer le développement de tous les équipements sportifs et de loisirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offrir et structurer les modes de déplacements doux</li> <li>Faciliter les efforts de construction de logements publics de proximité et de mixité</li> <li>Assurer la qualité de vie en garantissant une offre culturelle riche et diversifiée</li> </ul>
<b>AXE 2</b> Renforcer la qualité économique du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Appuyer sur le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques (STIE) pour offrir une offre de services et de commerces de proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aider le développement économique des communes et des zones périurbaines</li> </ul>
<b>AXE 3</b> Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à forte attractivité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre à disposition de l'offre de logements un environnement de qualité</li> <li>Appuyer les actions de développement de tous les équipements sportifs et de loisirs</li> <li>Appuyer le développement de tous les équipements sportifs et de loisirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter l'accès aux équipements publics et communautaires de proximité</li> <li>Appuyer le développement de tous les équipements sportifs et de loisirs</li> <li>Appuyer le développement de tous les équipements sportifs et de loisirs</li> </ul>

**Une ambition commune : proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine**

**Objectif 1**  
Assurer une offre territoriale à destination des habitants et des entreprises qualifiée autour du bien-être et de la santé

**Objectif 2**  
Répondre à la dynamique démographique du territoire et anticiper le projet de future autoroute

**Objectif 3**  
Affiner une aménagement territoriale permettant à chaque commune et bassin de proximité de jouer un rôle dans l'aménagement du territoire de Sor et Agout

**Objectif 4**  
Maîtriser le développement urbain dans une logique de modération de la consommation d'espace

**Un projet qui prend en compte les influences des pôles d'emplois extérieurs et les bassins de vie de proximité**

Combien d'habitants supplémentaires entre 2019 et 2030 sur Sor et Agout ?

- + 3 700 à 3 800 habitants
- 20 000 hab. au total en 2030

Quel besoin en logements entre 2019 et 2030 ?

- + 2 500 à 2 600 ménages

Le PADD répartit ce besoin en logements par bassin de vie en tenant compte de plusieurs critères : niveau d'équipement et de services, nombre d'habitants, poids économique, offre de mobilité...

**Une nécessaire modération de la consommation d'espace par l'urbanisation pour répondre aux attentes législatives**

Satisfaire 20% du besoin en logements en intervenant sur le parc de logements existant pour participer à la réduction de la vacance

Passer d'une surface consommée en moyenne par logement construit de 150 m<sup>2</sup> par le passé à environ 75/80 m<sup>2</sup> en moyenne et consommer au maximum 100 à 150 ha pour répondre aux besoins en logements neufs entre 2019 et 2030

Localiser au moins la moitié des espaces potentiellement constructibles sur des espaces actuellement bâtis

QR code and contact info: [www.communautedesoragout.fr](http://www.communautedesoragout.fr)

**Un projet territorialisé par secteurs géographiques**

Après de longues études dans une démarche intercommunale tout partagée en amont, le projet de PADD a été élaboré par les élus de Sor & Agout. Il a été retenu de qualifier le PADD d'«**aménagement et de Développement Durable**» par secteurs géographiques.

Après de longues études dans une démarche intercommunale tout partagée en amont, le projet de PADD a été élaboré par les élus de Sor & Agout. Il a été retenu de qualifier le PADD d'«**aménagement et de Développement Durable**» par secteurs géographiques.

QR code and contact info: [www.communautedesoragout.fr](http://www.communautedesoragout.fr)



# Bilan de la concertation

# Bilan de la concertation

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.300-2,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 3 décembre 2013, complétée et modifiée par délibération en date du 31 mars 2015, ayant prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et défini les modalités de la concertation,

**Vu** les moyens de concertation mis en œuvre dans le respect des modalités définies initialement,

**Vu** les observations formulées par les citoyens et usagers dont certaines ont permis de faire évoluer positivement le document à l'étude,

**Le bilan de la concertation est positif.**

# Annexes

The background is a dark blue gradient. On the right side, there is a large, semi-transparent circular graphic composed of concentric rings and radial segments, resembling a stylized sun or a technical diagram. The overall aesthetic is modern and professional.

# Annexes

Liste des observations et demandes émises par la population

## Liste des observations et demandes émises par la population

Date	Commune	Nom	objet de la demande
1/8/2015	AGUTS	Marie-France CHAUMONT	Terrain à construire
1/1/2015	AGUTS	André BERTRAND	Terrain à construire
4/3/2015	AGUTS	Alain GUILLAUME	Maintien zonage actuel
4/27/2015	AGUTS	Gilles de CADOLLE	Terrains à protéger
6/15/2015	AGUTS	Christine PAGNONCELLI	Terrain à construire
6/9/2015	AGUTS	Michèle et Jean-Pierre VIEU	Terrain à construire
11/2/2015	AGUTS	Yannick IMART	Terrain à construire
1/18/2017	AGUTS	Serge ROUTELOUS	Terrain à construire
9/19/2018	AGUTS	Céline IMART	Terrain à construire
10/8/2018	AGUTS	Serge ROUTELOUS	Terrain à construire
9/24/2018	AGUTS	Christine PAGNONCELLI	Terrain à construire
9/17/2018	AGUTS	André BERTRAND	Terrain à construire
2/27/2017	BERTRE	Commune de Bertre	Modification de zonage
8/27/2017	BERTRE	Gilles KUZNICKI	Terrain à construire
1/18/2018	BERTRE	Jean-Paul KURECK	Modification de zonage - photovoltaïque
1/25/2018	BERTRE	Claude ANDRAU	Modification de zonage - photovoltaïque
11/23/2016	CAMBOUNET SUR LE SOR	Aurelien FERNANDEZ	Changement de destination
12/14/2015	CAMBOUNET SUR LE SOR	Indivision Elie HOULES	Terrain à construire
7/4/2016	CAMBOUNET SUR LE SOR	Fabien CABROL-EYRIGNOUX	Changement de destination économie
9/26/2016	CAMBOUNET SUR LE SOR	Bruno CABROL	Divers
9/26/2016	CAMBOUNET SUR LE SOR	Michel et Colette CABROL	Divers
11/15/2016	CAMBOUNET SUR LE SOR	Bernard CABROL	Terrain à construire
11/23/2016	CAMBOUNET SUR LE SOR	Danièle CABROL	Terrain non constructible
2/8/2017	CAMBOUNET SUR LE SOR	Claire BLANC et Nathalie GASTOU-FAURE	Terrain à construire
3/27/2017	CAMBOUNET SUR LE SOR	M. et Mme GILQUIN	Terrain à construire
12/27/2017	CAMBOUNET SUR LE SOR	Robert HOULES - indivision HOULES	Modification de zone
1/20/2018	CAMBOUNET SUR LE SOR	Jean-Louis et Josette VIALAN	Terrain à construire

## Liste des observations et demandes émises par la population

Date	Commune	Nom	objet de la demande
1/31/2015	CUQ-TOULZA	Jean Pierre PAGES	Terrain à construire
3/6/2015	CUQ-TOULZA	Michel VERGNES	Changement de destination
3/30/2015	CUQ-TOULZA	Nadine DUCEN	Changement de destination
20/10/2016	CUQ-TOULZA	Alain LACHEZE	Terrain à construire et Changement de destination
3/25/2015	CUQ-TOULZA	Nassim ARIF	Terrain à construire
1/4/2016	CUQ-TOULZA	Chantal et Ludovic DIZY	Modification de zonage
12/17/2016	CUQ-TOULZA	Caroline et Nadine GARRIC	Terrain à construire
3/22/2017	CUQ-TOULZA	Benoit DANTAN	Terrain à construire
4/12/2017	CUQ-TOULZA	Damien et Vanessa GARRIC	Terrain à construire
8/25/2017	CUQ-TOULZA	Jean-Louis ANDRAU	Changement de destination économie
12/12/2017	CUQ-TOULZA	Maryse PAGES	Changement de destination
3/8/2018	CUQ-TOULZA	Cecile MOLET	Modification de zonage (Agricole)
11/7/2013	DOURGNE	Gérard ERRE	Terrain à construire
12/2/2014	DOURGNE	Joëlle et Pascal LAUR	Terrain à construire
4/21/2015	DOURGNE	Yvon SAOUT	Terrain à construire
8/22/2016	DOURGNE	Martine GAUDIN	Renseignements
11/11/2016	DOURGNE	Joëlle LAUR	Terrain à construire
12/2/2017	DOURGNE	Gérard ERRE	Terrain à construire
12/8/2017	DOURGNE	Jean-Marie et Solange PETIT	Terrain à construire
11/24/2017	DOURGNE	M. et Mme FLOUQUET	Terrain à construire
12/22/2017	DOURGNE	Carrières de la Montagne Noire	Modification zonage
3/5/2018	DOURGNE	Arlette BARREAU	Terrain à construire
3/5/2018	DOURGNE	Arlette BARREAU	Terrain à construire
5/29/2017	ESCOUSSENS	Régis LACROUX	Terrain à construire
4/13/2018	ESCOUSSENS	Mickaël BILLOUX	Modification de zonage (Agricole)
1/9/2017	LACROISILLE	Michel MANCET	Terrain à construire
7/10/2017	LACROISILLE	Pascale MARTY	Terrain à construire - Loisirs
8/29/2017	LACROISILLE	Joël OULIE	Terrain à protéger
12/8/2017	LACROISILLE	Michel MANCET	Terrain à construire
3/6/2018	LACROISILLE	Jean-Bernard et Marianne HOLTZ	Terrain à construire
6/5/2018	LAGARDIOLLE	Matthias COTTEREAU	changement de destination

# Liste des observations et demandes émises par la population

Date	Commune	Nom	objet de la demande
8/2/2018	LESCOUT	Alain PETIT, Emmanuel DE BALMAN	modification zonage
10/1/2018	LESCOUT	Ange DAMBROSIO	Terrain à construire
10/8/2018	LESCOUT	Mme VIALA et M. BEAUFORT	Terrain à construire
2/15/2018	MAURENS-SCOPONT	Bernard et Mathilde d'INGRANDO	Modification zonage et zone inondable
12/8/2015	PECHAUDIER	Michel JOUET	Terrain à construire
1/2/2017	PECHAUDIER	Jany et Didier LAHALLE	Modification zonage (annexe et piscine)
7/26/2018	PECHAUDIER	Jany et Didier LAHALLE	Modification zonage
12/4/2014	PUYLAURENS	Frank CAMINADE et Véronique BUGIS	Terrain à construire
9/17/2015	PUYLAURENS	Alain PASTRE	Terrain à construire
11/9/2015	PUYLAURENS	Christian RAYNAUD	Terrain à construire
1/28/2016	PUYLAURENS	Christian TOURNIER	Terrain à construire
2/1/2016	PUYLAURENS	Patrick AURIOL	Terrain à construire
2/11/2016	PUYLAURENS	Yves BARDOU	Terrain à construire
3/7/2016	PUYLAURENS	Anatoly ALEXANDROV	Terrain à construire
10/6/2016	PUYLAURENS	Raymond SERRES	Terrain à construire
3/31/2016	PUYLAURENS	Nelly BLANC	Terrain à construire
6/14/2016	PUYLAURENS	Gerard PUGINIER	Terrain à construire
9/22/2017	PUYLAURENS	Jerome GARRIC	Terrain à construire
11/21/2017	PUYLAURENS	Maryse ROQUES	Terrain à construire
12/7/2017	PUYLAURENS	Gerard PUGINIER	Terrain à construire
2/1/2018	PUYLAURENS	Bernadette GUIBBAUD	Terrain à construire
1/13/2018	PUYLAURENS	Marjorie ANDRIEU	Modification de zonage
12/16/2014	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Marie-Josée GOURET	Terrain à construire
12/22/2014	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	J.C. GARCIA	Terrain à construire en économie
2/20/2015	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Jacques BOURGEOU	Terrain à construire
4/14/2015	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Jérôme CARLESSI	modification du zonage (annexe)
5/19/2015	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	M. et Mme CARREL	Terrain à construire
12/7/2016	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Max MARTY	Terrain à construire
12/7/2016	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Didier MARTY	Terrain à construire
11/16/2017	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Marie-Rose GAZAGNOL	Terrain à construire
3/20/2018	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Claude ALQUIER	Terrain à construire
2/20/2018	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Marie-Claude CASTAGNE	Modification du zonage (annexe)
1/18/2018	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Christine BENAS	Terrain à construire
3/22/2018	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Michel BERNARD	Modification du règlement
5/3/2018	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Anne-Marie PUECH	Changement de destination
10 et 29/08/	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Anne-Marie PUECH	modification du zonage (annexe)
9/20/2018	SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Marie-Thérèse et Marie-Odile TESTE	Terrain à construire

## Liste des observations et demandes émises par la population

Date	Commune	Nom	objet de la demande
11/14/2016	SAINT AVIT	Patrice COUGOT	Terrain à construire
11/9/2017	SAINT AVIT	Eliane et Alain BRUNEL	Terrain à construire
11/22/2017	SAINT AVIT	Andrew et Valérie HEMUS	Terrain à construire
7/24/2018	SAINT AVIT	M. et Mme BISCARRAT	Modification zonage
1/12/2016	SAINT GERMAIN DES PRES	Jean-Pierre MAUREL	Terrain à construire
2/9/2016	SAINT GERMAIN DES PRES	Marie CREYX	Terrain à construire
1/16/2017	SAINT GERMAIN DES PRES	Marion DAVID	Terrain à construire
5/5/2017	SAINT GERMAIN DES PRES	Marion DAVID	Terrain à construire
6/12/2017	SAINT GERMAIN DES PRES	Marion DAVID	Terrain à construire
8/21/2017	SAINT GERMAIN DES PRES	Béatrice et Vincent NICOLAS	Terrain à construire
10/17/2017	SAINT GERMAIN DES PRES	Laurent BEL	modification du zonage (piscine)
7/6/2018	SAINT GERMAIN DES PRES	Serge ALBOUI	modification du zonage
7/11/2018	SAINT GERMAIN DES PRES	Jean-Pierre GRAS	Terrain à construire
6/22/2018	SAINT GERMAIN DES PRES	Serge ALBOUI	modification du zonage
9/4/2018	SAINT GERMAIN DES PRES	Benjamin BERTHOUMIEU	Terrain à construire
8/24/2018	SAINT GERMAIN DES PRES	Jérôme BERTHOUMIEU	changement de destination
10/21/2018	SAINT GERMAIN DES PRES	Benoît ARNAUD	Terrain à construire
05 et 18/09/	SAINT SERNIN LES LAVAUR	Denis ALIBERT	Terrain à construire
12/9/2013	SAIX	Francois FABRES	modification de zonage
4/14/2013	SAIX	Mme AURET née DURAND	Terrain à construire
11/12/2013	SAIX	Laurent ALBOUY	Terrain à construire
12/30/2014	SAIX	Francoise FRAPPAT	Terrain à construire
1/6/2015	SAIX	Indivision Jean OLOMBEL	Terrain à construire
1/14/2015	SAIX	Jean Paul CARIVENC	Terrain à construire
2/25/2015	SAIX	Chantal et Gilles GALAUP	Terrain à construire
3/17/2015	SAIX	Emmanuel FERREIRA	Terrain à construire
3/18/2015	SAIX	Robert, Monique ESQUIROL et Christine ANTOINE	PPRI
4/17/2015	SAIX	Michel et Jean LAVAL	Terrain à construire
4/23/2015	SAIX	Famille AMAT	modification de zonage
4/23/2015	SAIX	Lucette GUY	Terrain à construire
4/4/2015	SAIX	Michel LAVAL	Terrain à construire
5/6/2015	SAIX	Mme AURET née DURAND	Terrain à construire
5/19/2015	SAIX	Laurent ALBOUY	Terrain à construire
5/20/2015	SAIX	Laetitia LAVAL	Terrain à construire
6/1/2015	SAIX	Jean Paul LAGARDE	modification de zonage

## Liste des observations et demandes émises par la population

Date	Commune	Nom	objet de la demande
6/23/2015	SAIX	Denis MARTINEZ	Terrain à construire
7/9/2015	SAIX	M. et Mme BOURGADE	modification de tracé du zonage
7/27/2015	SAIX	Madeleine BARDOU	modification de zonage
8/12/2015	SAIX	Marie Dominique FLIPO	Terrain à construire
9/21/2015	SAIX	Gerard DAYDE	Terrain à construire
9/28/2015	SAIX	Myriam LAU	Terrain à construire
10/1/2015	SAIX	Serge BERTRAND	Terrain à construire
10/29/2015	SAIX	Martine, Nicole Christian et Alain AMAT	
11/19/2015	SAIX	Stephane ROQUES	Terrain à construire
11/26/2015	SAIX	Eddy Raymond DAVIES	Terrain à construire
1/11/2016	SAIX	Raphael ALLOZA	Terrain à construire
1/25/2016	SAIX	M. et Mme MADAULE et Mme MILHET	Terrain à construire
2/8/2016	SAIX	Denis CLERC	Terrain à construire
3/4/2016	SAIX	Christian JAMMES	Terrain à construire
6/17/2016	SAIX	Marilyne REDON	Terrain à construire
7/11/2016	SAIX	Dominique PEREGO	Terrain à construire
8/19/2016	SAIX	André CHAPPAL	Terrain à construire
9/27/2016	SAIX	Jean Christophe CASTERA	Terrain à construire
12/2/2016	SAIX	Asso. Connaitre et protéger la nature - le Loiro / Corine LAMACHE	Terrains à protéger
12/29/2016	SAIX	Indivision CAVAILLES / Roger CAVAILLES	modification de zonage
1/11/2017	SAIX	Gaëlle DUARTE	Terrain à construire en économie
1/16/2017	SAIX	M. et Mme LEPOETRE	Terrain à construire
2/9/2017	SAIX	Corinne BONNAFOUS	Terrain à construire
1/23/2017	SAIX	M. et Mme JOUGLA	déplacement Emplacement réservé autoroute
3/27/2017	SAIX	Monsieur MONTAGNE et Mme DOMPS	Terrain à construire
4/13/2017	SAIX	Gilles ALBERT	Terrain à construire
4/18/2017	SAIX	Monique GAULY	Terrain à construire
1/26/2017	SAIX	SAS JOUGLA&FILS	Terrain à construire en économie
5/2/2017	SAIX	Thierry et Christian JAMMES	Terrain à construire
5/5/2017	SAIX	Yves COLOMBAT	Terrain à construire
5/12/2017	SAIX	Emmanuel FERREIRA	Terrain à construire
7/3/2017	SAIX	Serge BONNET	Terrain à construire
9/11/2017	SAIX	Lucette BAEZA	Terrain à construire
9/13/2017	SAIX	SAS JOUGLA&FILS	Terrain à construire en économie
9/13/2017	SAIX	Marjory COLLET et Valentin BORDERIE	modification de tracé du zonage
9/25/2017	SAIX	Sylvie CASTRES	modification de zonage

## Liste des observations et demandes émises par la population

Date	Commune	Nom	objet de la demande
11/28/2017	SAIX	Claude COLOMBIER et Marie Françoise BARTHES	Terrain à construire
11/28/2017	SAIX	Didier BANCAL	Terrain à construire
11/22/2017	SAIX	Myriam LAU	Terrain à construire
12/29/2017	SAIX	Nathalie REY-AMARA	Changement de destination et Modification zonage
1/22/2018	SAIX	Henri BLANC	Terrain à construire
5/25/2018	SAIX	M. et Mme MATOS	Terrain à construire (piscine)
5/6/2018	SAIX	Jeanne AURET	Terrain à construire
5/3/2018	SAIX	Sabine FAURE	Terrain à construire
7/13/2018	SAIX	Joël BOULADE	Terrain à construire
7/16/2018	SAIX	M. et Mme EFFORSAT	Terrain à construire
8/1/2018	SAIX	Silvio et Laurence SALVETTI	Terrain à construire
8/28/2018	SAIX	M. et Mme HOURMIERE	Terrain à construire
9/12/2018	SAIX	André CHAPPAL	Terrain à construire
11/17/2018	SAIX	Madeleine BARDOU	Terrain à construire
2/24/2014	SEMALENS	Maryse et André DELPAS	Terrain à construire
3/21/2015	SEMALENS	Koert VAN DRIEL	Terrain à construire
4/23/2015	SEMALENS	Alain CAMINADE	Changement de destination
5/21/2015	SEMALENS	M. et Mme Serge GRAUBY	Terrain à construire
9/3/2015	SEMALENS	Jacques-Louis CABROL	Terrain à construire
12/10/2015	SEMALENS	Indivision BEBELY	Terrain à construire
12/15/2015	SEMALENS	Koert VAN DRIEL	Terrain à construire
1/15/2016	SEMALENS	Monique ESCRIBE	Terrain à construire
2/26/2016	SEMALENS	Monique WORMSTALL - pour M. et Mme VAN DRIEL	Terrain à construire
6/17/2016	SEMALENS	Maryline REDON -pour Gilbert VAISSIERE	Terrain à construire
10/3/2016	SEMALENS	Monique ESCRIBE	Terrain à construire
11/25/2016	SEMALENS	Pascal CHEVALLIER	Terrain à construire
5/20/2017	SEMALENS	Lydia MARIA	Terrain à construire
9/20/2017	SEMALENS	Jean-Marc GUIROLA	Terrain à construire (certificat d'urbanisme)
10/3/2017	SEMALENS	Jean-Marc GUIROLA	Terrain à construire
11/16/2017	SEMALENS	Fabien PANIS	Terrain à construire (piscine)
2/19/2018	SEMALENS	Margueritte FERRARIO	Terrain à construire
3/1/2018	SEMALENS	Marie-Claude AUSSARESSES	Terrain à construire
3/27/2018	SEMALENS	Roger PEYRE	Terrain à construire
5/8/2018	SEMALENS	Séverine CAMP et Tony ROJO	Terrain à construire (piscine)
7/6/2018	SEMALENS	Leslie VIALA	Terrain à construire

## Liste des observations et demandes émises par la population

Date	Commune	Nom	objet de la demande
12/18/2014	SOUAL	Yves MARCATO	Terrain à construire
2/23/2015	SOUAL	Véronique CAUJOLLE, Anne-Marie TIREFORT et Marie-France ALRIC	Terrain à construire
3/7/2015	SOUAL	Jean BARDY	Terrain à construire
3/21/2015	SOUAL	Pascale DELPAS	Terrain à construire
3/27/2015	SOUAL	Daniel AMAT	Terrain à construire
3/22/2015	SOUAL	Jean-Marie CAYREL	Terrain à construire
1/25/2016	SOUAL	P. MADAULE et Marie-Annick MILHET	Terrain à construire
1/20/2016	SOUAL	Dominique DELPAS	Terrain à construire
2/16/2017	SOUAL	Gwladys SALLES et Pascal FORTUNO	Terrain à construire + modification emplacement réservé
12/22/2017	SOUAL	Jean-Charles FIOT	Terrain à construire
12/12/2017	SOUAL	Pierre DELPAS	Terrain à construire
3/12/2018	SOUAL	Daniel CAZANAVE	Terrain à construire
2/12/2018	SOUAL	Laurent VALETTE	Terrain à construire pour entrepôts
4/11/2018	SOUAL	Veronique CAUJOLLE, Anne-Marie TIREFORT, Marie-France ALRIC	Terrain à construire
4/2/2018	SOUAL	Jean-Francois GOURDOU	Terrain à construire
9/6/2018	SOUAL	Jean-Francois GOURDOU	Terrain à construire
12/22/2014	VERDALLE	Daniel MONTAGNE	Terrain à construire
1/23/2015	VERDALLE	Daniel MONTAGNE	Modification zonage - changement de destination
2/23/2015	VERDALLE	Pierre FABRE	Terrain à construire
8/10/2015	VERDALLE	Christiane BRUNET COUSINIE	Privatisation voirie
3/30/2016	VERDALLE	Xavier TERRASSON	Terrain à construire
8/19/2016	VERDALLE	Francis ROLLAND	Terrain à construire
9/22/2016	VERDALLE	Michel TEQUI	Terrain à construire
9/22/2017	VERDALLE	Christiane BRUNET COUSINIE	Modification de zonage
12/27/2017	VERDALLE	Christiane BRUNET COUSINIE	Modification de zonage
2/6/2018	VERDALLE	Christiane BRUNET COUSINIE	Modification de zonage
2/19/2018	VERDALLE	Christian PAUTHE	Terrain à construire
1/20/2018	VERDALLE	Christiane BRUNET COUSINIE	Modification de zonage
3/27/2018	VERDALLE	Mme ALAUX	Terrain à construire
3/16/2018	VERDALLE	Bernard RIVALS, Maryse PELISSIER, Martine TOURRETTES	Terrain à construire
3/14/2018	VERDALLE	Daniel MONTAGNE	Modification de zonage (Agricole)
6/19/2018	VERDALLE	M. et Mme DOMININ	Terrain à construire
6/18/2018	VERDALLE	M. et Mme LARROQUE	Terrain à construire
9/13/2018	VERDALLE	Myriam DRIESSEN	Modification de zonage

# Liste des observations et demandes émises par la population

Date	Commune	Nom	objet de la demande
12/16/2014	VIVIERS LES MONTAGNES	Anne CORADAZZI	Terrain à construire
12/22/2014	VIVIERS LES MONTAGNES	Daniel MONTAGNE	Terrain à construire
12/29/2014	VIVIERS LES MONTAGNES	Manuel GONCALVES	Terrain à construire
1/15/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Doria BARDOU	Terrain à construire
2/18/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Claude SABARTHES	Terrain à construire et à protéger
4/8/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Anne BARDOU et Sylvie DUCAMP	Terrain à construire
4/7/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Christian PERILHOU	Suppression emplacement réservé
4/14/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Yves AZABERT	Terrain à construire
2/1/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Michel BATUT	Terrain à construire
4/28/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Didier JULIE	Terrain à construire
8/12/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Daniel CANADAS	Terrain à construire
9/1/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Yvonne SALVIGNOL	Terrain à construire
9/1/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Marc SALVIGNOL	Terrain à construire
9/1/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Claude SALVIGNOL	Terrain à construire
9/17/2015	VIVIERS LES MONTAGNES	Vanessa BRUNET	Terrain à construire
2/8/2016	VIVIERS LES MONTAGNES	Vanessa BRUNET	Terrain à construire
6/7/2016	VIVIERS LES MONTAGNES	Mairie - Anne CORADAZZI	Terrain à construire
7/28/2016	VIVIERS LES MONTAGNES	Catherine AUCLERT, indivision BOUYTAUD	Terrain à construire
8/1/2016	VIVIERS LES MONTAGNES	Daniel MONTAGNE	Terrain à construire
11/4/2016	VIVIERS LES MONTAGNES	Sophie MATAN	Terrain à construire
11/4/2016	VIVIERS LES MONTAGNES	Alain VEUILLET	Terrain à construire
11/11/2016	VIVIERS LES MONTAGNES	Maria-Francoise JULIEN	Terrain à construire
12/10/2016	VIVIERS LES MONTAGNES	Adrien CESCO	Terrain à construire
12/13/2016	VIVIERS LES MONTAGNES	Yves AZABERT	Terrain à construire
1/12/2017	VIVIERS LES MONTAGNES	Jean MANTINI	Terrain à construire
2/1/2017	VIVIERS LES MONTAGNES	Mairie - Daniel MONTAGNE	Terrain à construire
2/2/2017	VIVIERS LES MONTAGNES	Mairie - Manuel GONCALVES	Terrain à construire
2/27/2017	VIVIERS LES MONTAGNES	Annick VIDAL	Terrain à construire
3/3/2017	VIVIERS LES MONTAGNES	Jean-Claude CARAYOL	Terrain à construire
3/28/2017	VIVIERS LES MONTAGNES	M. FOSSAT	Terrain à construire
6/22/2017	VIVIERS LES MONTAGNES	Christiane HOURSET	Terrain à construire
9/22/2017	VIVIERS LES MONTAGNES	Claude HOURSET	Terrain à construire
11/20/2017	VIVIERS LES MONTAGNES	Pierre ALBERT	Modification de tracé du zonage
26/05/2014	VIVIERS LES MONTAGNES	Francis AUGUY	Terrain à construire
2/28/2018	VIVIERS LES MONTAGNES	Roger REGIS	Changement de destination
3/27/2018	VIVIERS LES MONTAGNES	M. et Mme BONNEL	Modification de la zone AU
5/18/2018	VIVIERS LES MONTAGNES	Bernard PAILHE	Terrain à construire
9/28/2018	VIVIERS LES MONTAGNES	Annick VIDAL	Terrain à construire

# Annexes

**Présentations faites lors des réunions de concertation**

# Annexes

**Réunion avec les exploitants agricoles du 28/01/2016**

# PLU intercommunal de Sor Agoût

## Rencontre avec les exploitants agricoles

12/4/2018



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

## SOMMAIRE

**1- La démarche PLU intercommunal**

**2- Premiers constats sur l'activité agricole**

**3- Les données importantes pour compléter le diagnostic agricole**

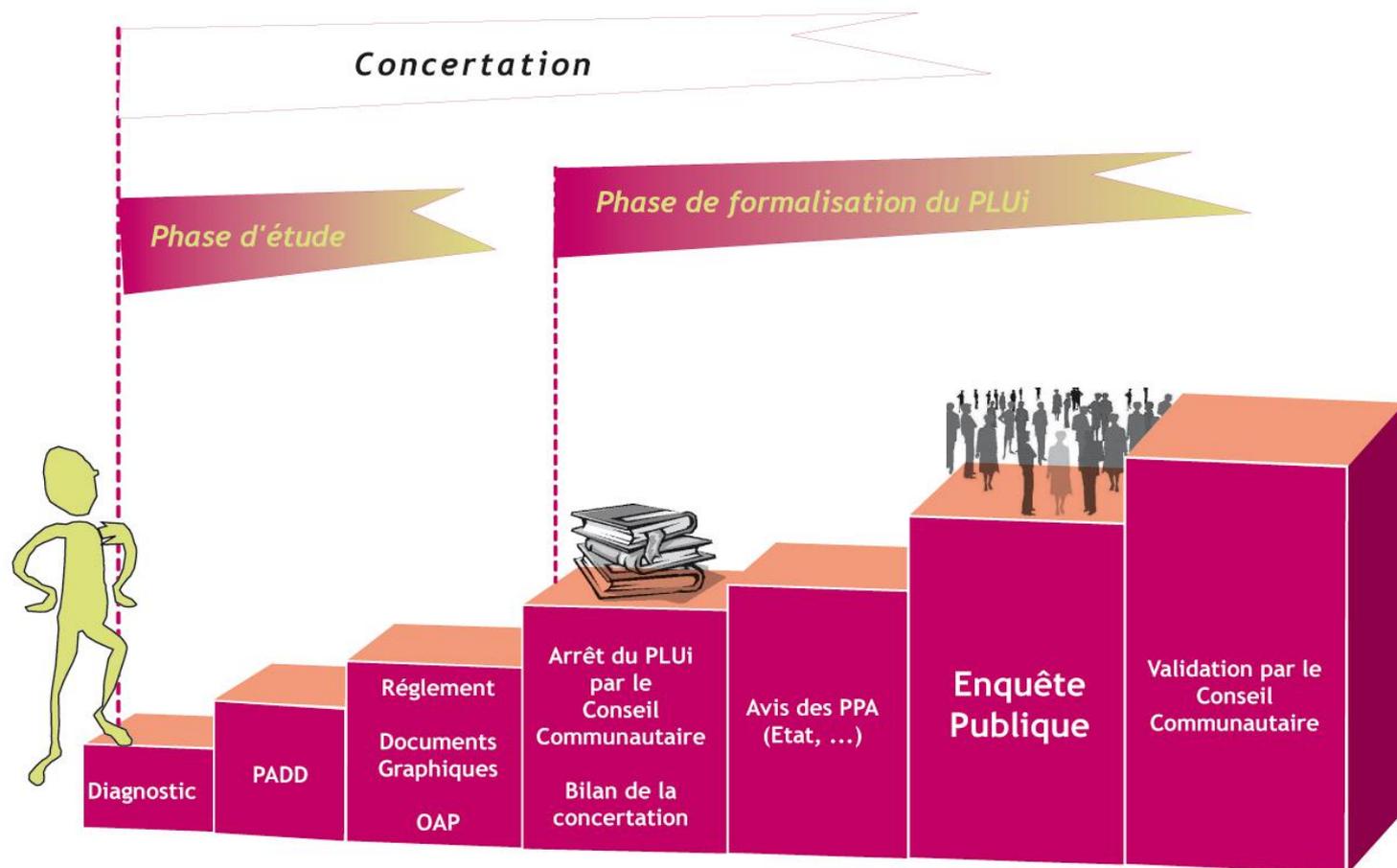
# Temps 1

## La démarche de PLU intercommunal

## PLU intercommunal & principales étapes de son élaboration

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui établit un **projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence les **règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré.

Le PLU détermine les règles de construction à partir desquelles les permis de construire et de travaux sont instruits.



## Pourquoi réaliser un diagnostic agricole ?

- Une étude spécifique intégrée au diagnostic du PLU intercommunal afin de mettre en évidence les caractéristiques agricoles, les atouts faiblesses de ce secteur d'activité et les enjeux liés à la profession, de manière à mieux appréhender les réalités agricoles pour guider les choix du PLU.
  
- Devront ainsi être étudiés dans le cadre de cette étude :
  - L'occupation agricole
  - Les sièges d'exploitation, les bâtiments et les équipements agricoles
  - Les difficultés et contraintes éventuellement rencontrées par les exploitants : circulation des engins agricoles, conflits de voisinage ...

## Comment va être élaboré le diagnostic agricole ?

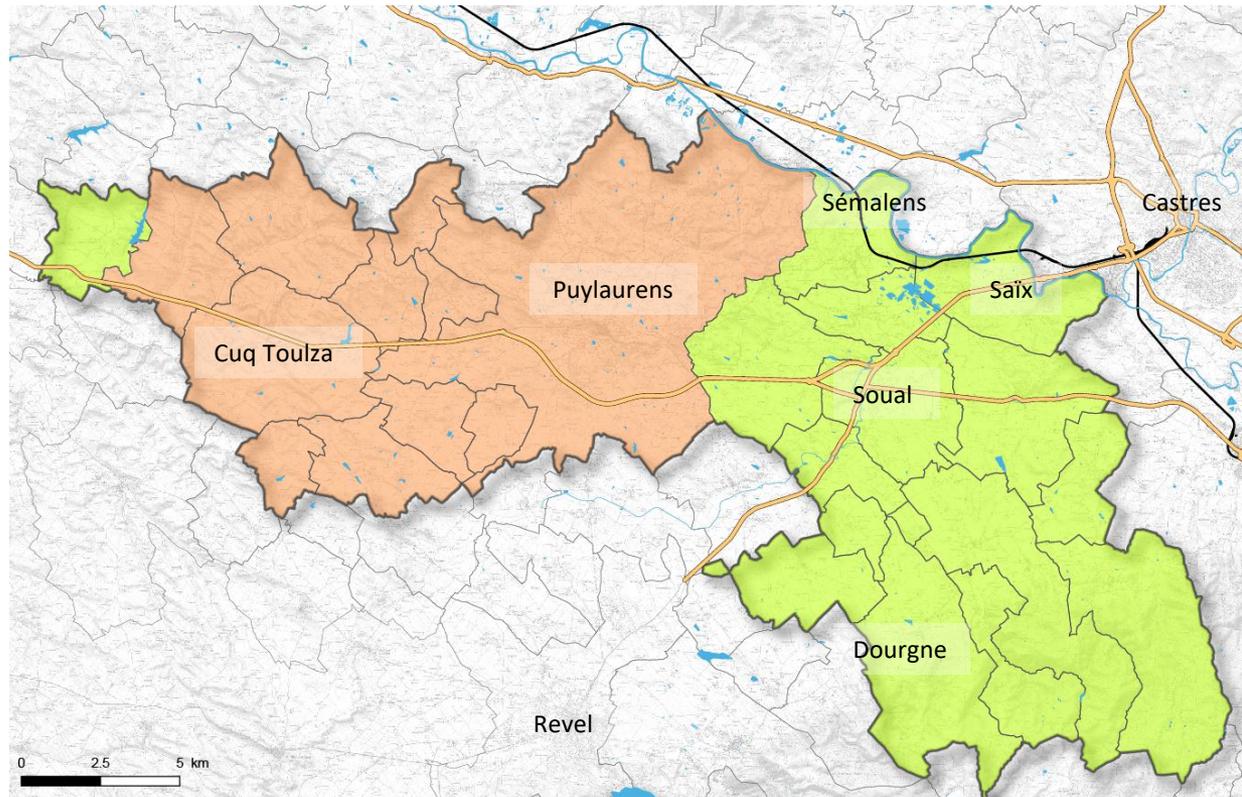
Un diagnostic élaboré en concertation avec les exploitants et des référents par secteur géographiques :

- Questionnaires
- Ateliers territoriaux

Un diagnostic à élaborer de manière adaptée sur le territoire

■ Une mise à jour des données pour les 13 communes du précédent PLUi et les communes de Saint-Germain-des-Prés et Maurens-Scopont (diagnostics réalisés par la Chambre d'Agriculture du Tarn)

■ Un diagnostic à construire sur les 11 autres communes : Aguts, Algans, Appelle, Bertre, Cambon-les-Lavaur, Cuq-Toulza, Lacroisille, Mouzens, Péchaudier, Puylaurens, Saint-Sernin-lès-Lavaur,





# Temps 2

## Premiers constats sur l'activité agricole

## Temps 2 : les premiers constats

### 1/ Quelques chiffres clé

**442**

comme le nombre d'exploitations agricoles en 2010

**116**

comme le nombre d'exploitations agricoles ayant disparues entre 2000 et 2010

**705**

comme le nombre total d'emplois dans l'agriculture

**80**

comme le nombre d'emplois supplémentaires dans le secteur agricole entre 2006 et 2012

**53 ha**

Comme la Surface Agricole Utile moyenne (SAU) par exploitations en 2010

**62%**

comme la part de la superficie totale de la CCSA occupée par des terres agricoles

**1 159 ha**

comme la surface agricole utile disparue entre 2000 et 2010

**150**

comme le nombre d'entreprises (hors exploitations agricoles) qui dépendent directement de l'agriculture

**140 M€**

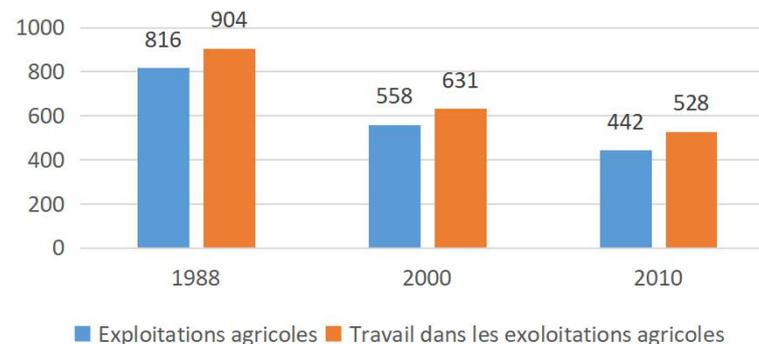
comme le chiffre d'affaires généré par les établissement agricoles et les entreprises dépendant de l'agriculture

## Temps 2 : les premiers constats

### 2/ Le poids social de l'agriculture

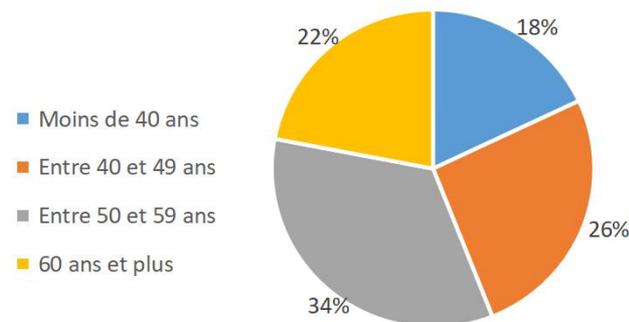
- Au dernier recensement général agricole (effectué en 2010), la communauté de communes Sor et Agout disposait de **442 exploitations agricoles** implantées sur son territoire. Ce nombre est cependant en diminution constante : -32% entre 1988 et 2000 (soit 258 exploitations en moins), -21% entre 2000 et 2010 (soit 116 exploitations en moins) ;
- En 2010, on dénombre **528 UTA** (Unité de Travail Annuel) réparties au sein des exploitations de la CCSA. En corrélation avec la diminution du nombre d'exploitations, le nombre d'UTA dans les exploitations agricoles est également en diminution : -30% entre 1988 et 2000, -16% entre 2000 et 2010 ;
- En 2012, l'agriculture concentrait **449 actifs**, soit 4% de la population active de la CCSA ;
- **56% des exploitants agricoles ont plus de 50 ans** en 2010, et 22% ont plus de 60 ans. Une importante part des exploitants agricoles est proche de la retraite, ce qui pose des enjeux en terme de transmission/reprise et maintien des exploitations agricoles à court et moyen terme ;
- Malgré des difficultés structurelles observées à l'échelle départementale et nationale (diminution du nombre d'exploitations, recul de la surface agricole utile, ...), **l'activité agricole conserve une place prépondérante** au sein de la CCSA.

Evolution du nombre d'exploitations et du travail dans les exploitations agricoles (en UTA\*)



Données AGRESTE 2010

Répartition par âge des exploitants agricoles en 2010



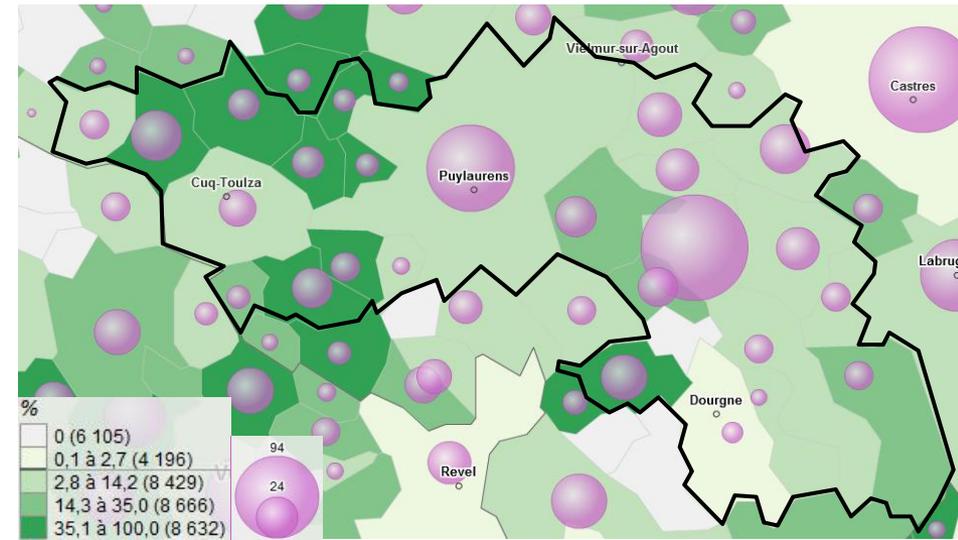
Données AGRESTE 2010

## Temps 2 : les premiers constats

### 3/ Le poids économique de l'agriculture

- En 2012, **le secteur agricole concentre 705 emplois** à l'échelle de la CCSA, soit environ 12% du stock d'emploi total de la communauté de commune ;
- Outre les 442 exploitations présentes sur la CCSA, ce sont plus de **150 entreprises qui dépendent de l'agriculture\*** au sein de la communauté de communes (vente de matériel, négoce, abattoirs, ...), représentant un peu plus de 1 000 emplois ;
- L'ensemble des établissements agricoles et des entreprises dépendant de l'agriculture a généré environ **140 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2010\*** (dont environ 30 millions d'euros de CA pour les exploitations agricoles) ;

Nombre et part de l'emploi agricole en 2012



Carte Geoclip – données Insee 2012

\* Source : chambre d'agriculture du Tarn

## Temps 2 : les premiers constats

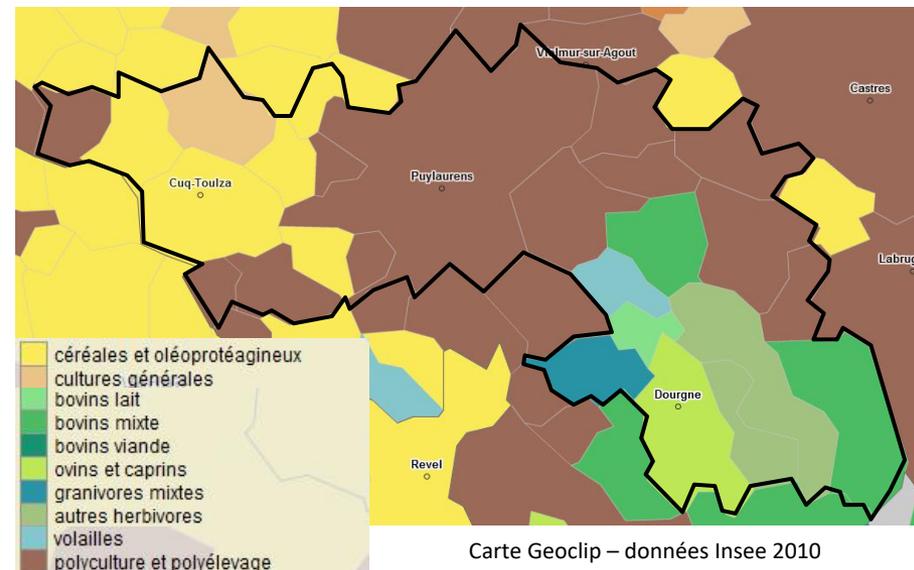
### 4/ Orientations technico-économiques

L'orientation technico-économique des surfaces agricoles de la CCSA témoigne de la diversité des productions du territoire. La diversité des productions permet à l'agriculture de remplir sa fonction primaire qui est de nourrir la population. On peut cependant constater 3 grands secteurs caractérisant l'orientation technico-économique de la CCSA :

- **L'élevage au sud** : l'élevage représente 26% des exploitations agricoles du territoire (source : PAC). L'élevage est l'activité agricole historique de la communauté de communes (veau de Lauragais notamment). La présence d'un abattoir à Puylaurens permet d'assurer un débouché local pour la filière ;
- **Les cultures à l'ouest** : la culture céréalières est également bien présente, notamment le long de la vallée du Girou, à l'ouest de Puylaurens. Ce sont des secteurs bénéficiant de terres à haute valeur ajoutée qu'il convient de préserver ;
- **La polyculture/polyélevage au centre** : le centre de la CCSA, compris entre St-Affrique-lès-montagnes et Puylaurens, est caractérisé par une diversité de cultures et d'élevages ;

En plus de ces trois grands ensembles, il convient de rappeler l'importance de l'exploitation forestière au sud du territoire. Dourgne, Massaguel, Verdalle et Escoussens sont inclus dans le massif forestier de la Montagne Noire. La ressource en bois occupe l'essentiel du territoire de ces communes. La Scierie Vieu (l'une des plus importantes scieries du Tarn) est implanté à Massaguel.

Orientation technico-économique dominante par communes



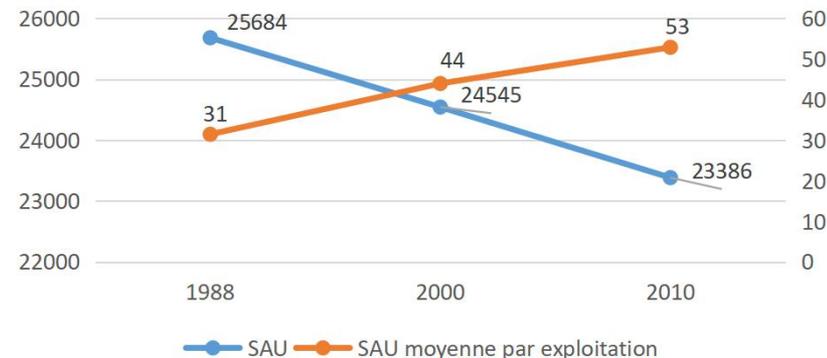
## Temps 2 : les premiers constats

### 5/ Une activité agricole en mutation

La Surface Agricole Utile (SAU) est en diminution constante sur la CCSA depuis 1988. Le développement résidentiel et les pressions foncières exercées par les agglomérations castraises et toulousaines induisent un recul des surfaces agricoles au profit de l'habitat et du développement économique :

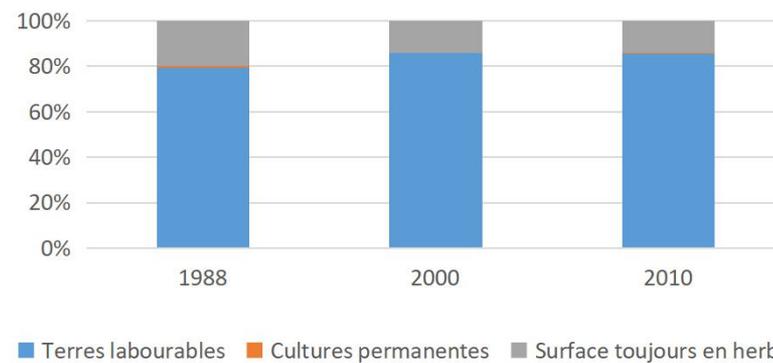
- Entre 2000 et 2010, la **SAU de la communauté de communes Sort et Agout a reculé de 5%** (soit 1 159 ha de terres agricoles en moins). Cette tendance se retrouve à l'échelle du département, qui a perdu 4% de sa SAU totale sur cette même période ;
- Parallèlement au recul de la SAU, la **SAU moyenne par exploitation est en augmentation** : elle est passée de 44 ha par exploitation en 2000 à 53 ha en 2010. La diminution plus marquée du nombre d'exploitations que de la SAU explique ces résultats. Par ailleurs, on observe une tendance au regroupement des exploitations et à la disparition des plus petites entreprises agricoles au profit des grandes exploitations ;
- On constate également une **tendance au retrait des activités d'élevage au profit de la culture** (céréalière notamment). La surface occupée par les terres labourables a tendance à se stabiliser autour de 20 000 ha sur la communauté de communes (environ 85% de la SAU), tandis que la part des surfaces toujours en herbe (14% en 2010, soit environ 3 300 ha) connaît une diminution constante depuis 1988, traduisant la mutation de l'activité agricole, historiquement tournée vers l'élevage, vers la culture céréalière.

Evolution de la SAU et de la SAU moyenne par exploitation



Données AGRESTE 2010

Evolution de la typologie de la SAU



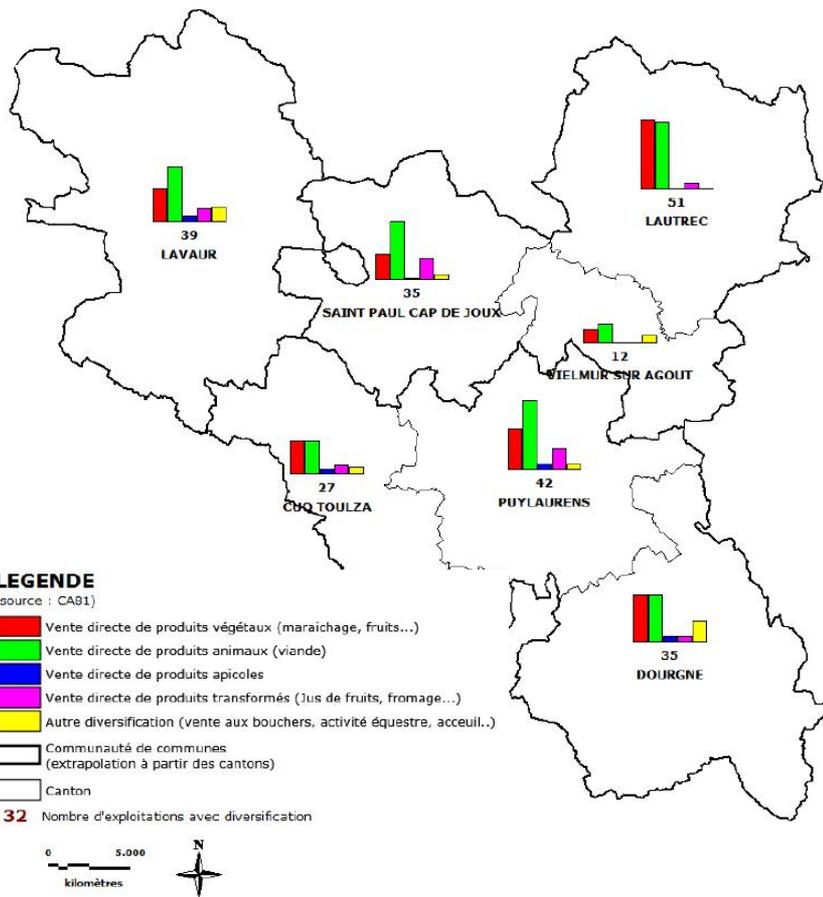
Données AGRESTE 2010

## Temps 2 : les premiers constats

### 6/ Une tendance à la diversification des activités

Face aux enjeux dont fait face l'activité agricole sur la CCSA (diminution du nombre d'exploitations, vieillissement des dirigeants d'exploitation, difficulté de reprise, ...) on observe une tendance à la diversification des activités agricoles sur le territoire. La diversification des activités est un enjeu majeur pour le maintien de l'activité agricole à long terme :

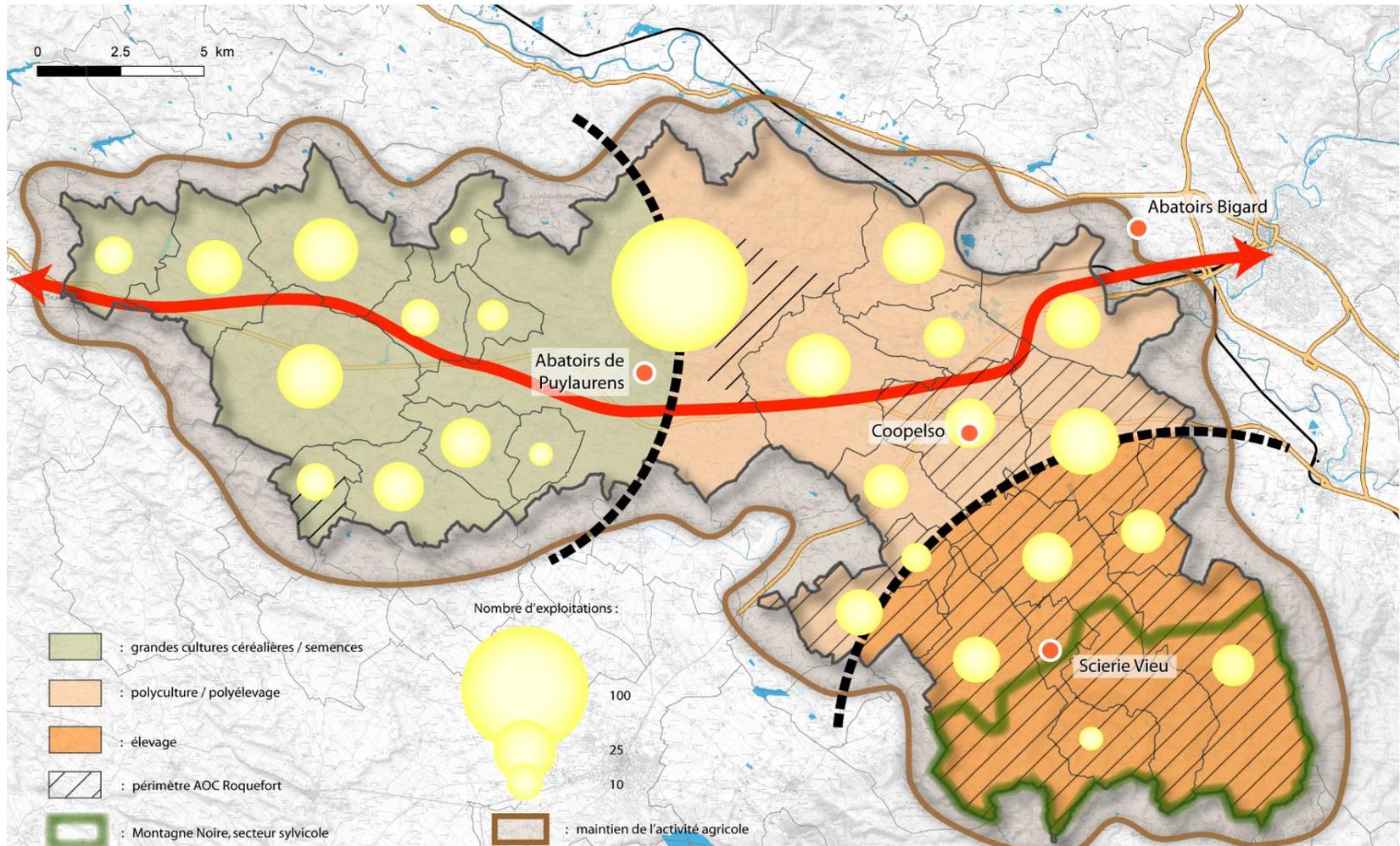
- **Une agriculture biologique en développement** : 14 exploitations bénéficient d'un label « Agriculture Biologique » sur les cantons de Dourgne, Puylaurens et Cuq Toulza (périmètre quasiment équivalent à celui de la CCSA). Par ailleurs, 5 exploitations sont en cours de conversion ;
- **De nombreuses exploitations en vente directe et diversification** : La vente directe de produits agricoles et/ou la diversification sont des activités qui concernent 104 exploitations agricoles sur les cantons de Dourgne, Puylaurens et Cuq Toulza. La majorité des activités est la vente directe « à la ferme » de produits animaux et végétaux. On trouve ensuite la vente de produits apicoles, de produits transformés (jus de fruits, fromage...) et la diversification (activités équestres, fermes pédagogiques, agrotourisme, ...) ;
- A noter qu'une partie sud-est du territoire de la CCSA est située 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 (source INAO).



Source : chambre d'agriculture du Tarn

## Temps 2 : les premiers constats

### 6/ Synthèse



# Partie 3

**Les données importantes pour le diagnostic agricole**

## Les données importantes pour compléter le diagnostic agricole

- Localisation des exploitations
- Occupation de l'espace agricole
- Contraintes liées aux sites et servitudes
- Valeur agronomique des sols
- Surfaces drainées et/ou irriguées
- Surfaces d'épandage
- Périmètres de protection
- Espaces soumis à réglementation : captages d'alimentation en eau potable, ...
- Points noirs / difficultés : morcellement du foncier, enclavement de parcelles, conflits de voisinage, difficultés de circulations avec les engins agricoles ...

The background is a solid dark blue color. Overlaid on this are several abstract geometric shapes in lighter shades of blue. A prominent feature is a large, semi-transparent circular pattern on the right side, composed of concentric rings and radial lines, resembling a stylized sun or a gear. The overall aesthetic is modern and professional.

**Merci pour votre attention**

# Annexes

**Réunions publiques sur le diagnostic (septembre 2016)**



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



## Réunion publique



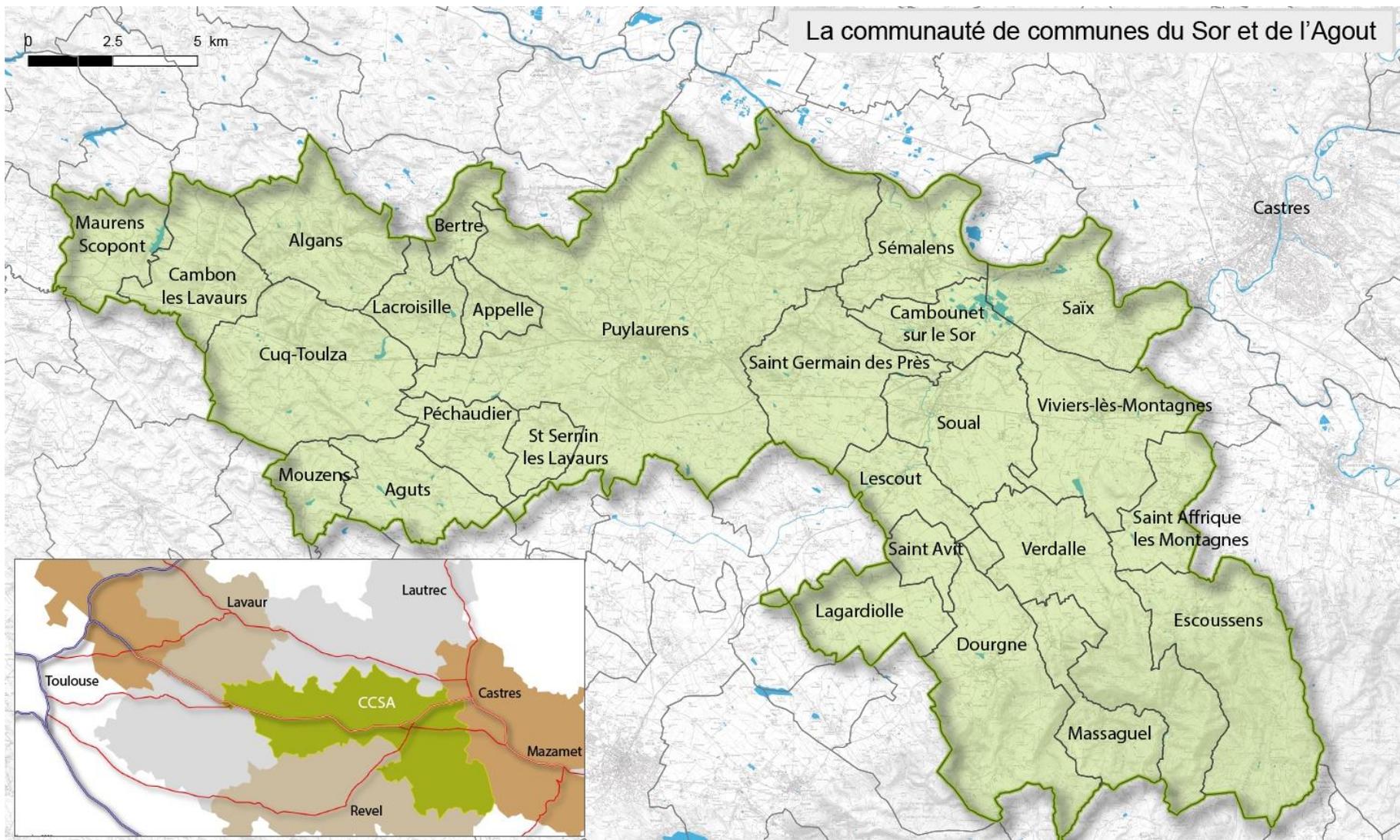
Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

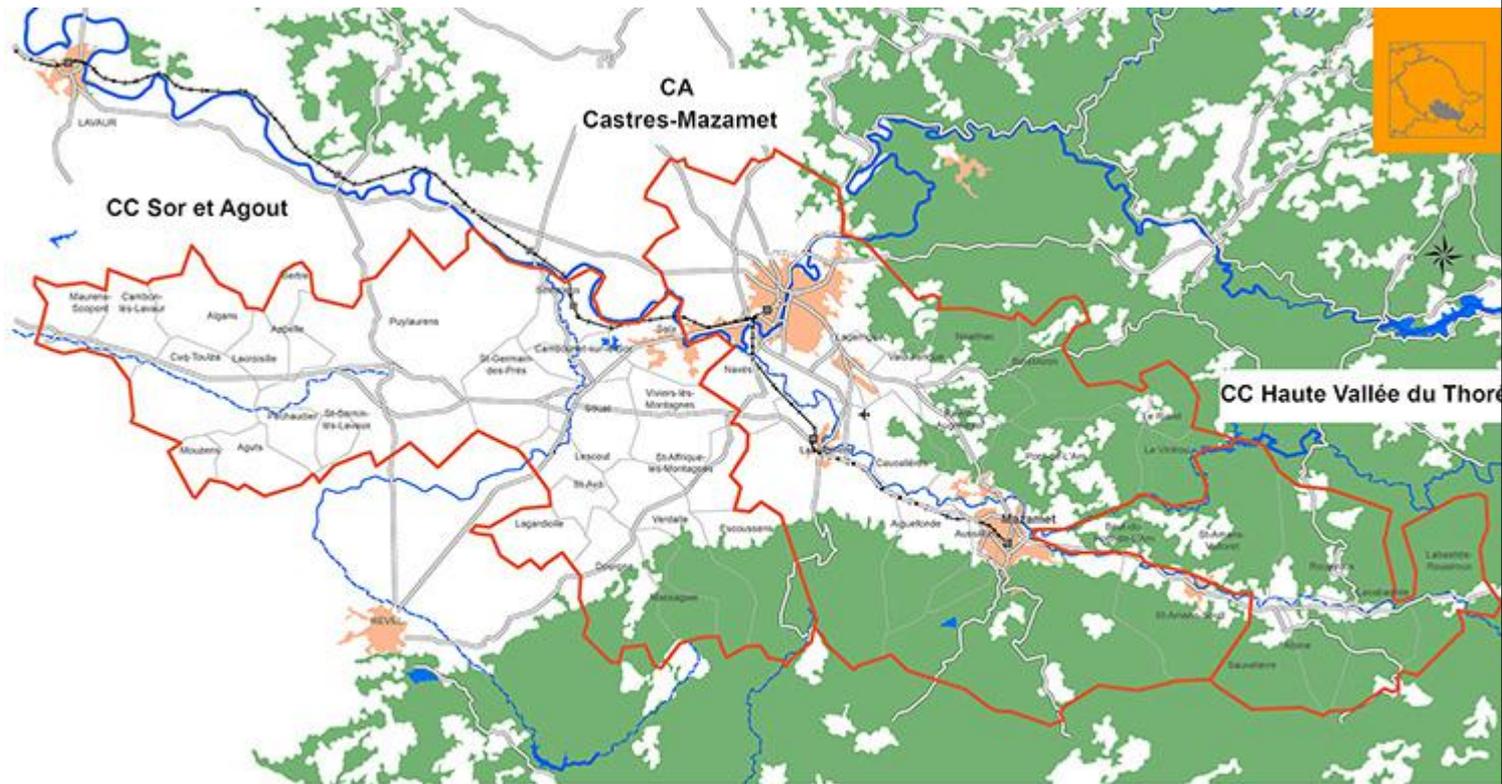
**CONTEXTE TERRITORIAL & LEGISLATIF**

## Le territoire de la Communauté de Communes



## Une nécessaire compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Autan-Cocagne

- Le syndicat du SCoT d'Autan et de Cocagne regroupe 49 communes, réparties en 3 intercommunalités.
- Le « SCoT » : document de référence qui précise les orientations et objectifs en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme à l'échelle d'un territoire élargi.

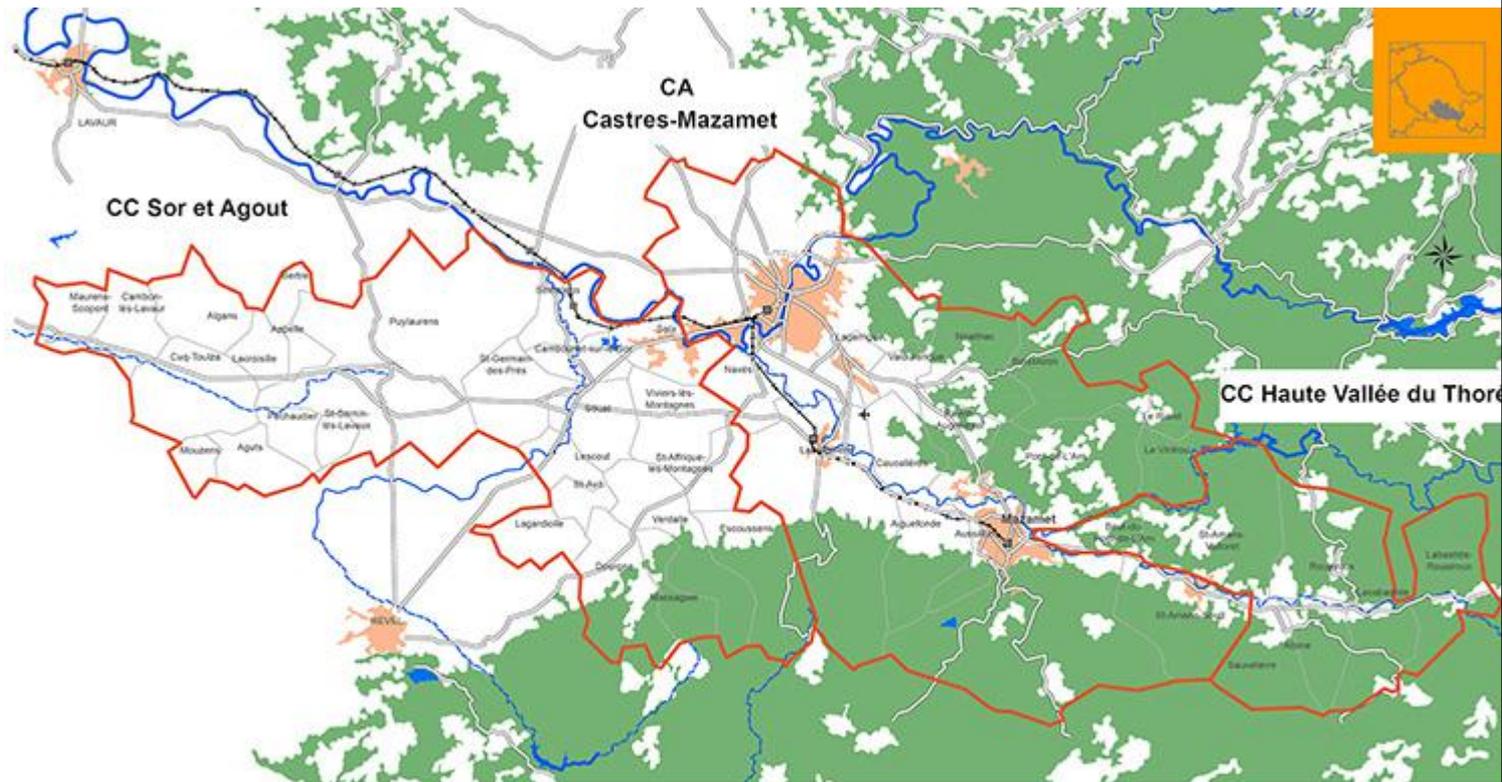


Sources : IGN Route 500 et Geofa  
Observatoire CACM  
140M\_situation SCoT49 avec routes

Pour plus d'information sur le SCoT Autan et Cocagne,  
rendez-vous sur le site [www.scot-autan-cocagne.fr](http://www.scot-autan-cocagne.fr)

## Une nécessaire compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Autan-Cocagne

- Un premier SCoT approuvé en 2011 sur un périmètre plus réduit.
- Ce document est actuellement en cours de révision de manière à s'appliquer sur l'ensemble du périmètre de la CCSA et à prendre en compte les évolutions législatives récentes en matière d'urbanisme.

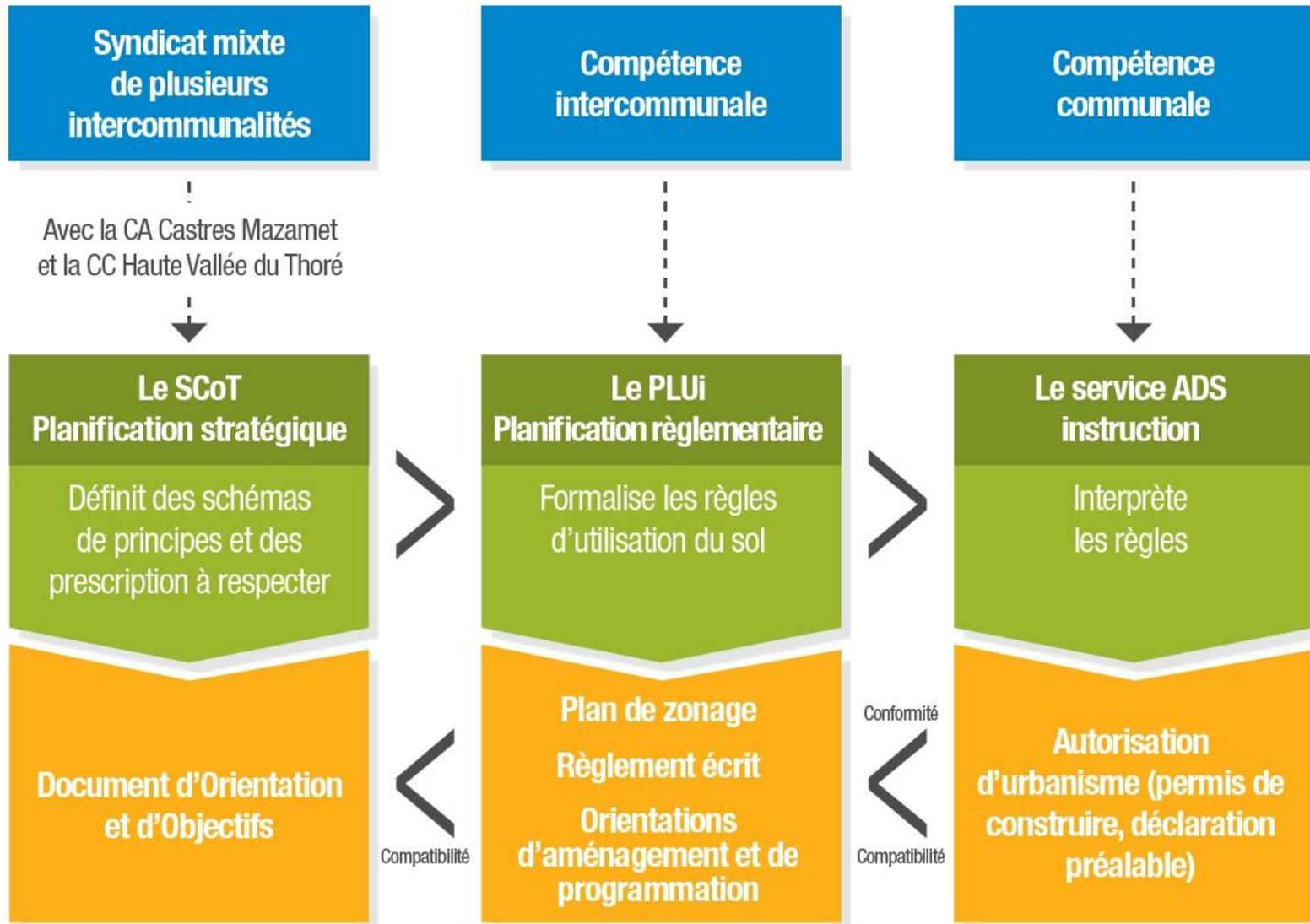


Sources : IGN Route 500 et Geofa  
Observatoire CACM  
140M\_situation SCoT49 avec routes

Pour plus d'information sur le SCoT Autan et Cocagne,  
rendez-vous sur le site [www.scot-autan-cocagne.fr](http://www.scot-autan-cocagne.fr)

# CONTEXTE TERRITORIAL & LEGISLATIF

## Les 3 temps de l'urbanisme



## ■ De nouvelles dispositions législatives qui s'imposent à la Communauté de Communes

### Evolutions législatives :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite SRU, de 2000
  - Loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
  - Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « ALUR » du 24 mars 2014
  - Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
  - Loi pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques, dite « Macron » du 06 août 2015
- ⇒ Traduire le projet de territoire (habitat, équipement, activités, commerces, paysages, patrimoine ...)
- ⇒ Ces lois successives ont progressivement renforcé les objectifs en matière de gestion économe de l'espace et de préservation des milieux naturels dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

**PLUi : MODE D'EMPLOI & OBJECTIFS**

# PLUi : MODE D'EMPLOI & OBJECTIFS

- **S'inscrire dans la démarche «projet de territoire»** qui a pour objectif de proposer «Une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine» en portant une attention particulière à la dimension «santé/bien-être»
- **S'inscrire dans des objectifs de développement durable**
- **Déterminer les règles de construction à partir desquelles les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalables...) sont instruites**
- **Construire un document de référence commun** permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire.

# PLUi : MODE D'EMPLOI & OBJECTIFS



## 1/ Observer le territoire

## LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Conçu comme une photographie dynamique du territoire, le diagnostic dresse un état des lieux de la communauté de communes sur les thématiques de l'habitat, du développement économique, des déplacements, de l'environnement, etc.

# PLUi : MODE D'EMPLOI & OBJECTIFS



1/ Observer le territoire

LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2/ Choisir un cap

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi, expose les objectifs de développement fixés par la communauté de communes pour les années à venir.

# PLUi : MODE D'EMPLOI & OBJECTIFS



1/ Observer le territoire

LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2/ Choisir un cap

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

3/ Se fixer des règles

LE RÈGLEMENT, LE ZONAGE ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Ce n'est qu'après avoir défini et retenu un projet d'aménagement que la traduction réglementaire est engagée. Celle-ci permet alors de définir, pour chaque secteur de la communauté de commune, une vocation et un règlement adapté. Sur certains quartiers ou secteurs, les OAP exposent, notamment à travers des schémas de principe, la manière de les mettre en valeur, de les réhabiliter, de les restructurer ou de les aménager.

# PLUi : MODE D'EMPLOI & OBJECTIFS



1/ Observer le territoire

LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2/ Choisir un cap

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

3/ Se fixer des règles

LE RÈGLEMENT, LE ZONAGE ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

4/ Valider le projet

ARRET DU PLU & BILAN DE LA CONCERTATION

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ENQUETE PUBLIQUE

VALIDATION PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- Les dynamiques démographiques
- Les dynamiques de l'habitat
- Transports et mobilités
- L'offre en équipements et services
- Emplois et activités économiques
- Zoom sur l'activité agricole

## Les dynamiques démographiques

↗ **22 584**

Nombre d'habitants en 2013

↗ **23 %**

Part des ménages ne comportant qu'une seule personne (20 % en 1999) (**33 % dans le Tarn et 34 % en France**)

↘ **2,47**

Nombre moyen de personnes dans chaque foyer (2,58 en 2005) (**2,19 dans le Tarn et 2,24 en France**)

**30%**

Part de la croissance démographique du territoire localisée sur les seules communes de Puylaurens, Soual et Viviers-les-Montagnes entre 1999 et 2013

↘ **74 %**

Part des ménages correspondant à des familles (78 % en 1999) (**65 % dans le Tarn et 63 % en France**)

**0,93**

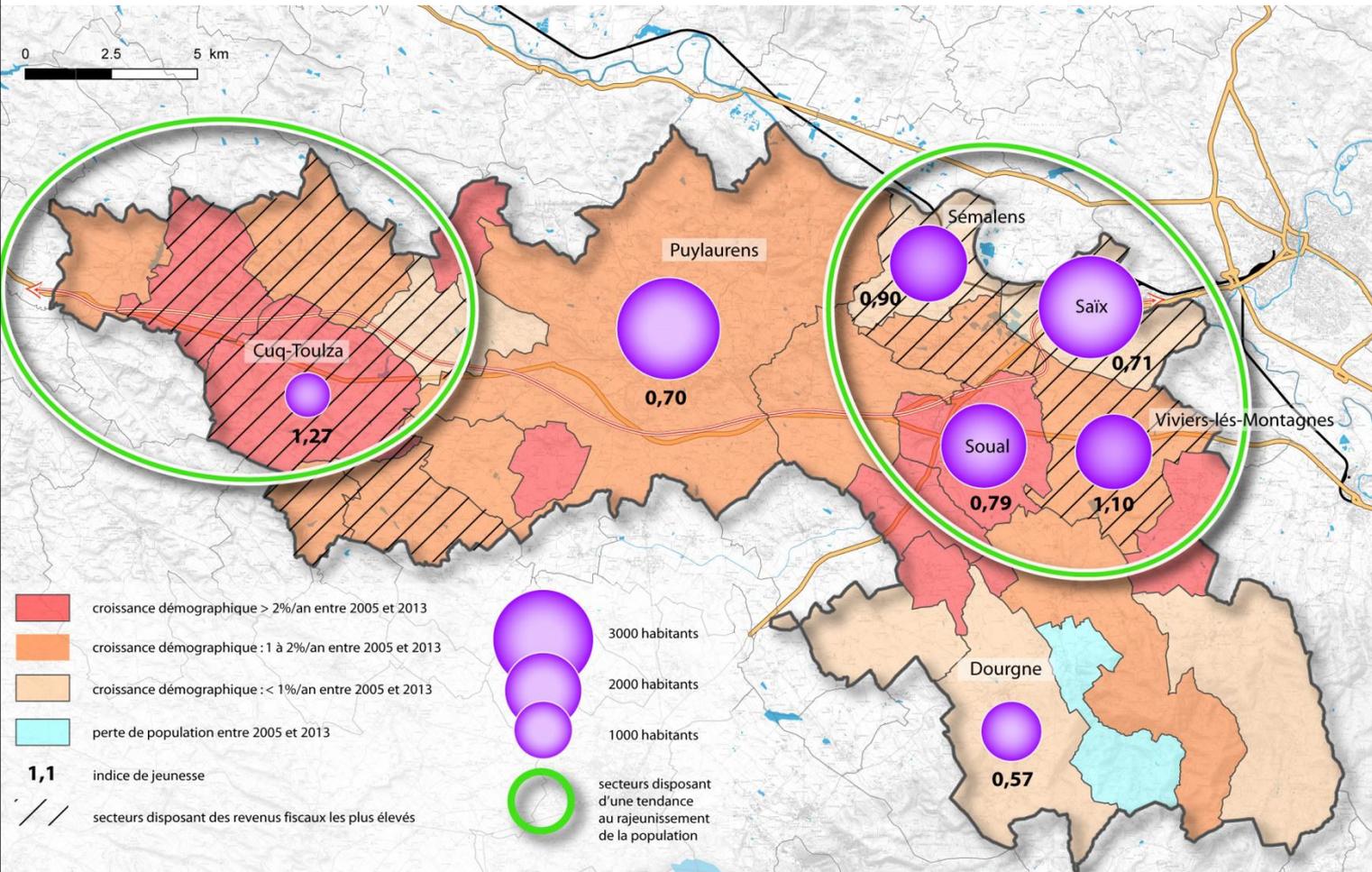
Indice de jeunesse\* en 2012 qui témoigne d'un vieillissement mesuré de la population en comparaison avec le département du Tarn (**0,72 en 2012**)

**+ 2 474**

Nombre d'habitants supplémentaires entre 2005 et 2013, soit un taux de croissance annuel moyen de + 1,5 %. En cas de poursuite de cette tendance, le territoire pourrait compter près de 27 000 habitants en 2025.

\*L'indice de jeunesse est égal au rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans

## Les dynamiques démographiques



### Les enjeux identifiés

- **Maintien de la dynamique démographique croissante** sur le territoire
- **Renouvellement démographique** des secteurs connaissant des tendances démographiques plus fragiles
- **Renouvellement de la population active** et accueil de jeunes actifs sur le territoire
- **Adaptation au phénomène de vieillissement** et à la baisse du nombre de personnes par ménage (logements, équipements, services à la personne, etc.)

## Les dynamiques de l'habitat

↗ 10 709

Nombre de logements  
en 2013

165

Nombre de logements commencés  
chaque année entre 2004 et 2013

↗ 268

Nombre de logements inoccupés  
supplémentaires entre 2005 et 2013

91%

Part des maisons dans le parc total de logements  
(79 % dans le Tarn et 56 % en France)

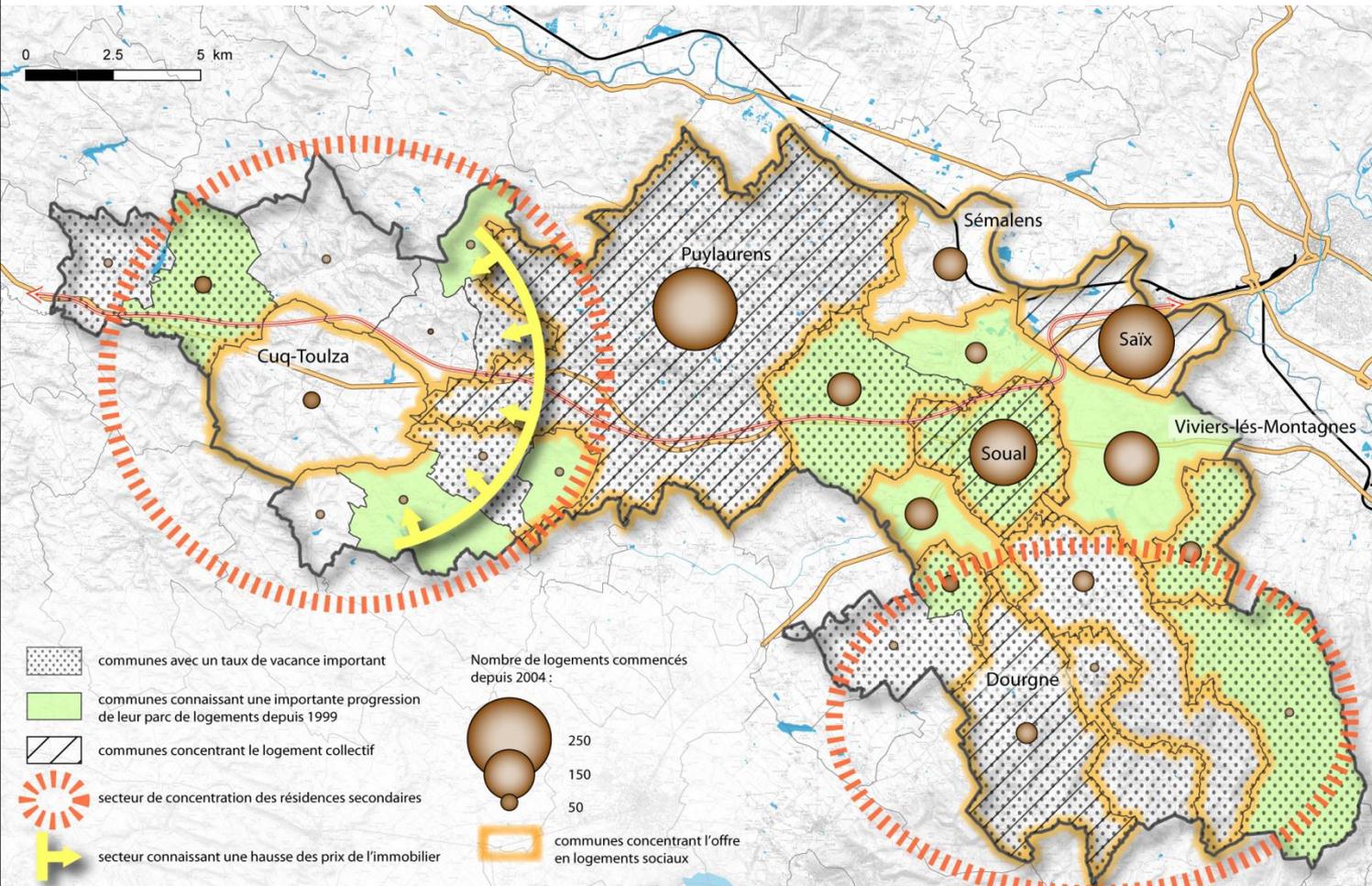
991

Nombre de logements inoccupés en 2013 soit, 9,3 % du parc total  
(10,1 % dans le Tarn et 7,7 % en France)

76%

Part des propriétaires en 2013  
(67 % dans le Tarn et 58 % en France)

## Les dynamiques de l'habitat



## Les enjeux identifiés

- Développement d'une offre de logements répondant à l'attractivité du territoire et anticipation de la mise en place future de l'autoroute
- Maîtrise du développement urbain dans une logique de modération de la consommation d'espace
- Arrêt de l'augmentation du nombre de logements vacants
- Développement de formes urbaines et de types de logements plus diversifiés.
- Rééquilibrage des tailles de logements en fonction de la composition des ménages.
- Développement du parc social sur le territoire

## Transports et mobilités

**88,9%**

Part des actifs qui utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail

**12**

Nombre de communes traversées par le projet autoroutier Toulouse-Castres

**3 678**

Nombre d'actifs résidant et travaillant sur le territoire

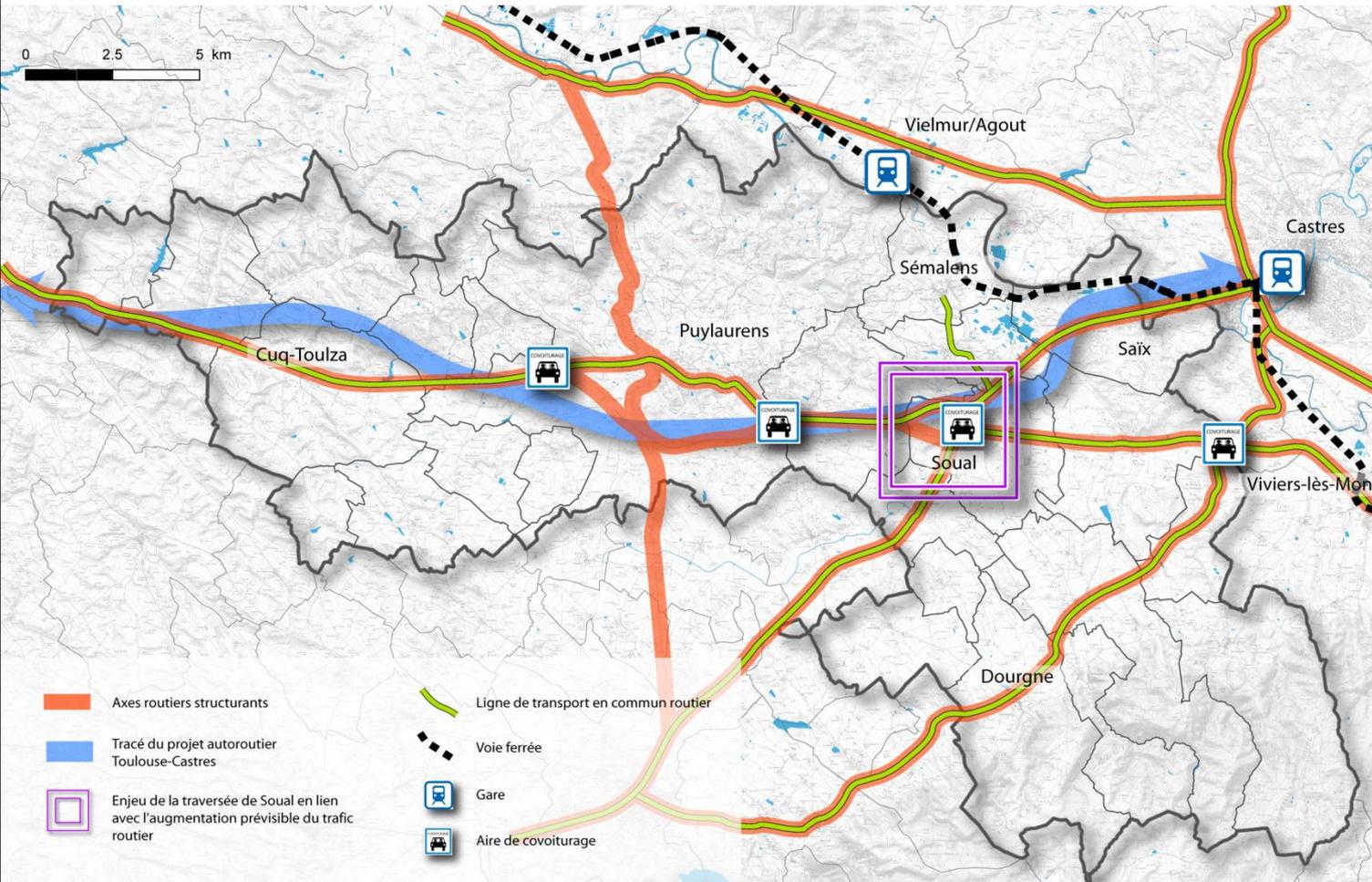
**2 804**

Nombre d'actifs résidant sur le territoire et travaillant sur Castres

**3 171**

la différence entre le nombre d'actifs entrant et sortant du territoire (quotidiennement **5 422 actifs** sortent du territoire pour travailler contre **2 251 actifs** qui viennent de l'extérieur pour travailler sur le territoire)

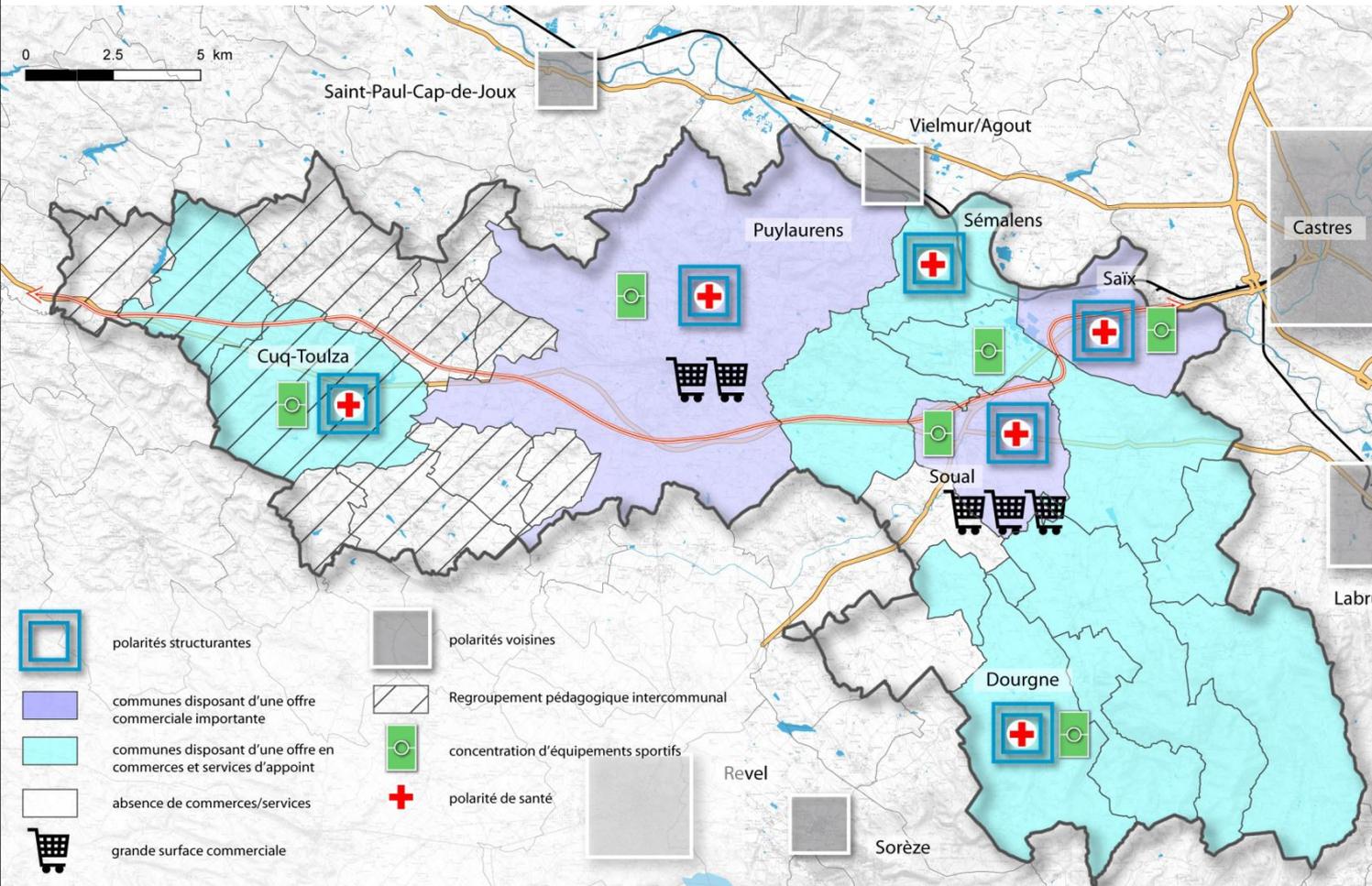
## Transports et mobilités



### Les enjeux identifiés

- Coordination et développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture (bus, covoiturage, modes doux, intermodalité)
- Anticipation des effets du projet d'autoroute Toulouse - Castres
- Maîtrise des déplacements domicile-travail (lien entre développement économique et développement résidentiel)

## L'offre en équipements et services



### Les enjeux identifiés

- Développement d'une offre de services et d'équipements adaptée aux nouveaux besoins de la population (services de santé et à destination des personnes âgées notamment)
- Concentration de l'offre en équipements et services au sein des polarités du territoire, en s'appuyant sur la commune de Cuq-Toulza à l'ouest pour développer l'offre en équipements et services sur ce secteur
- Rééquilibrage de l'offre de services et d'équipements sur l'ensemble du territoire pour limiter les temps de trajet des ménages habitant l'ouest de la CCSA et éviter une fracture territoriale est/ouest

## Emplois et activités économiques

↗ 5 678

Nombre  
d'emplois en  
2012

11

Nombre  
d'établissements  
de plus de 50  
salariés

3,9

Nombre  
d'habitants pour  
un emploi en  
2012 (2,9 à  
l'échelle du Tarn)

1 235

Nombre  
d'emplois  
supplémentaires  
entre 1999 et  
2012

78 %

Part des  
établissements ne  
comptant aucun  
salarié (71 %  
dans le Tarn)

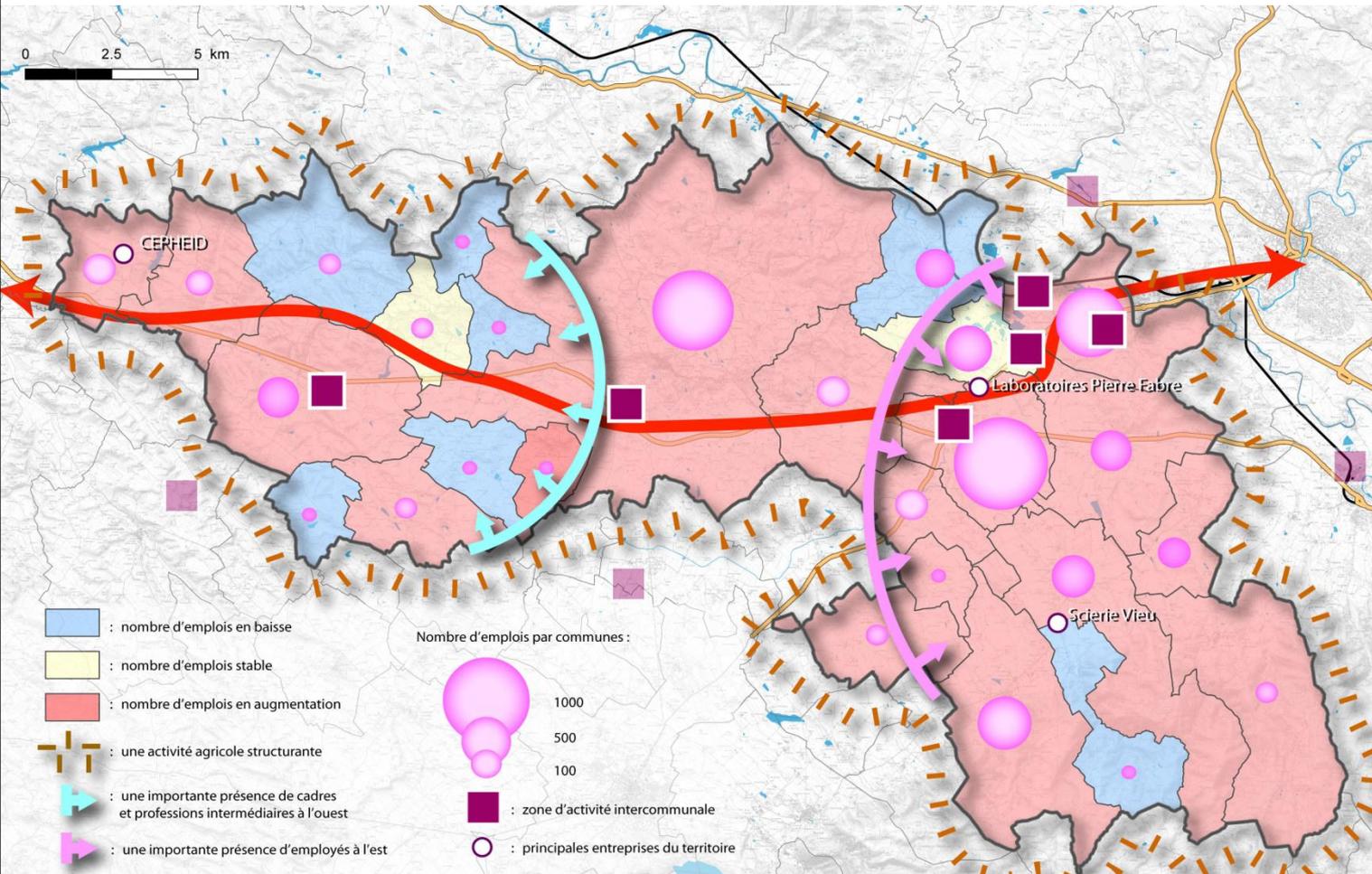
2 324

Nombre  
d'établissements  
économiques en  
2014

10 248

Nombre d'actifs  
en 2012

## Emplois et activités économiques



### Les enjeux identifiés

- **Développement de filières économiques innovantes** en lien avec les spécificités économiques du territoire : écoconstruction, agriculture, industrie agroalimentaire, tourisme, etc.
- **Stratégie foncière en matière de développement économique** et hiérarchie entre les zones en lien avec le schéma intercommunal des infrastructures économiques infra économiques et le projet d'autoroute Toulouse-Castres
- **Développement de l'emploi présentiel** afin de limiter l'effet de « résidentialisation » induite par le développement de l'agglomération castraise
- **Maintien et diversification de l'activité agricole** (agrotourisme, filières courtes, vente directe, etc.)

## Zoom sur l'activité agricole

**442**

Nombre d'exploitations agricoles en 2010

**116**

Nombre d'exploitations agricoles ayant disparues entre 2000 et 2010

**1 159 ha**

Surface agricole utile disparue entre 2000 et 2010  
Surface agricole utile disparue sur la Communauté de Communes entre 2000 et 2010 (23 386 ha en 2010)

**62%**

Part de la superficie totale de la CCSA occupée par des terres agricoles

**705**

Nombre total d'emplois dans l'agriculture

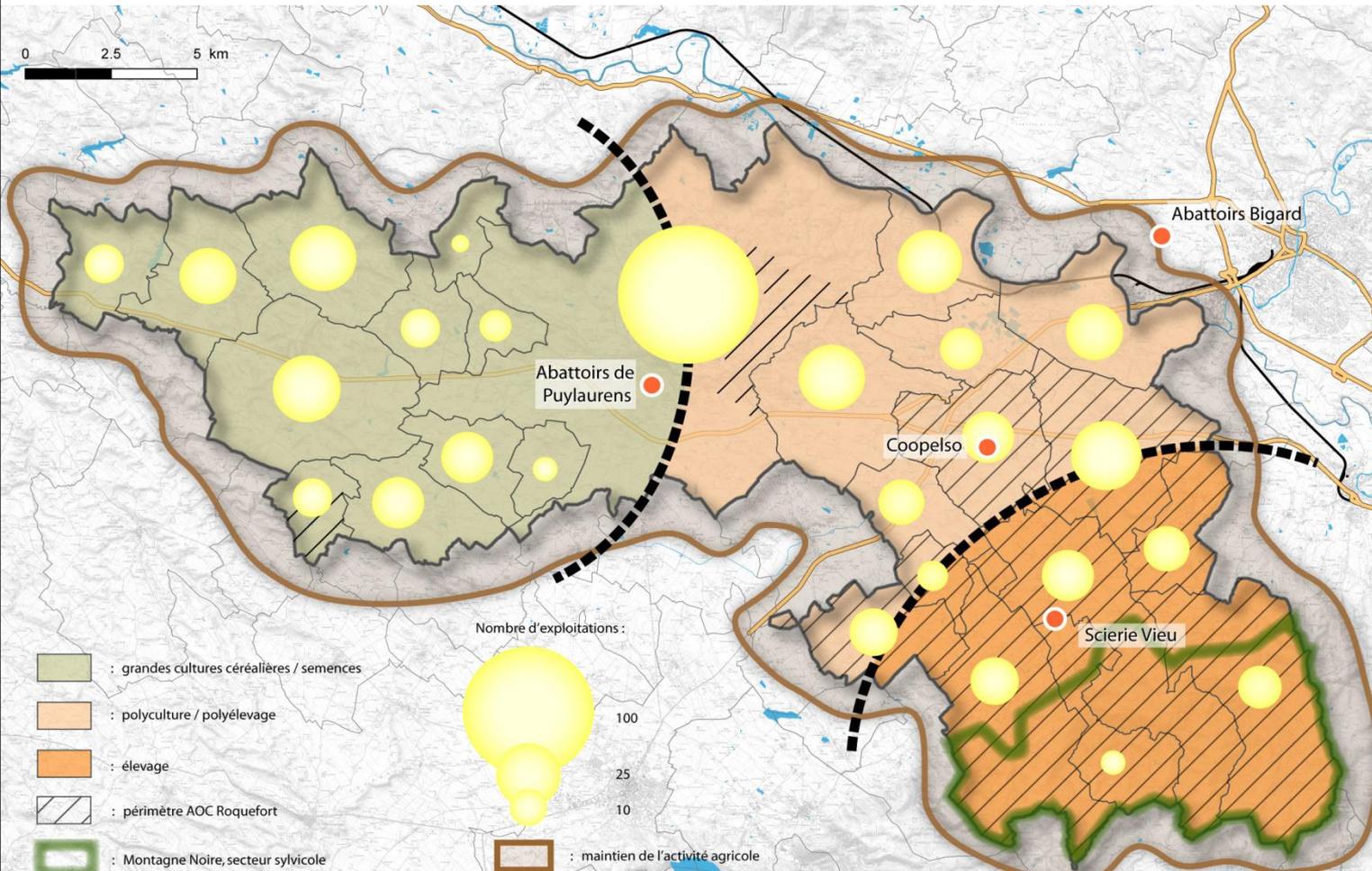
**53 ha**

Surface Agricole Utile moyenne (SAU) par exploitation en 2010

**150**

Nombre d'entreprises (hors exploitations) qui dépendent directement de l'agriculture

## Zoom sur l'activité agricole



### Les enjeux identifiés

- Diversification des activités agricoles en terme de production (agriculture biologique, maraichage, ...), de commercialisation (vente directe, AMAP, ...) et en lien avec l'agrotourisme (gîtes à la ferme, fermes pédagogiques, haras, ...)
- Préservation des terres agricoles
- Transmission, reprise et implantation de nouvelles exploitations agricoles ;
- Promotion des synergies locales en lien avec l'industrie agroalimentaire



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

■ Paysages & patrimoines

■ Biodiversité & milieux naturels

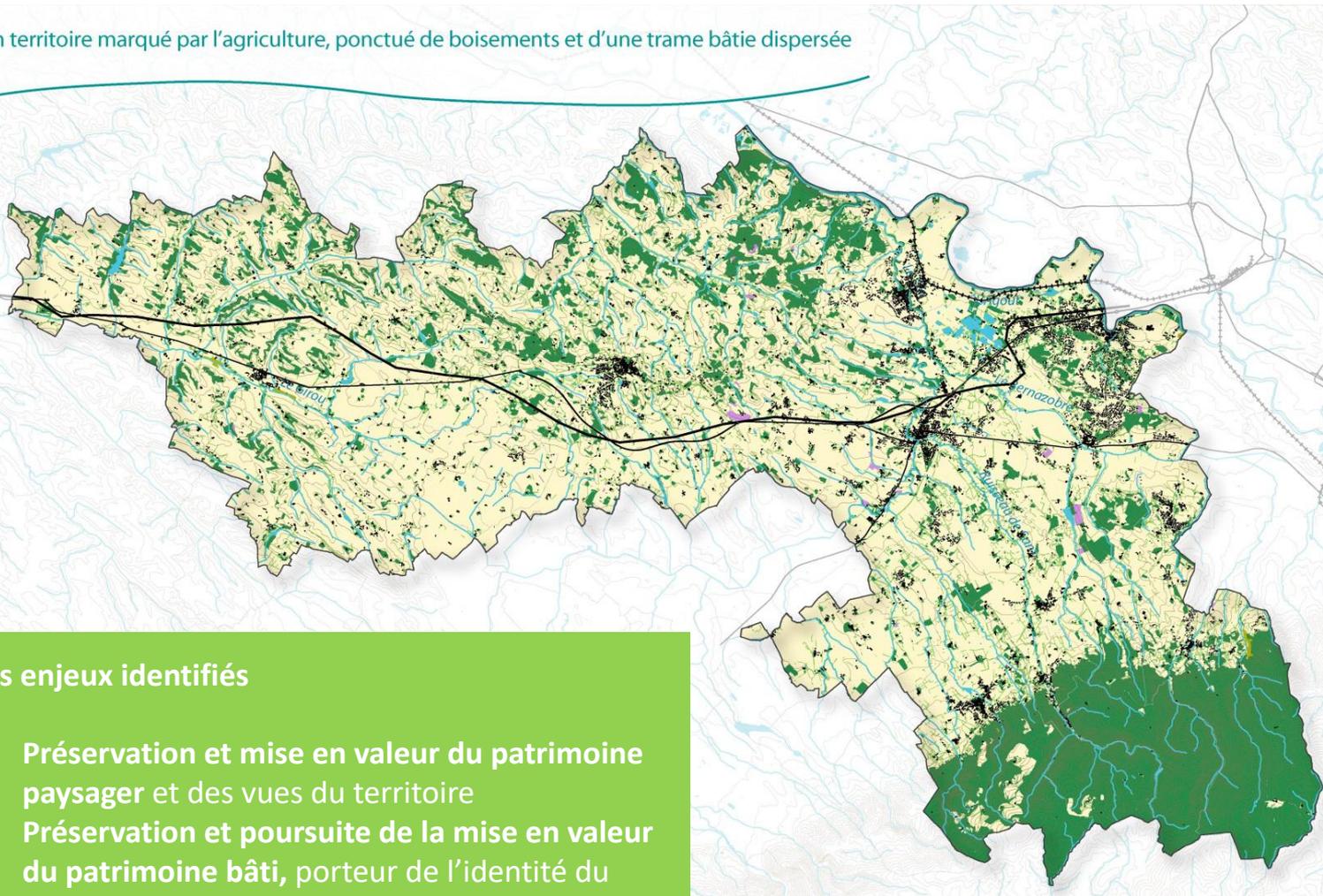
■ Ressource en eau

■ Energies, déchets &  
ressources minières

■ Risques & nuisances

## Paysages & patrimoines

Un territoire marqué par l'agriculture, ponctué de boisements et d'une trame bâtie dispersée



-  Relief
-  Réseau hydrographique
- Occupation du sol**
-  Espace boisé
-  Espace agricole (élevage ou céréaliculture)
-  Plantation de peupleraie
-  Verger ou vignoble
-  Trame bocagère
-  Trame bâtie
- Infrastructures**
-  Routes principales
-  +projet autoroutier
-  Voie ferrée

### Les enjeux identifiés

- Préservation et mise en valeur du patrimoine paysager et des vues du territoire
- Préservation et poursuite de la mise en valeur du patrimoine bâti, porteur de l'identité du territoire

## Paysages & patrimoines

*Matrice agricole ...*



*Cultures et bocage (Escout), EVEN©*



*Cultures et bocage (Lacroisille), EVEN©*



*Prairie à ovins (Massaguel), EVEN©*



*Prairie à bovins (Escoussens), EVEN©*

*Alignements arborés ...*



*Platanes (Soual), EVEN©*



*Cèdres (Soual), EVEN©*



*Pins parasols (Bertre), EVEN©*



*Cyprès et pins (Saint-Avit), EVEN©*

*Boisements ...*



*Boisement résineux (Saint-Affrique-lès-M.), EVEN©*



*Pentes boisées (Viviers-les-M.), EVEN©*



*Bocage (Saint-Affrique-lès-M.), EVEN©*

*Haies bocagères et ripisylves ...*



*Résidu de haie (Saint-Affrique-lès-M.), EVEN©*



*Haie vive à buis et alignement de chênes (Viviers-les-M.), EVEN©*



*Ripisylve (Sémalens), EVEN©*

*Parcs et jardins ...*



*Jardin public (Soual), EVEN©*



*Jardins en terrasses (Massaguel), EVEN©*



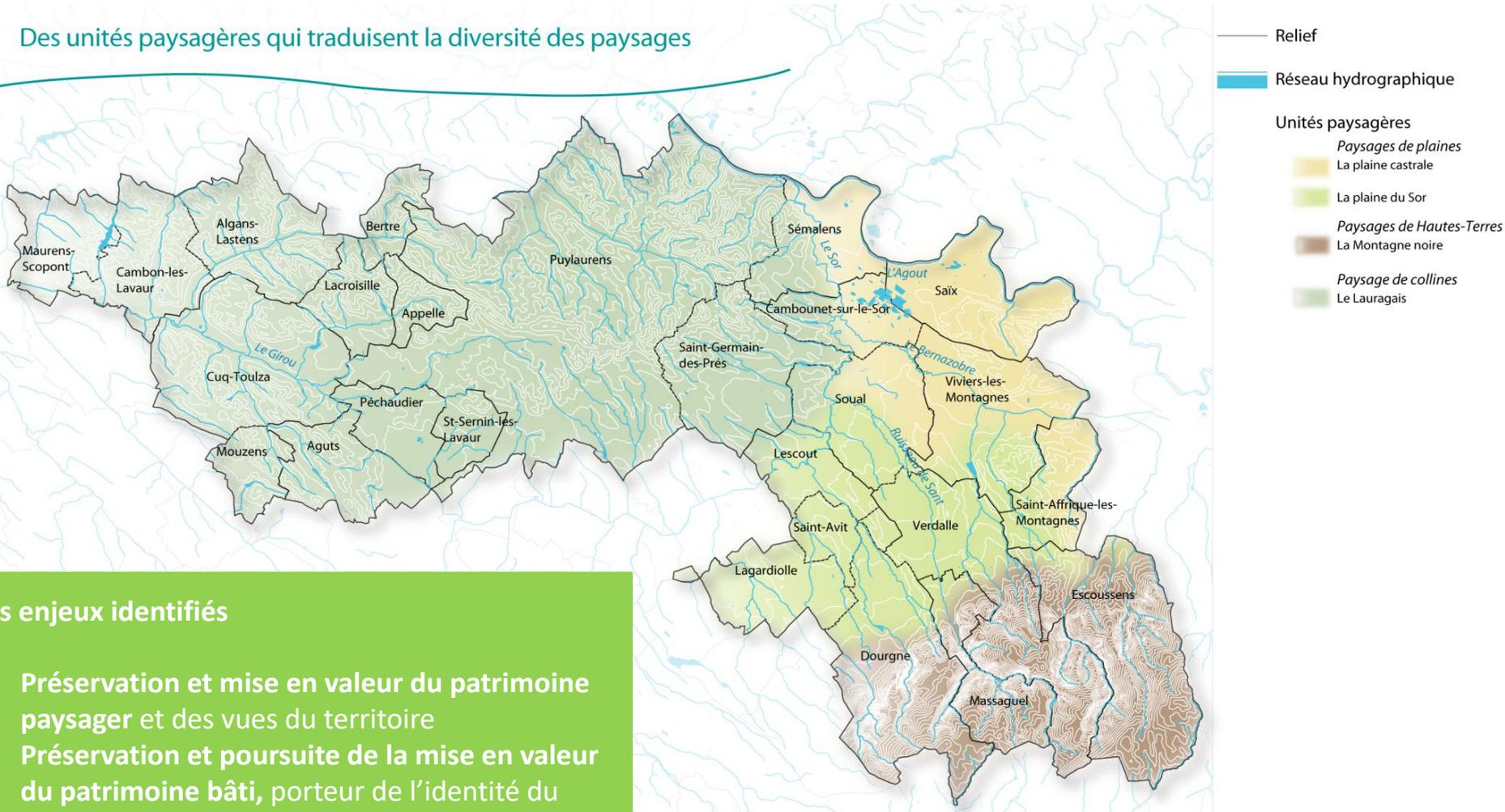
*Séquoia isolé (Cambon-lès-L.), EVEN©*



*Cyprès (Algans), EVEN©*

## Paysages & patrimoines

Des unités paysagères qui traduisent la diversité des paysages

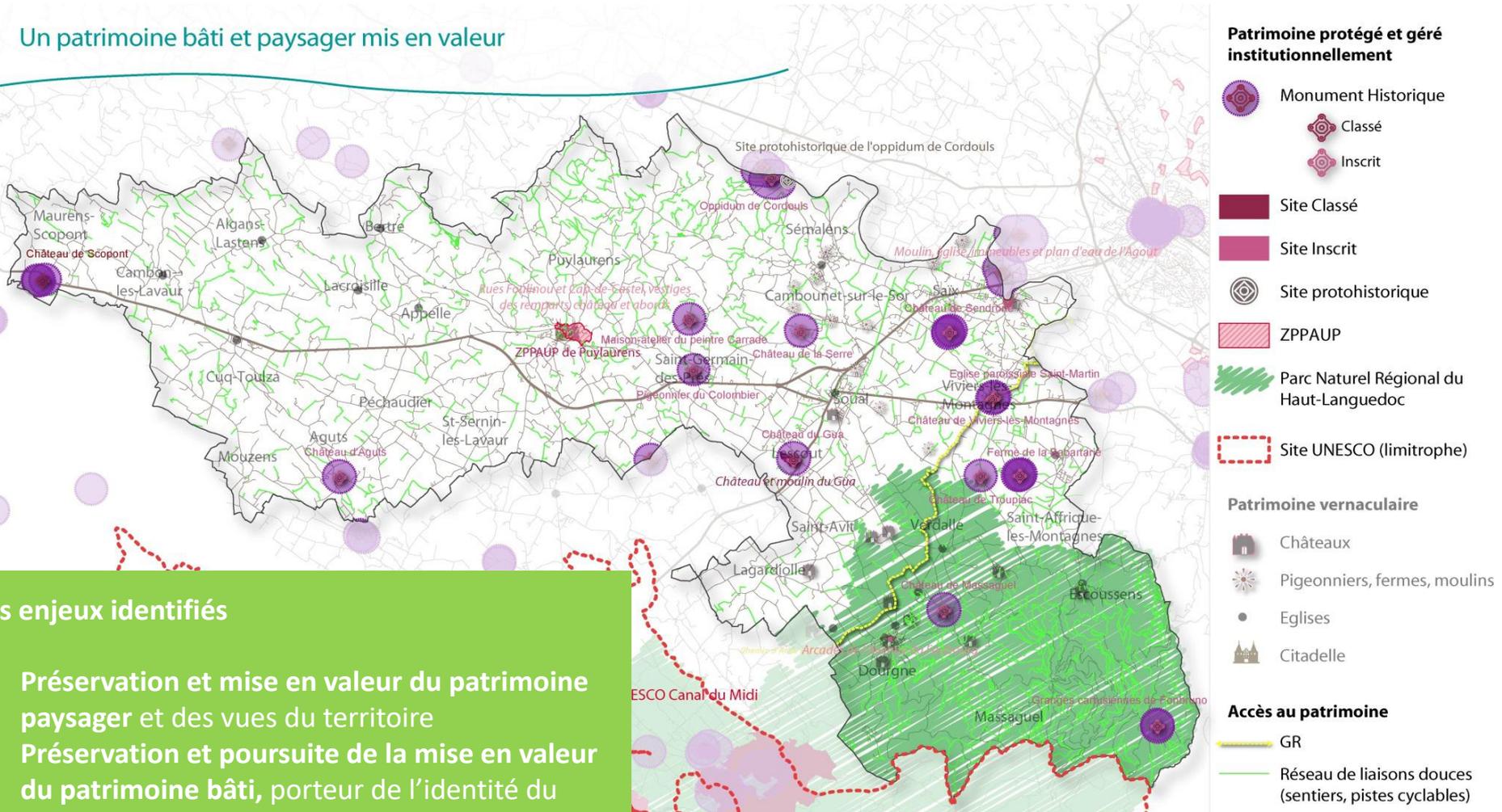


### Les enjeux identifiés

- Préservation et mise en valeur du patrimoine paysager et des vues du territoire
- Préservation et poursuite de la mise en valeur du patrimoine bâti, porteur de l'identité du territoire

## Paysages & patrimoines

Un patrimoine bâti et paysager mis en valeur

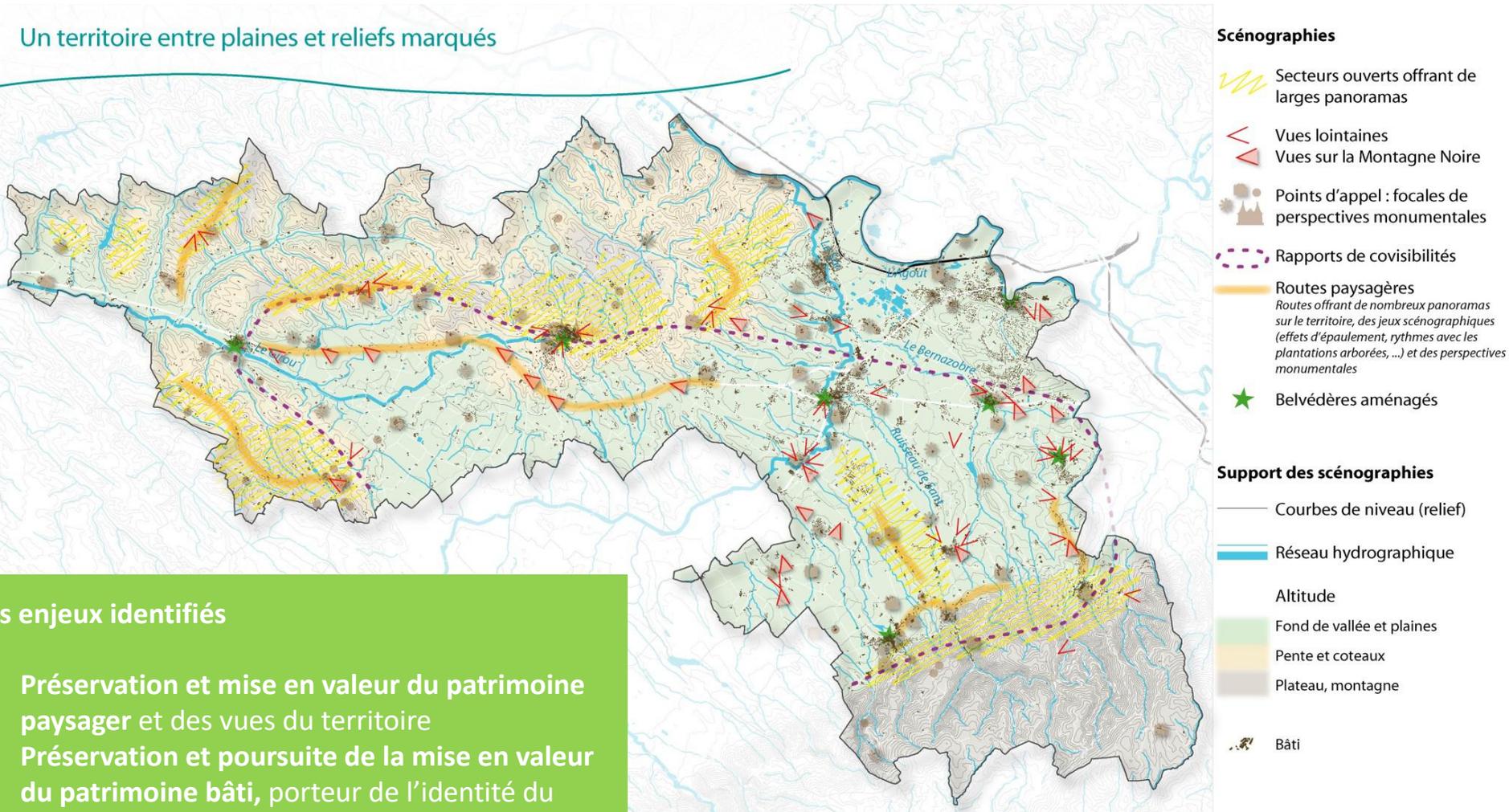


### Les enjeux identifiés

- Préservation et mise en valeur du patrimoine paysager et des vues du territoire
- Préservation et poursuite de la mise en valeur du patrimoine bâti, porteur de l'identité du territoire

## Paysages & patrimoines

Un territoire entre plaines et reliefs marqués

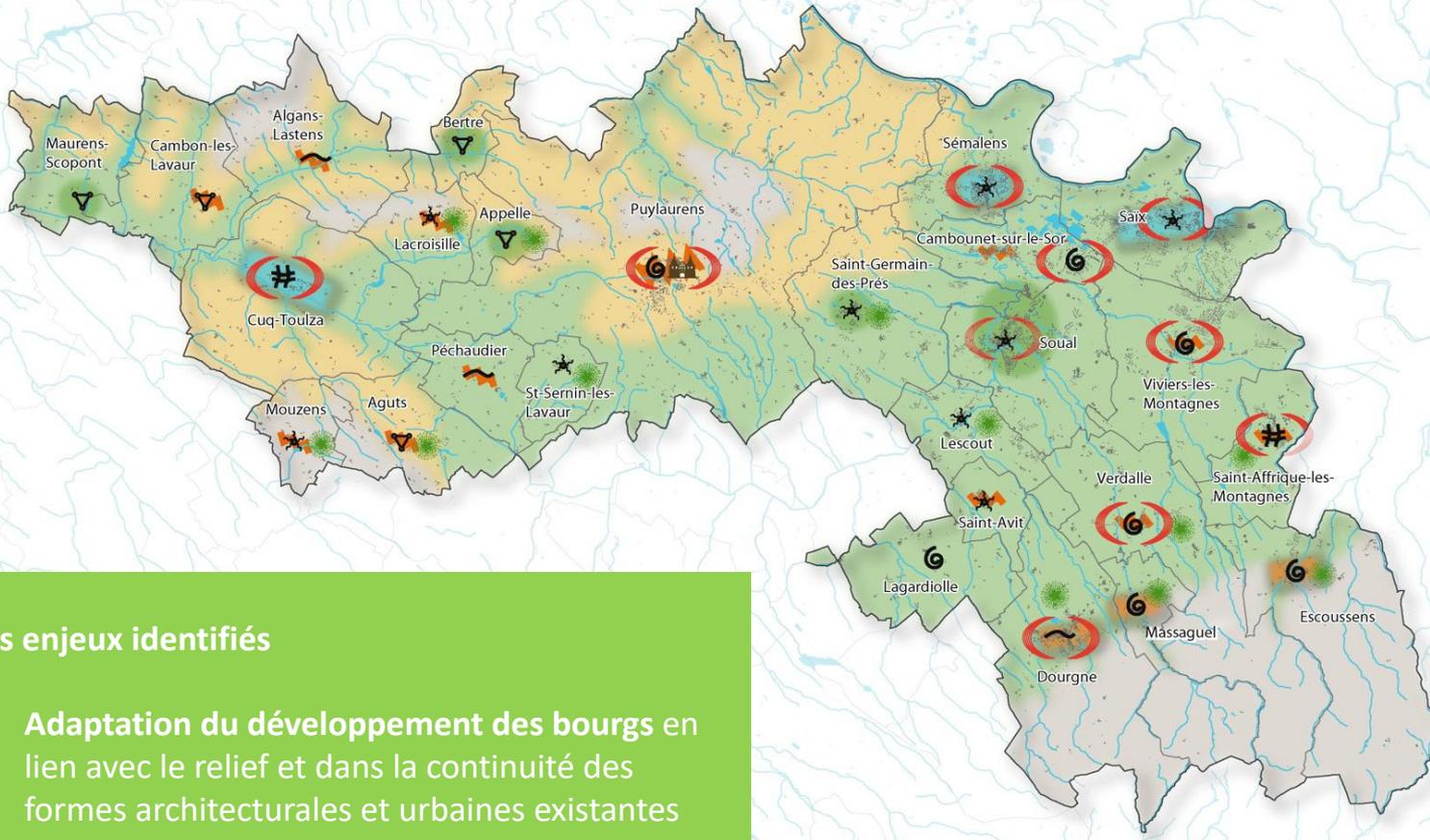


### Les enjeux identifiés

- Préservation et mise en valeur du patrimoine paysager et des vues du territoire
- Préservation et poursuite de la mise en valeur du patrimoine bâti, porteur de l'identité du territoire

## Formes urbaines & artificialisation des sols

### Implantation et forme des villages



#### Structure originale des bourgs historiques

- Village rue
- Village étoile
- Village groupé
- Village nucléaire
- Village carrefour
- Cité de Puylaurens
- Destructuration contemporaine rendant difficile la lecture de l'organisation ancienne
- Coeur de bourg présentant des espaces verts de respiration participant à la qualité du cadre de vie

#### Implantations historiques en fonction du relief

- Implantation sur terrasse alluviale
- Implantation sur plat de vallée
- Implantation sur crête ou puy
- Implantation sur versant ou colline

#### Contexte géographique

- Plaines de Castres, du Sor et du Girou
- Coteaux et collines du Lauragais
- Promontoires du Lauragais et Montagne Noire

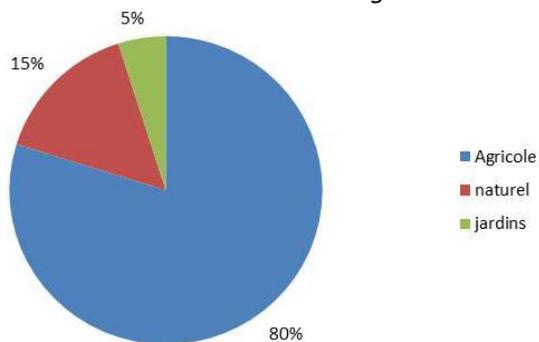
### Les enjeux identifiés

- **Adaptation du développement des bourgs en lien avec le relief et dans la continuité des formes architecturales et urbaines existantes**

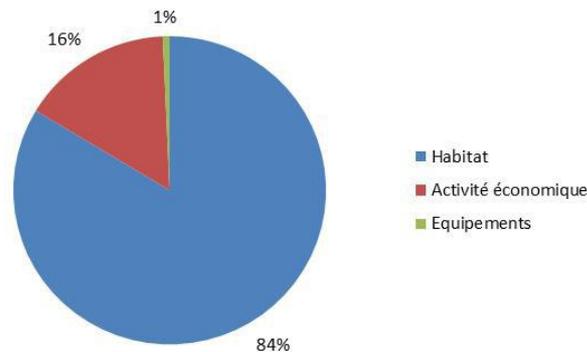
## Formes urbaines & artificialisation des sols

- **266 ha « consommés » depuis 2003** sur le territoire de la Communauté de Communes
- **L'habitat représente la majeure partie des espaces consommés avec 222 ha.** L'habitat diffus représente à lui seul plus de deux tiers des espaces consommés (180 ha). L'habitat organisé et dense représente quant à lui environ 42 ha consommés.
- **Une moyenne de 1 154 m<sup>2</sup> de terrain consommé par logement neuf.**
- **Des espaces consommés à l'origine en majorité à vocation agricole**
- **125 ha consommés en extension du tissu bâti initial**

Consommation d'espace par origine



Consommation d'espace par vocation

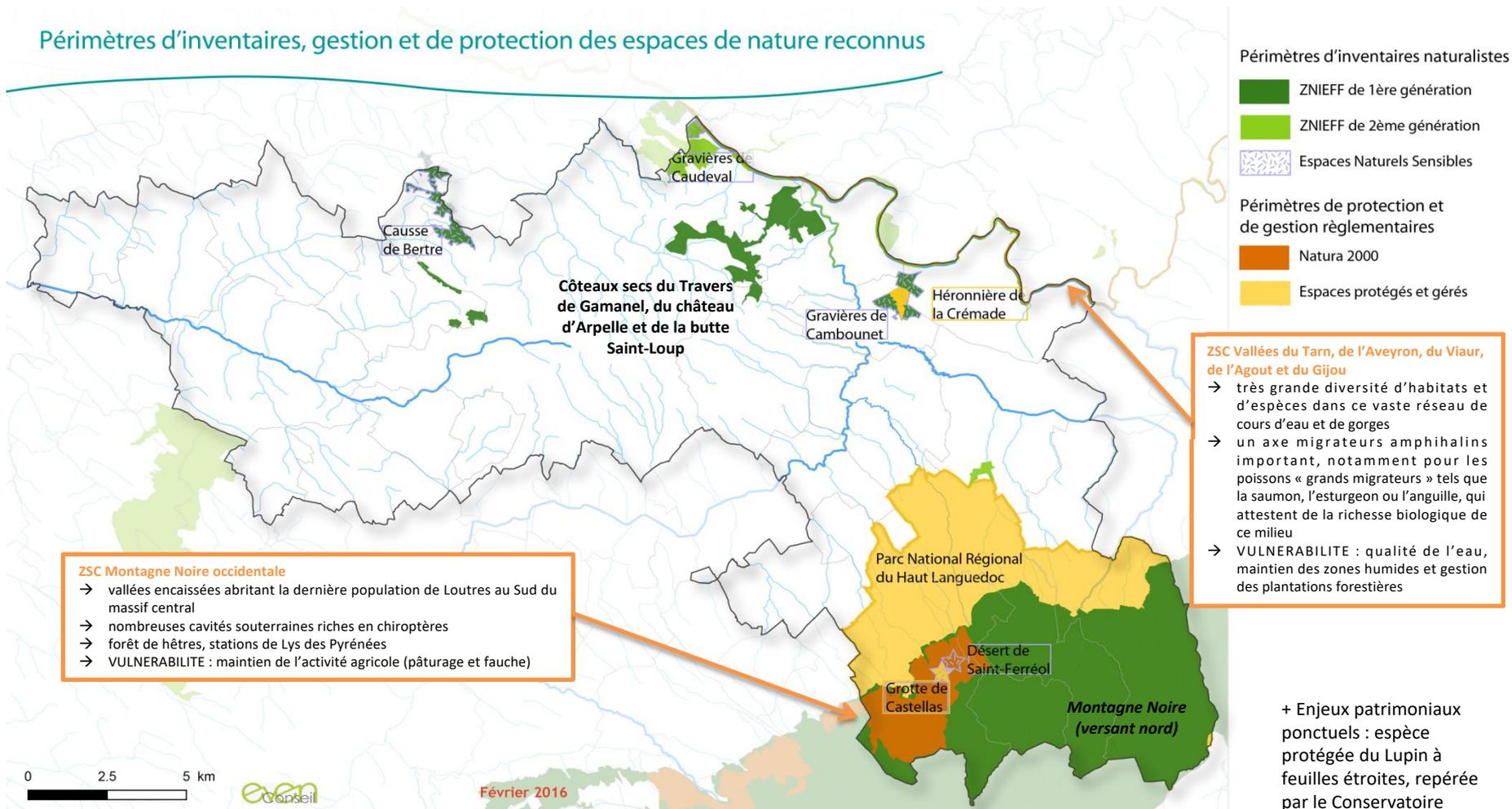


### Les enjeux identifiés

- **Maitrise du développement urbain** et de la pression foncière sur les terres naturelles et agricoles, en particulier dans la plaine à proximité de Castres, ainsi que du étalement urbain diffus, en prenant en compte le caractère historique de l'urbanisation dispersée.

## Biodiversité & milieux naturels

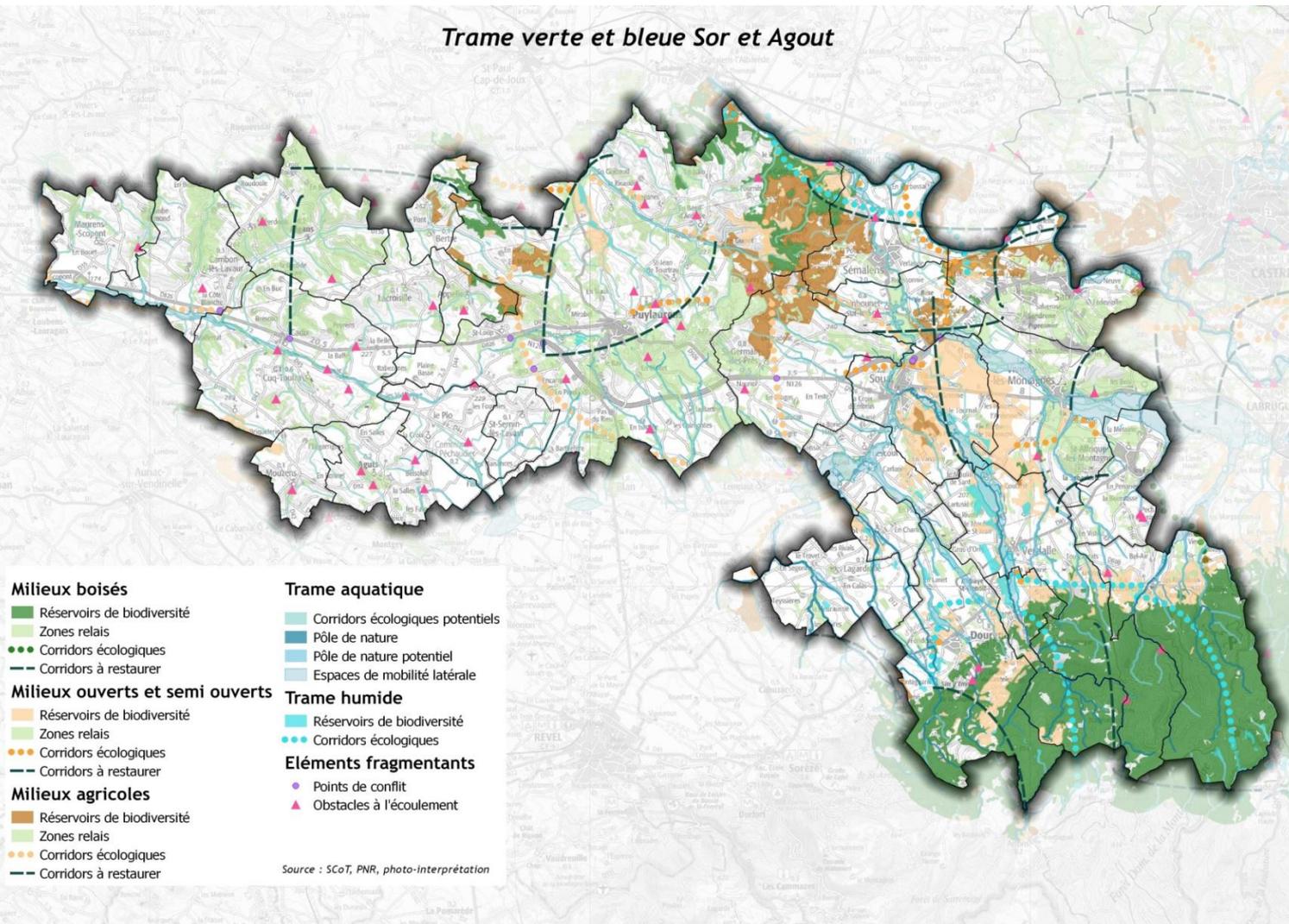
Périmètres d'inventaires, gestion et de protection des espaces de nature reconnus



+ Enjeux patrimoniaux ponctuels : espèce protégée du Lupin à feuilles étroites, repérée par le Conservatoire Botanique en 2013 à Sémalens ...

## Biodiversité & milieux naturels

Trame verte et bleue Sor et Agout



### Les enjeux identifiés

- **Maintien des réservoirs** et des continuités de biodiversité remarquables et ordinaires
- **Préservation des boisements de toutes tailles** (sources de corridors ou de réservoirs de biodiversité)
- **Rétablissement des mosaïques bocagères** le long des différents cours d'eau et des continuités dans la traversée des zones humides
- **Recherche d'une conciliation** entre besoins d'urbanisation et préservation des espèces d'intérêts communautaires

## Ressource en eau

### Les enjeux identifiés

- **Préservation de la ressource en eau**, dans sa globalité
- **Existence d'éléments de la Trame Verte et Bleue** utiles et sur lesquels il est possible de s'appuyer pour réduire les fuites de polluants vers les milieux aquatiques superficiels ou souterrains (bandes enherbées, ripisylves, ...)
- **Engagement de la collectivité** et de la profession agricole dans réduction de la pression sur la ressource en eau
- **Finalisation (obligatoire) de la protection des captages** présents sur le territoire
- **Maintien d'une quantité d'eau suffisante** afin de garantir tous les usages sur le territoire, et particulièrement l'alimentation en eau potable et les besoins pour l'activité agricole
- **Raccordement à l'assainissement collectif des constructions proches des stations d'épuration existantes**, notamment celles sous-chargées

## Risques & nuisances

### Les enjeux identifiés

- **Adaptation du territoire à ses contraintes naturelles** et en particulier aux risques d'inondation (protection des champs d'expansion des crues, des zones humides, de la végétation rivulaire...)
- **Adaptation des choix de développement** au niveau de connaissance du risque de mouvement de terrain lié aux cavités
- **Préservation du caractère calme du territoire** (peu de nuisances sonores et un projet d'autoroute qui pourrait compromettre ce caractère)

## Energies, déchets & ressources minières

### Les enjeux identifiés

- **Poursuite de la réduction de la consommation d'énergie dans l'aménagement** en intervenant sur la rénovation du parc de logements existants afin de limiter la précarité énergétique
- **Travail sur les mobilités** en rapprochant les nouvelles zones d'habitations des centralités et de leurs fonctions diverses (commerces, équipements, services)
- **Encouragement au développement des énergies renouvelables**



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



**VOUS AVEZ LA PAROLE**



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## MERCI DE VOTRE PARTICIPATION



Pour plus d'information, rendez-vous sur le site [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr)  
ou écrivez-nous à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)

# Annexes

Réunions publiques sur le PADD (novembre 2017)



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



## Réunion publique

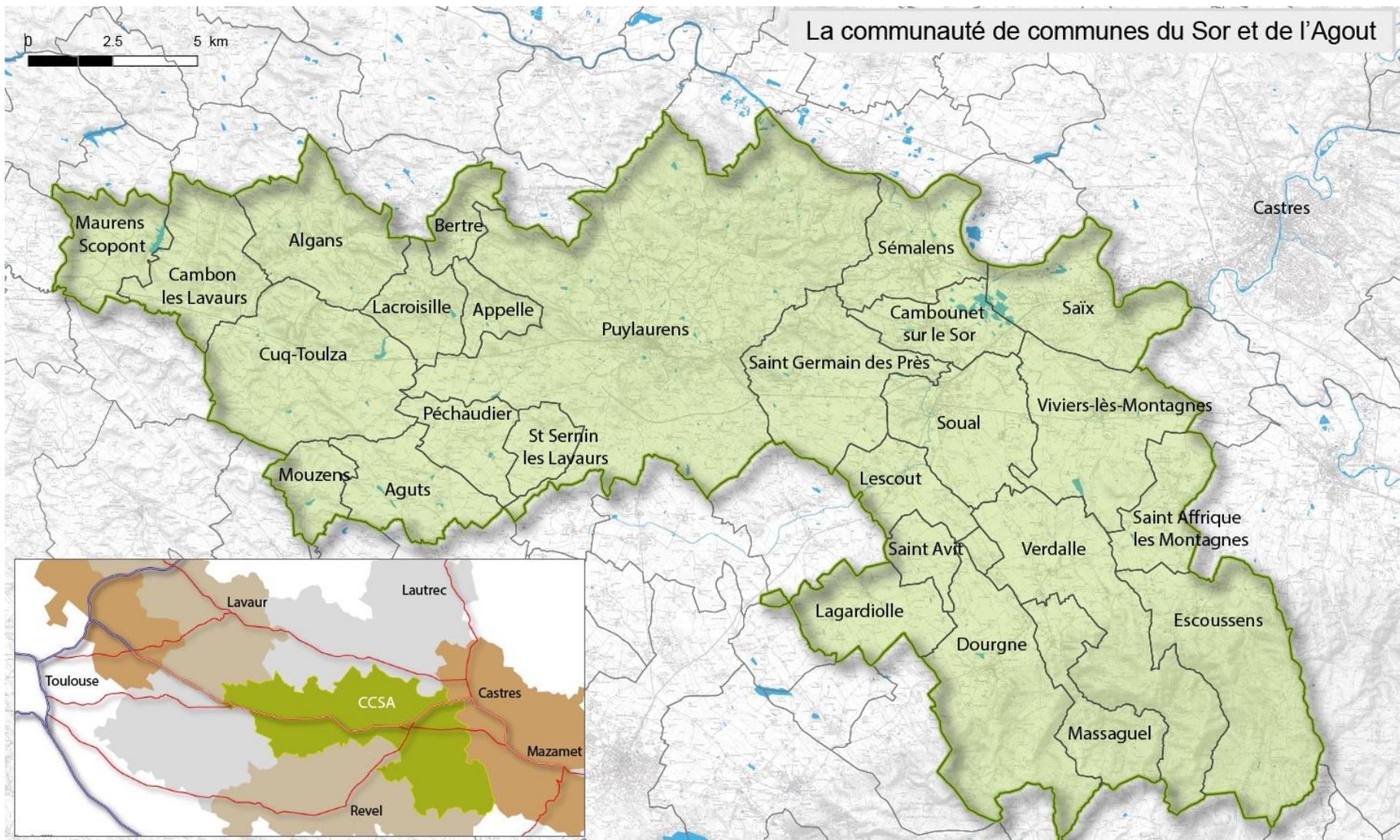


# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

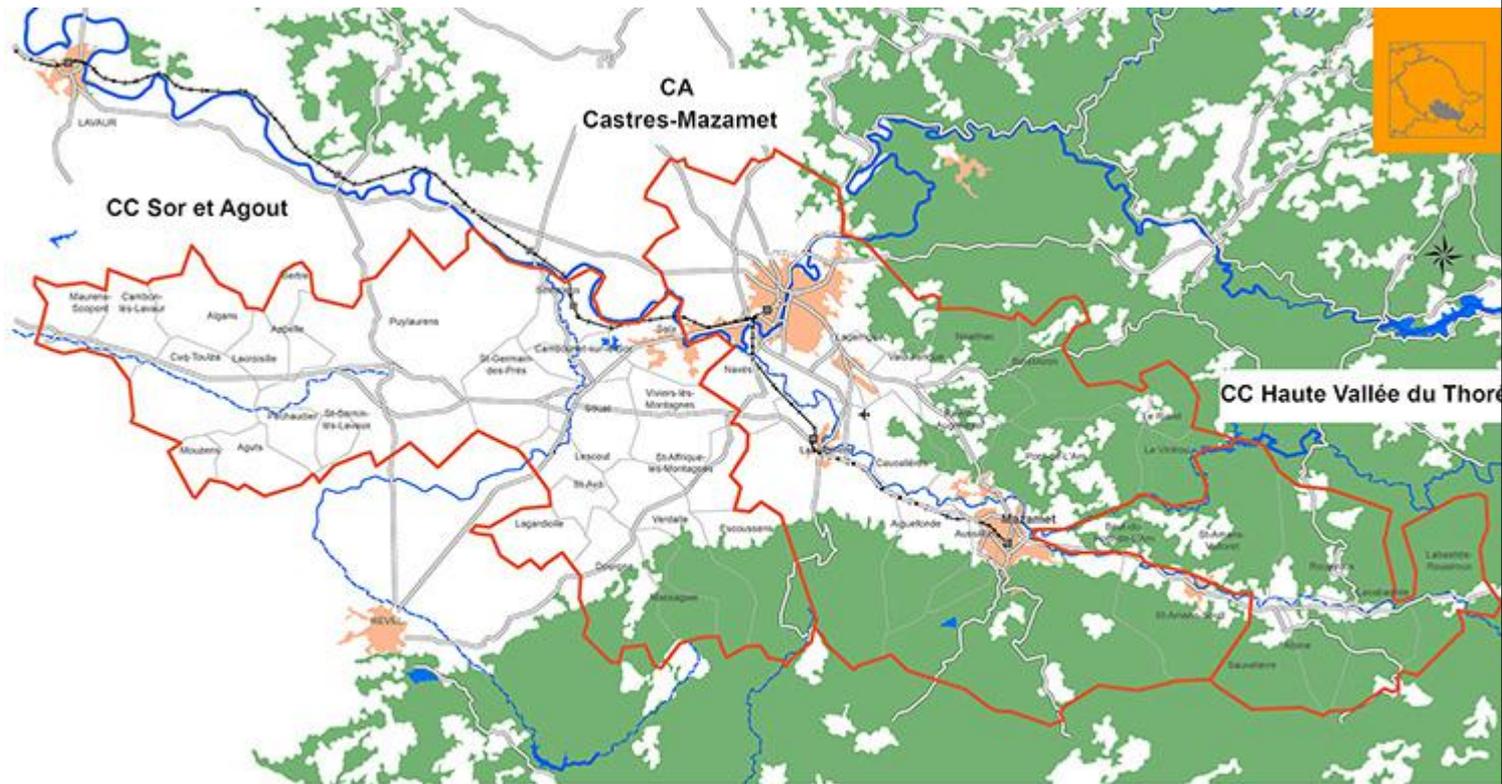
**CONTEXTE TERRITORIAL & LEGISLATIF**

## Le territoire de la Communauté de Communes



## Une nécessaire compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Autan-Cocagne

- Le syndicat du SCoT d'Autan et de Cocagne regroupe 49 communes, réparties en 3 intercommunalités.
- Le « SCoT » : document de référence qui précise les orientations et objectifs en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme à l'échelle d'un territoire élargi.

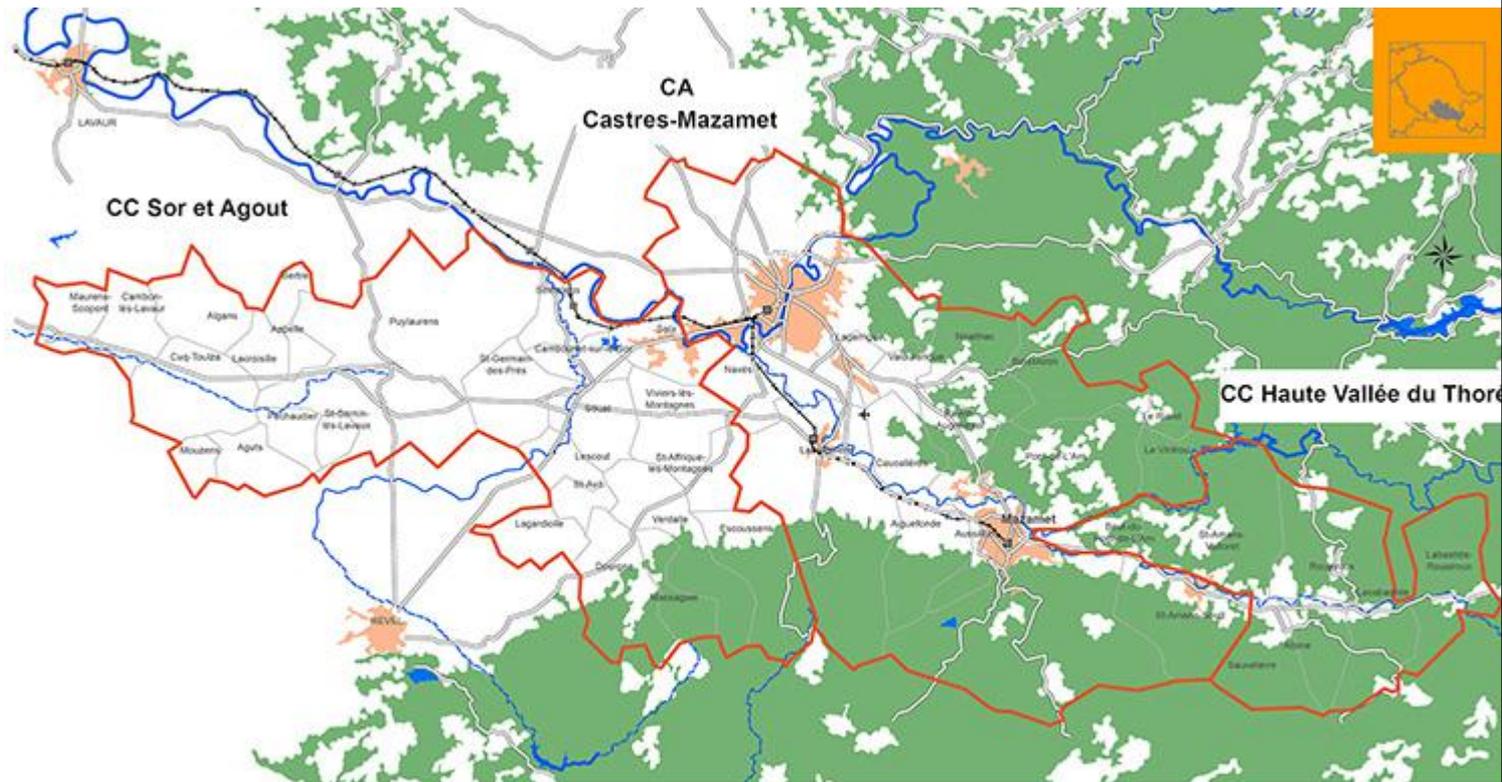


Sources : IGN Route 500 et Geofa  
Observatoire CACM  
140M\_situation SCoT49 avec routes

Pour plus d'information sur le SCoT Autan et Cocagne,  
rendez-vous sur le site [www.scot-autan-cocagne.fr](http://www.scot-autan-cocagne.fr)

## Une nécessaire compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Autan-Cocagne

- Un premier SCoT approuvé en 2011 sur un périmètre plus réduit.
- Ce document est actuellement en cours de révision de manière à s'appliquer sur l'ensemble du périmètre de la CCSA et à prendre en compte les évolutions législatives récentes en matière d'urbanisme.

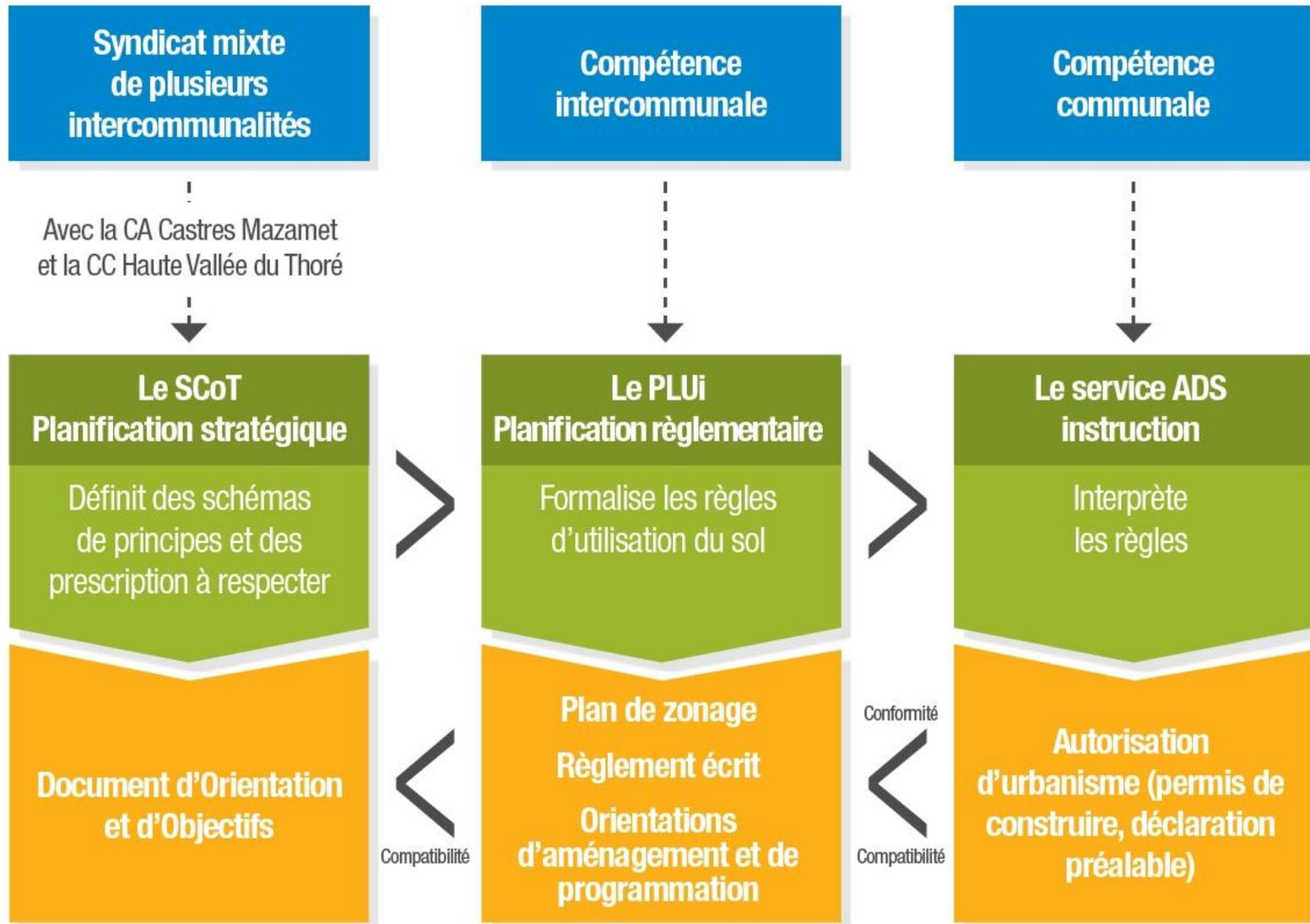


Sources : IGN Route 500 et Geofa  
Observatoire CACM  
140M\_situation SCOT49 avec routes

Pour plus d'information sur le SCOT Autan et Cocagne,  
rendez-vous sur le site [www.scot-autan-cocagne.fr](http://www.scot-autan-cocagne.fr)

# CONTEXTE TERRITORIAL & LEGISLATIF

## Les 3 temps de l'urbanisme



## ■ De nouvelles dispositions législatives qui s'imposent à la Communauté de Communes

### Evolutions législatives :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite SRU, de 2000
  - Loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
  - Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « ALUR » du 24 mars 2014
  - Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
  - Loi pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques, dite « Macron » du 06 août 2015
- ⇒ Traduire le projet de territoire (habitat, équipement, activités, commerces, paysages, patrimoine ...)
- ⇒ Ces lois successives ont progressivement renforcé les objectifs en matière de gestion économe de l'espace et de préservation des milieux naturels dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

**PLUi : MODE D'EMPLOI & OBJECTIFS**

# PLUi : MODE D'EMPLOI & OBJECTIFS

- **S'inscrire dans la démarche « projet de territoire »** qui a pour objectif de proposer « Une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine » en portant une attention particulière à la dimension « santé/bien-être »

- **S'inscrire dans des objectifs de développement durable**

- **Déterminer les règles de construction à partir desquelles les autorisations d'urbanisme** (permis de construire, déclaration préalables...) **sont instruites**

- **Construire un document de référence commun** permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire.

*Que deviennent les PLU, POS et cartes communales en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi ?*

Le PLUi doit entrer en vigueur d'ici 2019. Il remplacera alors les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire communautaire.

Jusqu'à là les documents d'urbanisme continuent de s'appliquer.



# PLUi : MODE D'EMPLOI & OBJECTIFS

2016



Observer  
le territoire

2017



Choisir  
un cap

2018



Se fixer  
des règles

2019



Valider  
le projet



## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Clef de vôte du PLUi, il s'agit du projet porté par les élus
- Définition des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de Sor & Agout
- Les orientations du PADD seront à la base de la déclinaison réglementaire qui suivra

# PLUi : MODE D'EMPLOI & OBJECTIFS

2016



Observer  
le territoire

2017



Choisir  
un cap

2018



Se fixer  
des règles

2019



Valider  
le projet

## Élaboration des pièces réglementaires et opposables du PLUi

- Règlement graphique
- Règlement écrit
- Orientations d'Aménagement et de Programmation

# PLUi : MODE D'EMPLOI & OBJECTIFS

2016



Observer  
le territoire

2017



Choisir  
un cap

2018



Se fixer  
des règles

2019



Valider  
le projet

## Phase de formalisation et de validation administrative du PLUi

1. Arrêt du PLUi et bilan de la concertation : fin des études techniques
2. Consultation des Personnes Publiques Associées (3 mois)
3. Enquête publique (1 mois minimum)
4. Approbation du PLUi par le Conseil Communautaire



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



**VOUS AVEZ LA PAROLE**



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

Le Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

# Un contenu obligatoire précisé par la Loi

Au titre des articles L141-4 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit ou arrête les orientations retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal en matière de politiques:

- D'aménagement,
- D'équipement,
- D'urbanisme,
- De paysage,
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- D'habitat,
- De lutte contre l'étalement urbain,
- De transports et de déplacements (prenant en compte le temps de déplacement),
- De réseaux d'énergie
- De développement des communications numériques
- D'équipement commercial,
- De développement économique, touristique et culturel.

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



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

Déclinaison des axes stratégiques du PADD

# Déclinaison des axes stratégiques

**S'inscrire dans les démarches initiées depuis plusieurs mois par les élus de la Communauté Communes du Sor et de l'Agout pour construire le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

1. Le «projet de territoire» démarré dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.
2. Le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques (STIE) validé par les élus de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout.

# Déclinaison des axes stratégiques

Ces deux réflexions constituent le socle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les orientations relevant directement de l'action du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sont reprises dans le PADD permettant d'aboutir à la structure générale suivante :

Une ambition commune

**Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine**

Axe 1

**Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport 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**



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

Une ambition commune  
**Proposer une offre qualifiée dans l'aire  
métropolitaine**

# Une ambition commune

## Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine

### Les principaux buts à atteindre :

1. Assurer une offre territoriale à destination des habitants et des entreprises qualifiée autour du bien-être et de la santé
2. Répondre à la dynamique démographique du territoire et anticiper le projet de future autoroute
3. Affirmer une armature territoriale permettant à chaque commune et bassin de proximité de jouer un rôle dans l'aménagement du territoire de Sor et Agout
4. Maitriser le développement urbain dans une logique de modération de la consommation d'espace



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

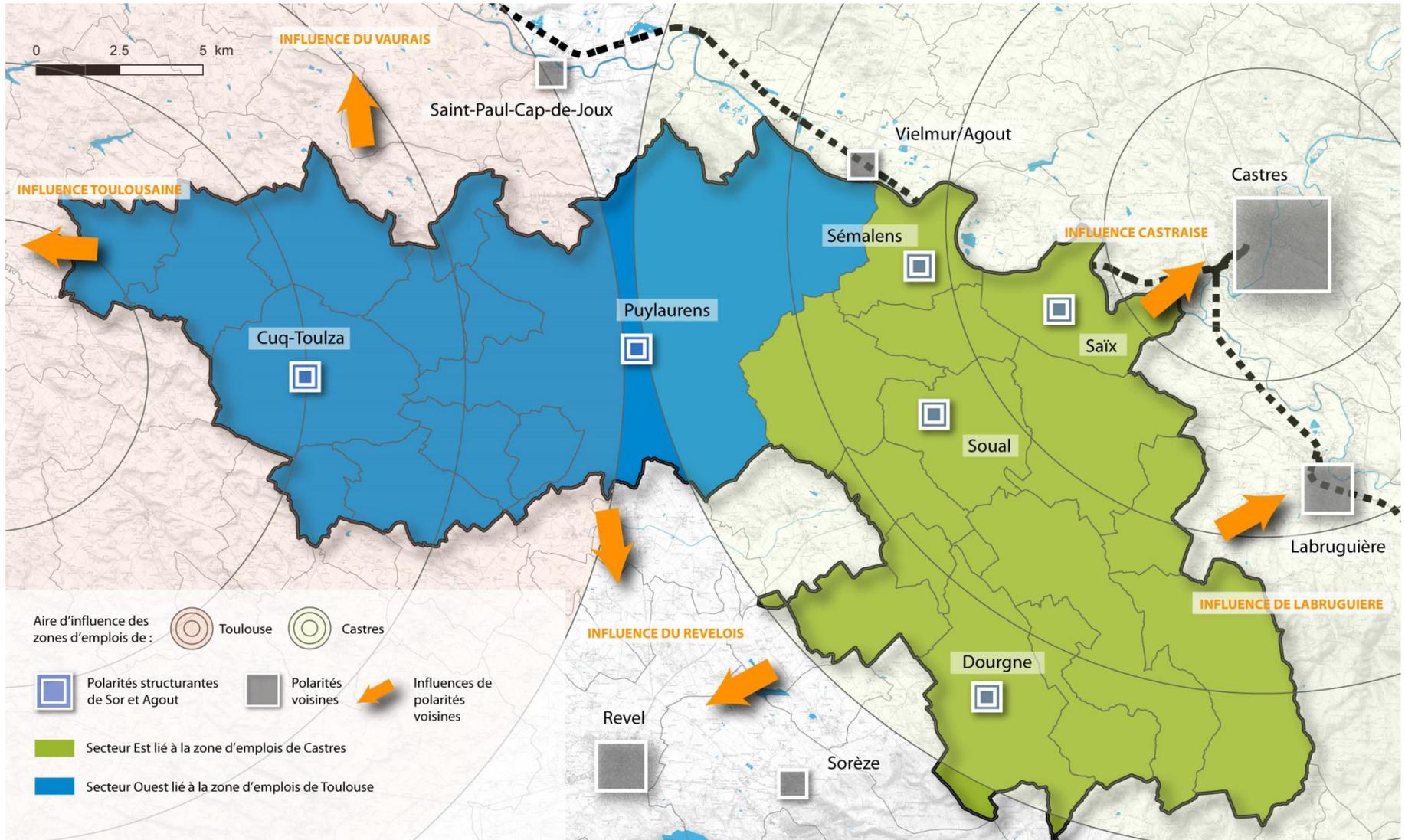
# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

**Combien d'habitants en 2030 ? Quel  
besoin en logements ?**

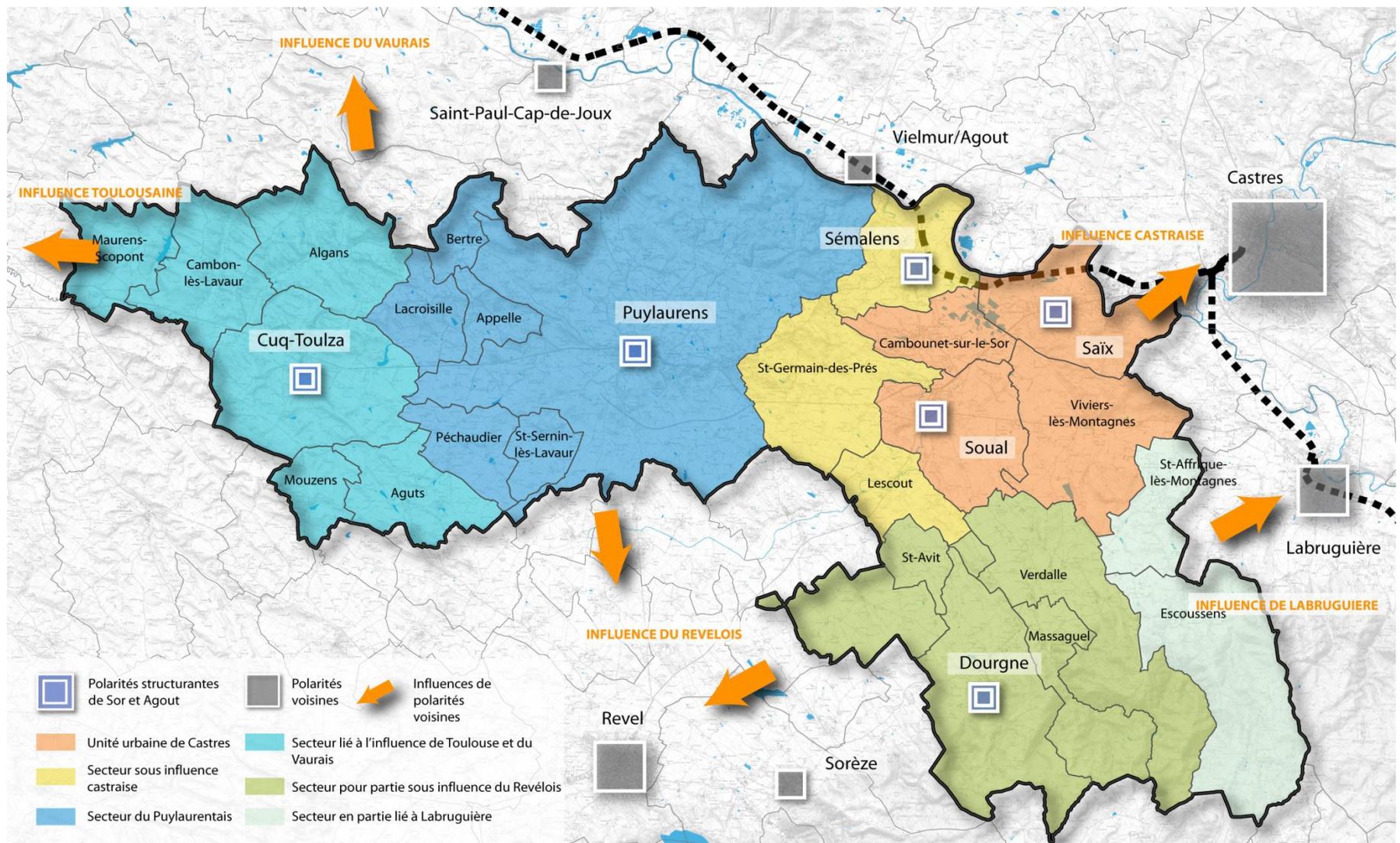
# DECLINAISON GEOGRAPHIQUE DU SCENARIO

Une approche territoriale construite sur deux secteurs principaux ...



# DECLINAISON GEOGRAPHIQUE DU SCENARIO

... puis déclinée dans un second temps par bassins de vie de proximité



# LES GRANDS PRINCIPES DU SCENARIO RETENU

Un scénario « temporalisé » pour tenir compte de la mise en service de l'autoroute

2013

2019

2024

2030

HORIZON DU PLU intercommunal

Temps 1

Temps 2

Secteur OUEST

Scénario fil de  
l'eau « 1999-  
2013 »

Scénario fil de  
l'eau « corrigé »

Scénario effet  
autoroutier  
« affirmé »

Secteur EST

Scénario fil de  
l'eau « 1999-  
2013 »

Scénario « maîtrise  
du développement  
résidentiel »

Scénario effet  
autoroutier  
« mesuré »

Mise en service possible de  
l'autoroute Toulouse-Castres

# LES GRANDS PRINCIPES DU SCENARIO RETENU

2013

2019

2024

2030

HORIZON DU PLU intercommunal

Temps 1

Temps 2

Secteur OUEST

+ 445 habitants  
+ 276 ménages

+ 480 habitants  
+ 309 ménages

+ 824 habitants  
+ 467 ménages

Secteur EST

+ 1 281 habitants  
+ 862 ménages

+ 999 habitants  
+ 734 ménages

+ 1 469 habitants  
+ 1 066 ménages

CCSA sur 2019-2030  
+ 3 772 habitants (27 907 hab. au total)  
+ 2 576 ménages

Mise en service possible de l'autoroute  
Toulouse-Castres

# LES GRANDS PRINCIPES DU SCENARIO RETENU

## Secteur lié à l'influence toulousaine et du vaurais

- 2019-2024 : + 18 logements par an, dont 8 sur Cuq-Toulza
- 2024-2030 : + 23 logements par an, dont 11 sur Cuq-Toulza

## Secteur lié au Puylaurentais

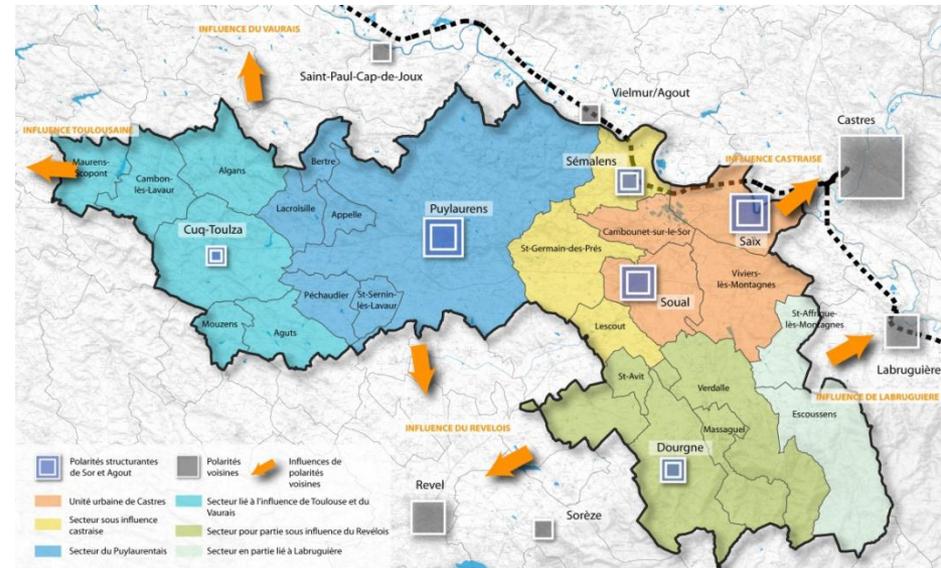
- 2019-2024 : + 43 logements par an, dont 39 sur Puylaurens
- 2024-2030 : + 55 logements par an, dont 50 sur Puylaurens

## Unité urbaine de Castres

- 2019-2024 : + 84 logements par an, dont environ 63 sur Saïx et Soual
- 2024-2030 : + 102 logements par an, dont environ 75 sur Saïx et Soual

## Secteur sous influence castraise

- 2019-2024 : + 24 logements par an, dont une quinzaine sur Sémalens
- 2024-2030 : + 29 logements par an, dont environ 18 sur Sémalens



## Secteur pour partie sous influence du revéolois

- 2019-2024 : + 29 logements par an, dont la moitié sur Dourgne
- 2024-2030 : + 36 logements par an, dont environ 17 sur Dourgne

## Secteur en partie lié à Labruguière

- 2019-2024 : + 9 logements par an
- 2024-2030 : + 11 logements par an



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

**Quel besoin en surface urbanisable ? Quel  
objectif chiffré de modération de la  
consommation d'espace ?**

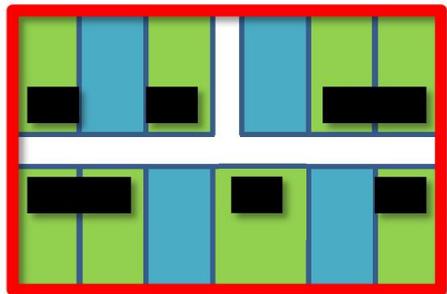
# Ce qui est attendu par le Code de l'Urbanisme

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Modération = peser/évaluer les espaces ouverts à l'urbanisation  
 = justifier les espaces nécessaires à l'urbanisation  
 = mieux consommer l'espace que par le passé

Et Le PLUi doit tenir compte du potentiel mobilisable au sein du tissu bâti existant

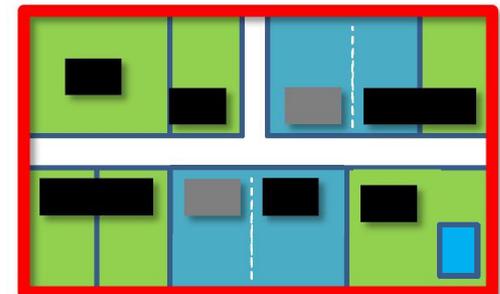
1 /  
Les parcelles libres au sein des espaces bâtis



Parcelle bâtie    Parcelle libre    Enveloppe bâtie



2 /  
Les parcelles potentiellement divisibles au sein des espaces bâtis

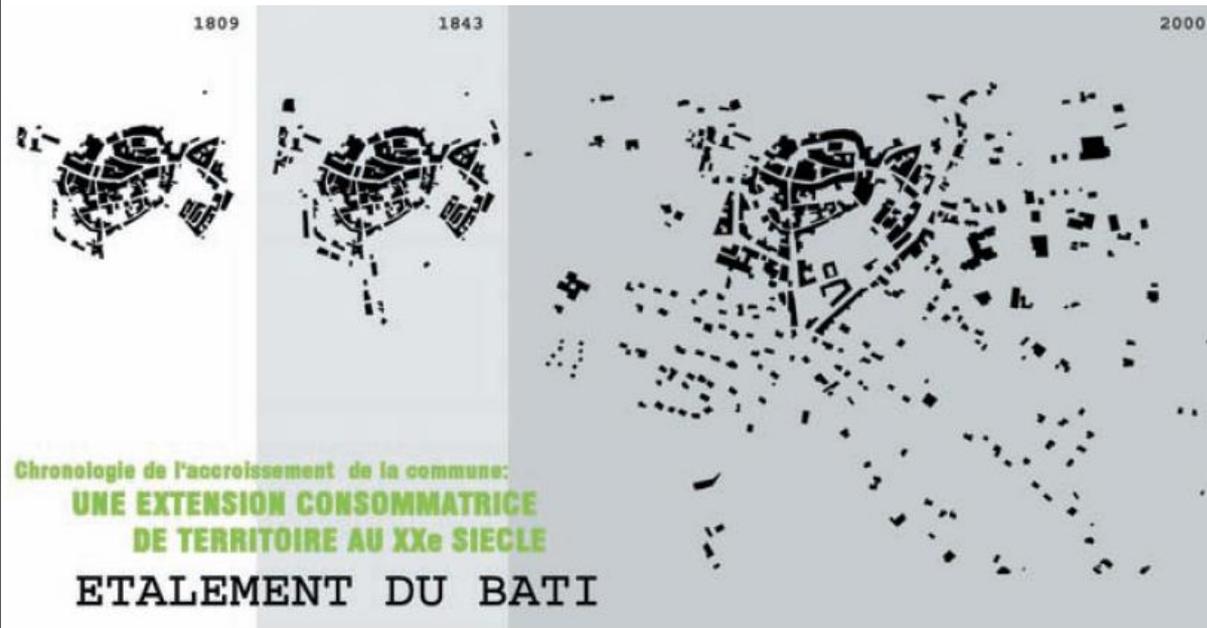


Parcelle bâtie    Parcelle potentiellement divisible    Enveloppe bâtie



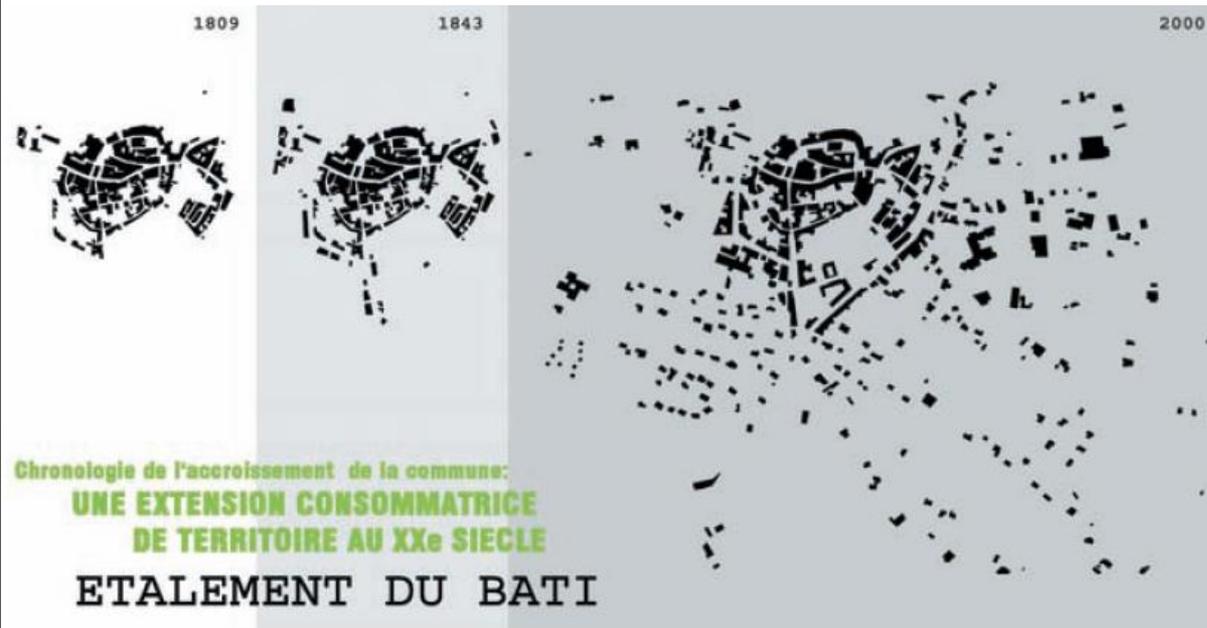
# Pourquoi fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ?

La tendance actuelle en France : tous les 5 à 7 ans, la superficie agricole de l'équivalent d'un département disparaît en raison de l'étalement urbain



# Pourquoi fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ?

La tendance actuelle en France : tous les 5 à 7 ans, la superficie agricole de l'équivalent d'un département disparaît en raison de l'étalement urbain



# Pourquoi fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ?

Lot et Garonne

Préserver le  
Cadre de Vie

## CROQUIS 1 L'urbanisation en continuité des bourgs



Ici, le développement des constructions se fait en continuité des centre-bourgs ou autour des hameaux.

L'urbanisation se développe par densification ou par restructuration en comblant les vides.

Cette stratégie est peu consommatrice d'espace et devrait être favorisée.

## CROQUIS 2 L'urbanisation linéaire le long des voies existantes



Dans ce cas de figure, les constructions s'implantent le long des voies de circulation, là où les réseaux sont déjà présents.

Elles forment un véritable chapelet de constructions. Depuis ces axes, bien que situés en milieu rural, ces territoires semblent fortement urbanisés.

On parle alors d'urbanisation linéaire.

## CROQUIS 3 L'urbanisation anarchique en dehors des centres bourgs



Les constructions s'installent dans le paysage rural, à l'écart des centres, même si elles n'ont aucun lien avec l'activité agricole.

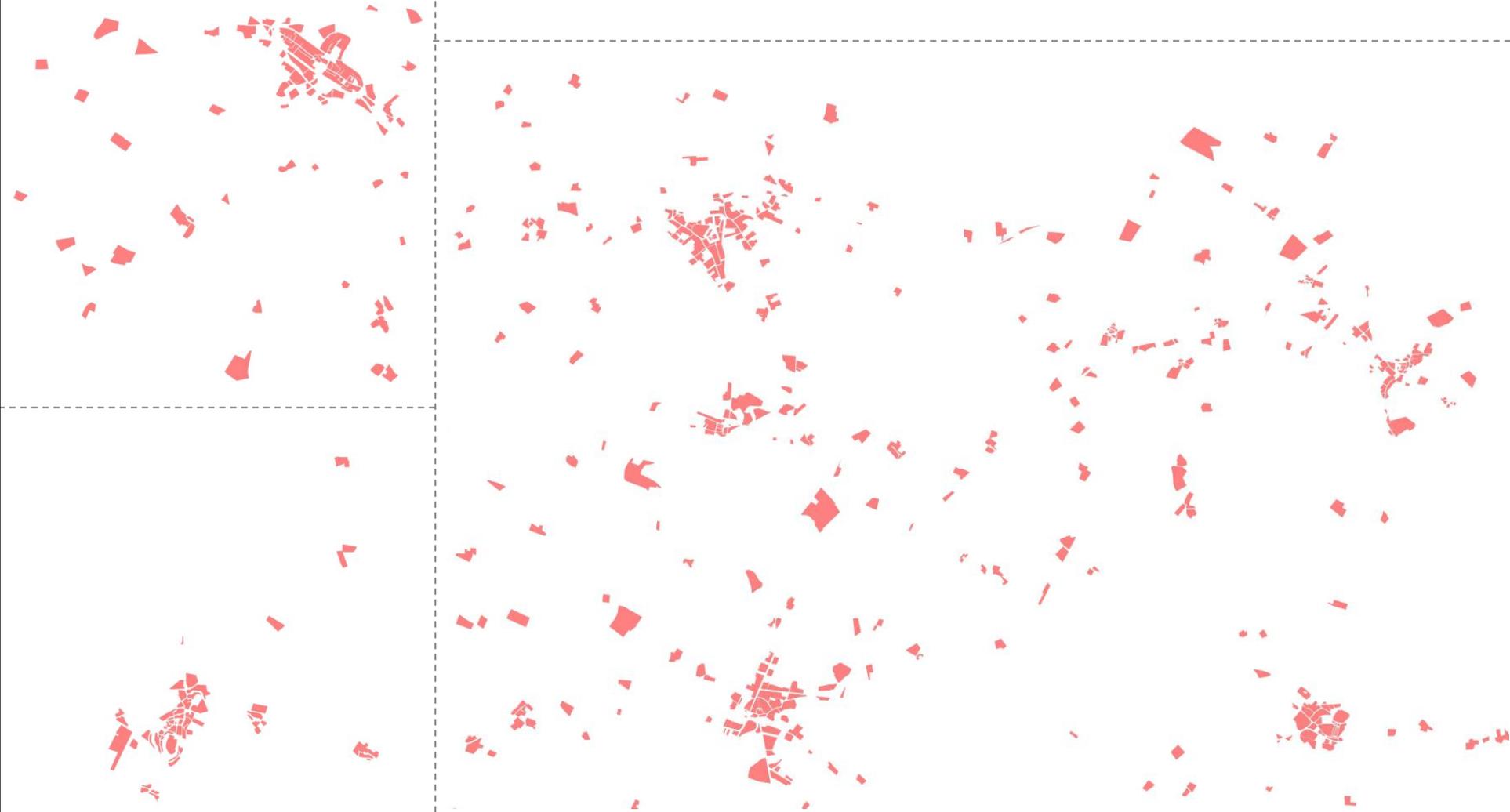
Les habitations sont alors disséminées sur le territoire et les bourgs ne semblent pas organisés.

Il n'y a plus de continuité urbaine. Il s'agit ici d'urbanisation diffuse.

Cas très  
souvent  
observés

# Bien qu'en grande partie rural, le territoire de Sor Agout est confronté à ce phénomène

## Urbanisation historique



# Bien qu'en grande partie rural, le territoire de Sor Agout est confronté à ce phénomène

## Urbanisation historique

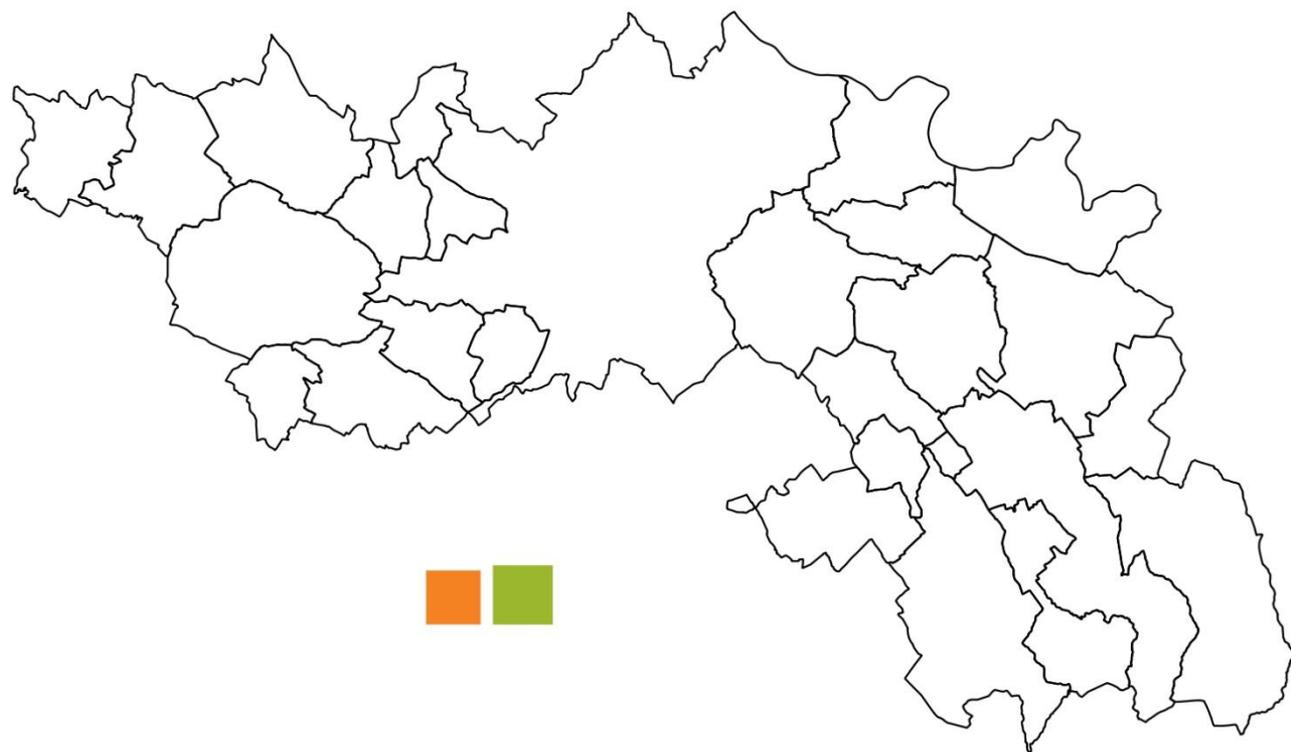
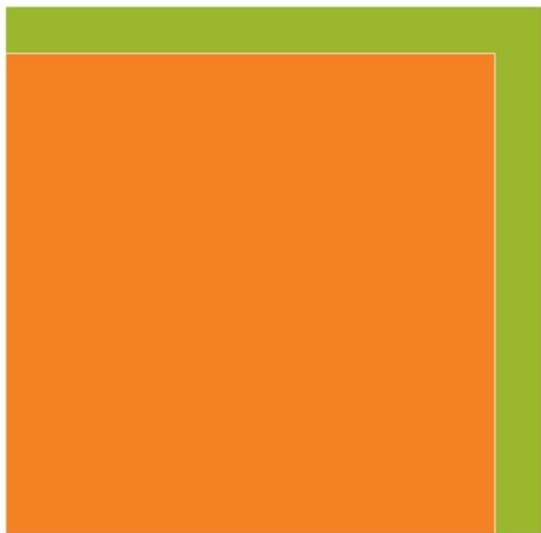
## Extensions urbaines des dernières décennies



# Bien qu'en grande partie rural, le territoire de Sor Agout est confronté à ce phénomène

**Superficie des cœurs de ville, centres bourgs et hameaux historiques : 320 ha**

**Superficie consommée en 10 ans sur la communauté de commune : 266 ha**



# L'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace retenu dans le PLUi

**1. Satisfaire 20 % du besoin en logements en intervenant sur le parc existant**

**2. Une taille moyenne de parcelle passant de 1 150 m<sup>2</sup> par logement construit à environ 750-850 m<sup>2</sup> en moyenne.**

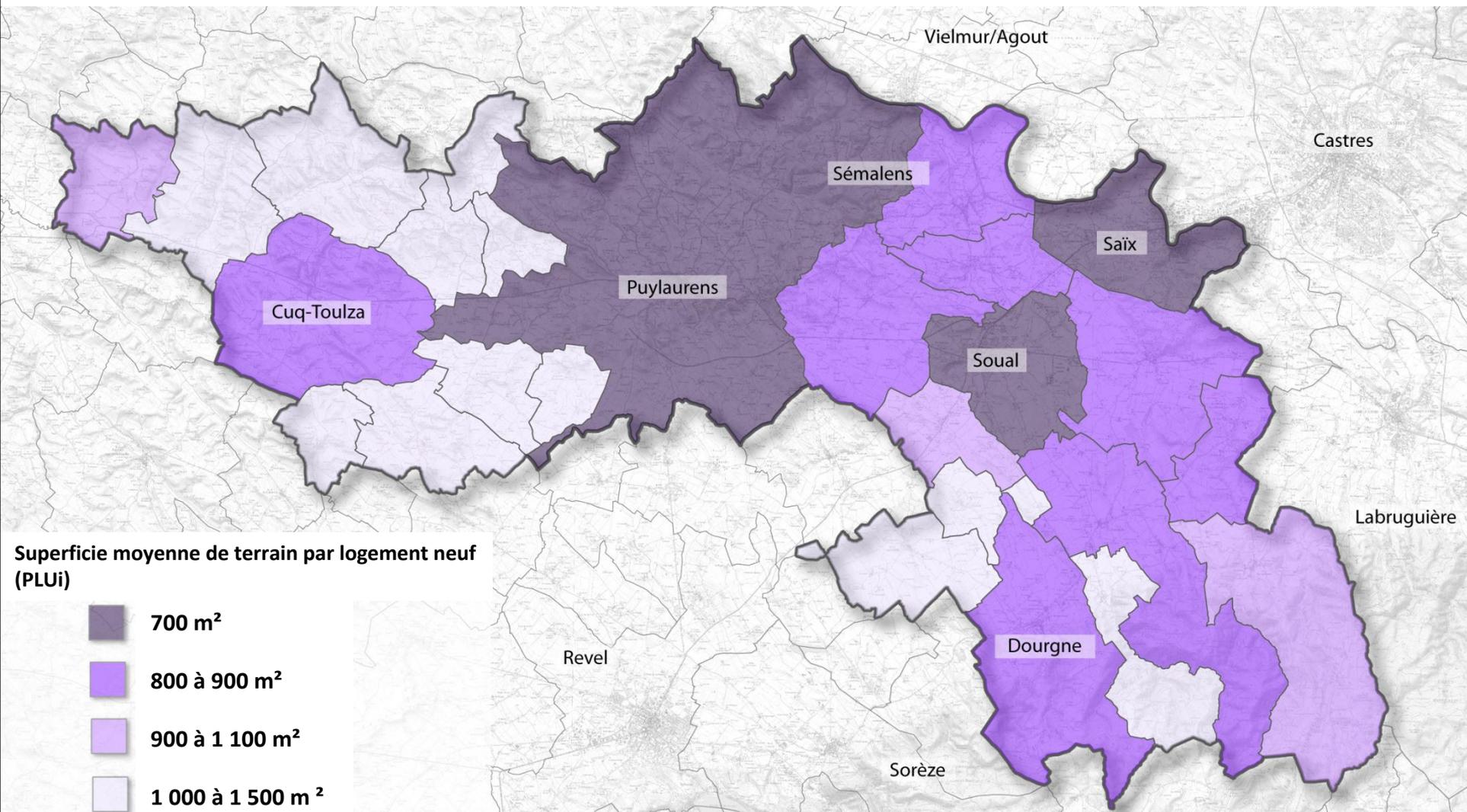
⇒ soit une réduction de l'ordre 25 à 35 % de la superficie moyenne consommée par logement

**3. Un besoin foncier strict (hors rétention et VRD) de l'ordre de 160 à 180 ha entre 2019 et 2030 pour la production de logements neufs.**

⇒ soit une diminution de la consommation foncière de l'ordre de 30 à 35 % par rapport à la consommation observée ces dix dernières années. Dans un scénario au « fil de l'eau » environ 244 ha seraient consommés.

**4. Une localisation préférentielle au sein des espaces déjà bâtis en identifiant plus de la moitié des espaces potentiellement constructibles au sein des espaces actuellement bâtis**

# L'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace retenu dans le PLUi





# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



**VOUS AVEZ LA PAROLE**



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

Axe 1

Mettre en œuvre un projet structurant  
autour du bien être, du sport et des loisirs

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

## Les principaux buts à atteindre :

1. Engager et mettre en œuvre un schéma des équipements sportifs en s'appuyant sur l'existant
2. Définir et structurer les modes de déplacements doux
3. Aménager l'espace tout en ménageant les équilibres écologiques du réseau de réservoirs et de corridors de la Trame Verte et Bleue



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

## Les principaux buts à atteindre :

4. Valoriser le patrimoine et les paysages
5. Poursuivre les efforts d'amélioration de la gestion globale de la ressource en eau
6. Urbaniser le territoire tout en prenant en considération les contraintes liées aux risques





# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

Axe 2

Renforcer la lisibilité économique du  
territoire

# Renforcer la lisibilité économique du territoire

## Les principaux buts à atteindre :

1. S'appuyer sur le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques pour définir une stratégie foncière économique orientée bien-être et santé
2. Assoir le développement économique du territoire autour de ses filières structurantes et de nouveaux potentiels





# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

Axe 3

Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un  
territoire à énergie positive

# Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive

## Les principaux buts à atteindre :

1. Initier la diversification de l'offre de logements notamment dans les centres bourgs et cœurs des villages
2. S'orienter davantage vers un urbanisme qualitatif et tendre vers un territoire à énergie positive
3. Favoriser l'accès aux équipements, services et commerces de proximité
4. Soutenir le développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture
5. Déployer une offre numérique pour tous





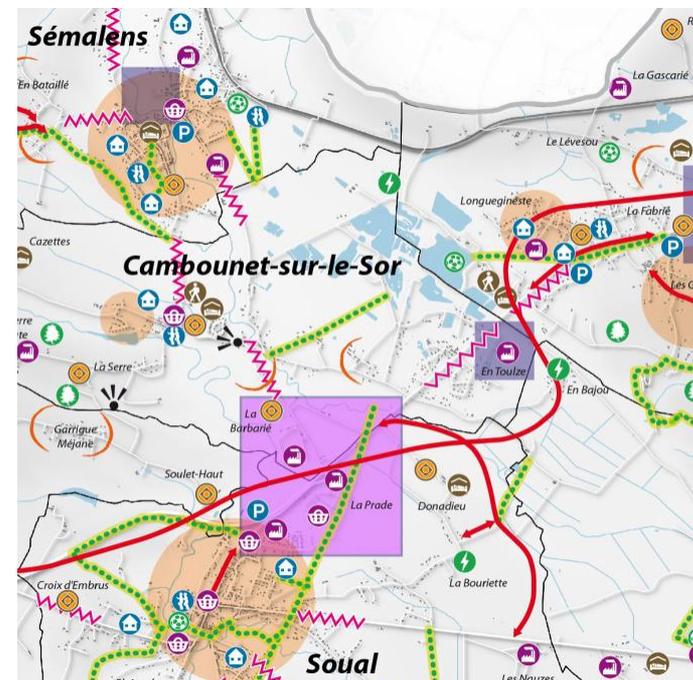
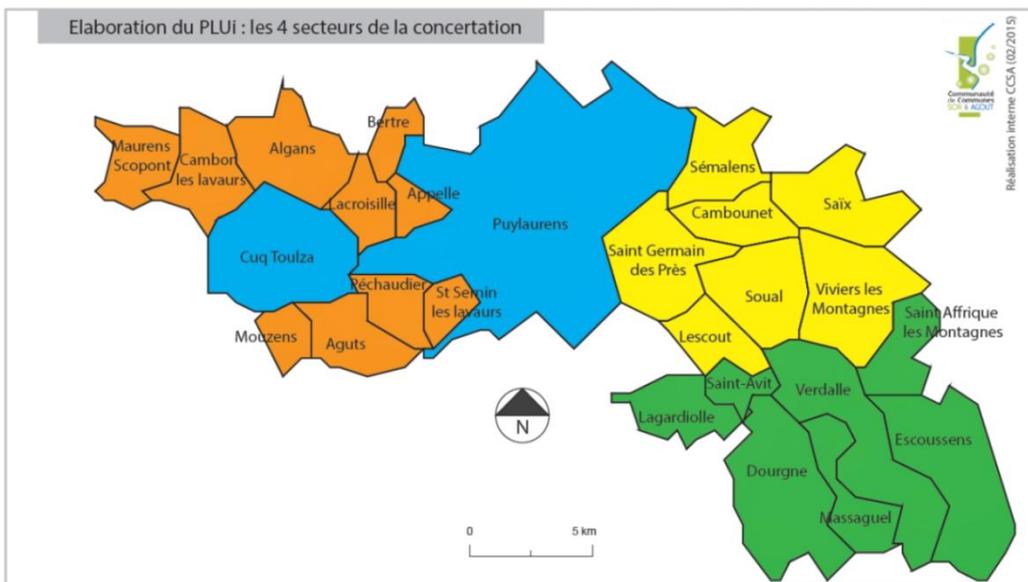
# PLUi

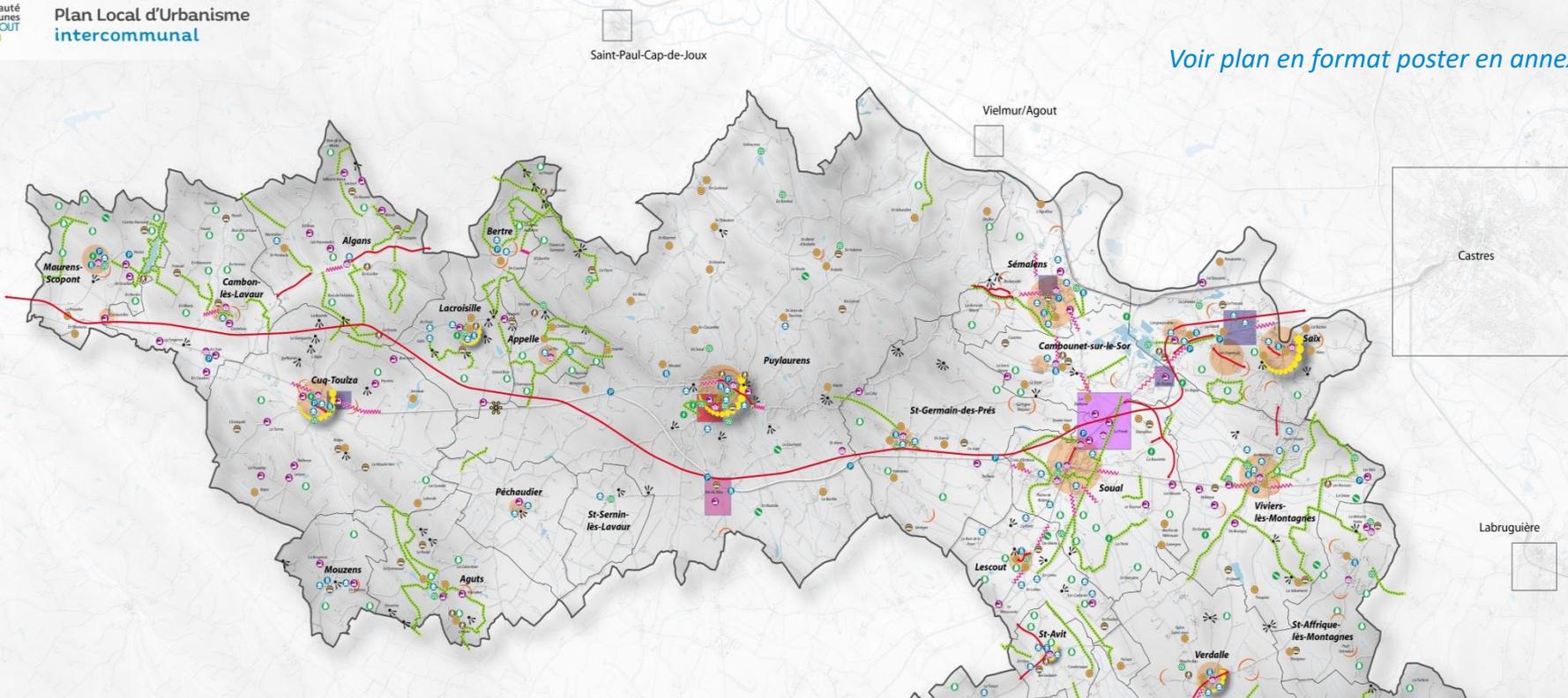
Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

Un projet territorialisé

Différentes zones géographiques définies pour :

- prendre en compte les spécificités propres à chaque secteur du territoire ...
- ... tout en s'inscrivant dans une démarche intercommunale





### METTRE EN ŒUVRE UN PROJET STRUCTURANT AUTOUR DU BIEN ÊTRE, DU SPORT ET DES LOISIRS

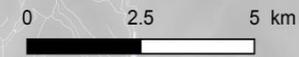
- Engager et mettre en œuvre un schéma des équipements sportifs et de loisirs
- Diversifier les modes de déplacements et les pratiques : pédestre, vélo, équestre, parcours de santé ...
- Favoriser l'accueil des randonneurs : stationnement aux abords des points de départ; hébergement ...
- Préserver et poursuivre la mise en valeur du patrimoine
- Préserver et mettre en valeur les perceptions remarquables
- Maintenir des repérations agricoles et naturelles (coupures d'urbanisation)
- Requalifier les entrées de ville/village et les vitrines des ZAE
- Préserver les boisements

### RENFORCER LA LISIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

- Créer une zone vitrine à proximité de la zone de la Prade
- Requalifier le site d'accueil de Pièce Grande
- Anticiper le développement économique autour de l'échangeur de Puylaurens
- Conforter et renforcer les ZAE existantes
- Valoriser le développement économique hors ZAE
- Impulser le développement d'une filière bois énergie et créer de la valeur ajoutée en lien avec l'activité sylvicole
- Définir une politique touristique porteuse de développement local : hébergement et activités

### QUALIFIER L'OFFRE D'ACCUEIL ET TENDRE VERS UN TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE

- Développer une offre de logements répondant à l'attractivité démographique du territoire
- Développer des formes urbaines et types de logements davantage diversifiés
- Stopper l'augmentation du nombre de logements vacants
- Initier une démarche de territoire à énergie positive : développement des énergies renouvelables, réseaux de chaleur, éco-quartiers, éco-villages, logements à énergie positive, méthanisation ...
- Créer les conditions du maintien voire du renforcement des équipements scolaires
- Soutenir le covoiturage
- Développer les pistes cyclables et chemins piétonniers
- Prendre en compte le projet autoroutier et améliorer certaines circulations





# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



**VOUS AVEZ LA PAROLE**



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## MERCI DE VOTRE PARTICIPATION



Pour plus d'information, rendez-vous sur le site [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr)  
ou écrivez-nous à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)

# Annexes

Réunions publiques sur la traduction réglementaire (septembre 2018)



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



## Réunion publique



# PLUi

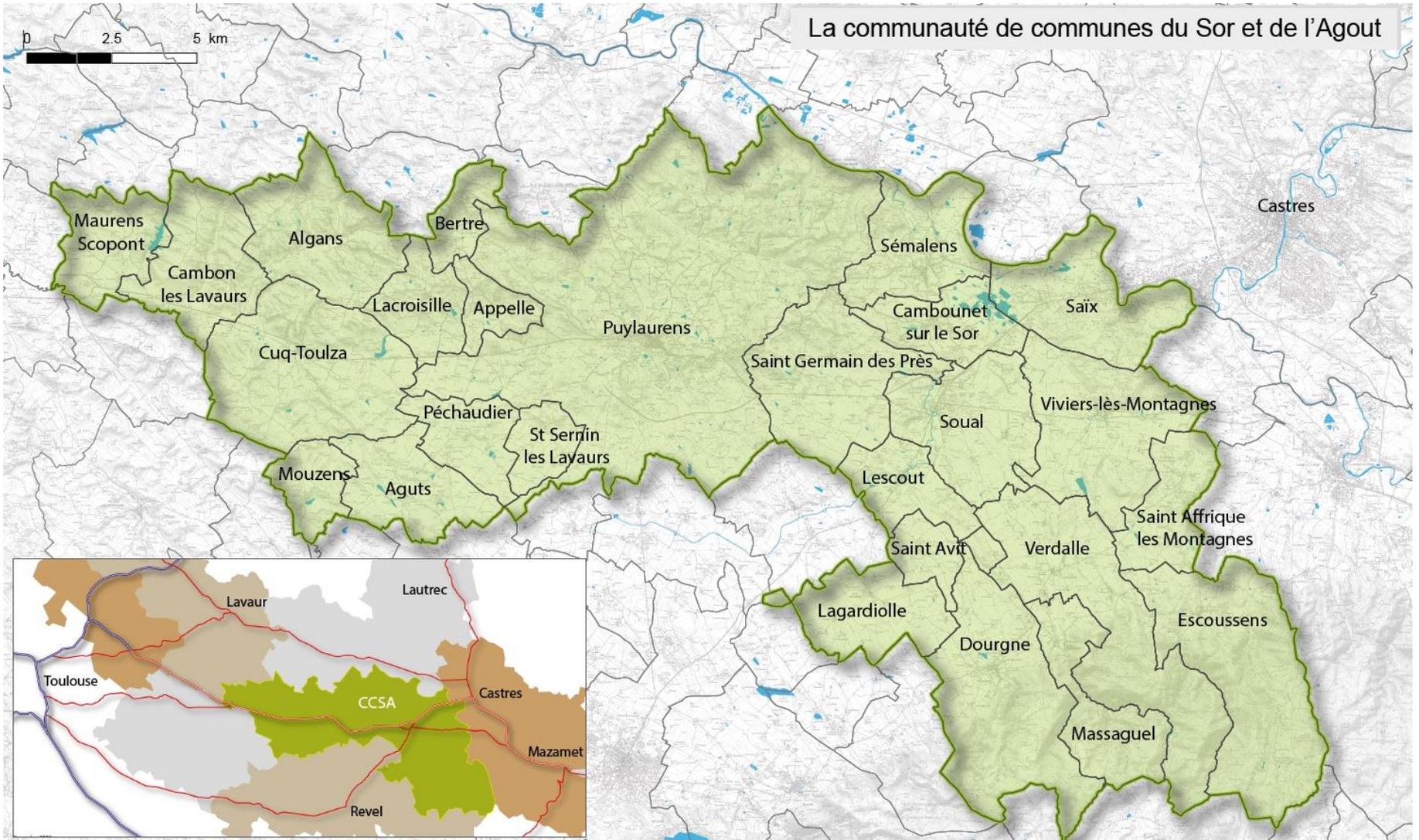
Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# 1

CONTEXTE TERRITORIAL &  
LEGISLATIF

# PLUi : contexte territorial & législatif

## Le territoire de la Communauté de Communes



# PLUi : mode d'emploi & objectifs

- **S'inscrire dans la démarche « projet de territoire »** qui a pour objectif de proposer « Une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine » en portant une attention particulière à la dimension « santé/bien-être »
- **S'inscrire dans des objectifs de développement durable**
- **Déterminer les règles de construction à partir desquelles les autorisations d'urbanisme** (permis de construire, déclaration préalables...) **sont instruites**
- **Construire un document de référence commun** permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire.

*Que deviennent les PLU, POS et cartes communales en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi ?*

Le PLUi doit entrer en vigueur d'ici 2019. Il remplacera alors les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire communautaire.

Jusqu'à là les documents d'urbanisme continuent de s'appliquer.

# PLUi : contexte territorial & législatif

## ■ De nouvelles dispositions législatives qui s'imposent à la Communauté de Communes

### Evolutions législatives :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite SRU, de 2000
  - Loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
  - Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « ALUR » du 24 mars 2014
  - Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
  - Loi pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques, dite « Macron » du 06 août 2015
- ⇒ Traduire le projet de territoire (habitat, équipement, activités, commerces, paysages, patrimoine ...)
- ⇒ Ces lois successives ont progressivement renforcé les objectifs en matière de gestion économe de l'espace et de préservation des milieux naturels dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# 2

PLUi : LES GRANDES  
ETAPES

# PLUi : Les grandes étapes

2016



Observer  
le territoire



Le diagnostic et l'état  
initial de l'environnement

*Eléments présentés en  
réunions publiques en  
septembre 2016*

2017



Choisir  
un cap



Le Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables

*Eléments présentés en  
réunions publiques en  
novembre 2017*

2018



Se fixer  
des règles



Élaboration des pièces  
réglementaires et  
opposables du PLUi

*EN COURS*

2019



Valider  
le projet



Phase de formalisation et  
de validation  
administrative du PLUi-H

# PLUi : Les grandes étapes

2016



Observer  
le territoire

2017



Choisir  
un cap

2018



Se fixer  
des règles

2019



Valider  
le projet

## Phase de formalisation et de validation administrative du PLUi

1. Arrêt du PLUi et bilan de la concertation : fin des études techniques  Fin octobre 2018
2. Consultation des Personnes Publiques Associées (3 mois)  Novembre à janvier 2019
3. Enquête publique (1 mois minimum)  Printemps 2019
4. Approbation du PLUi par le Conseil Communautaire  Été 2019



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



**VOUS AVEZ LA PAROLE**



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# 3

## Rappel des principaux fondements du projet

# Déclinaison des axes stratégiques

S'inscrire dans les démarches initiées depuis plusieurs mois par les élus de la Communauté Communes du Sor et de l'Agout pour construire le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1. Le «projet de territoire» démarré dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.
2. Le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques (STIE) validé par les élus de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout.



# Déclinaison des axes stratégiques

Ces deux réflexions constituent le socle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les orientations relevant directement de l'action du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sont reprises dans le PADD permettant d'aboutir à la structure générale suivante :

Une ambition commune

**Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine**

Axe 1

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

Axe 2

**Renforcer la lisibilité économique du territoire**

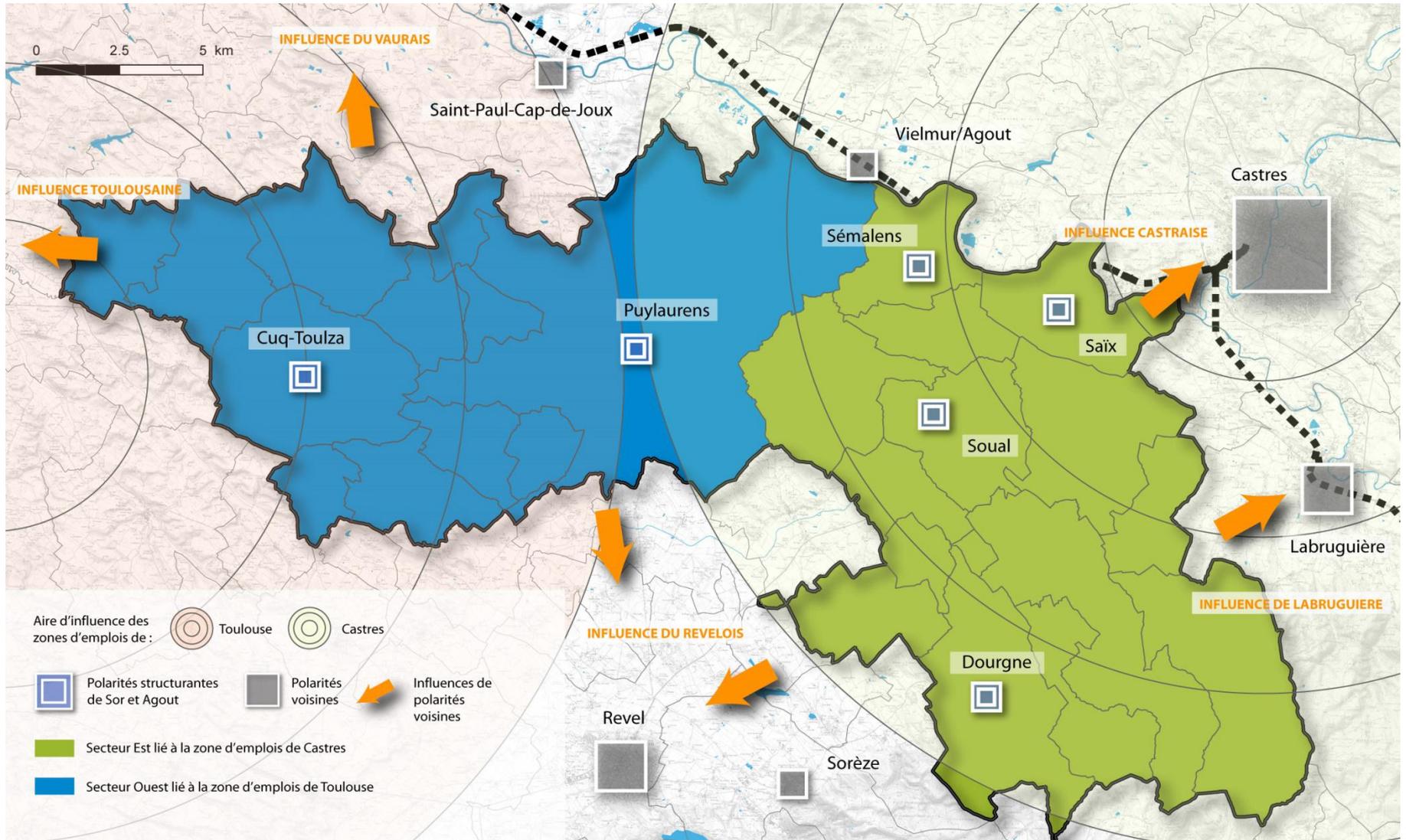
Axe 3

**Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive**



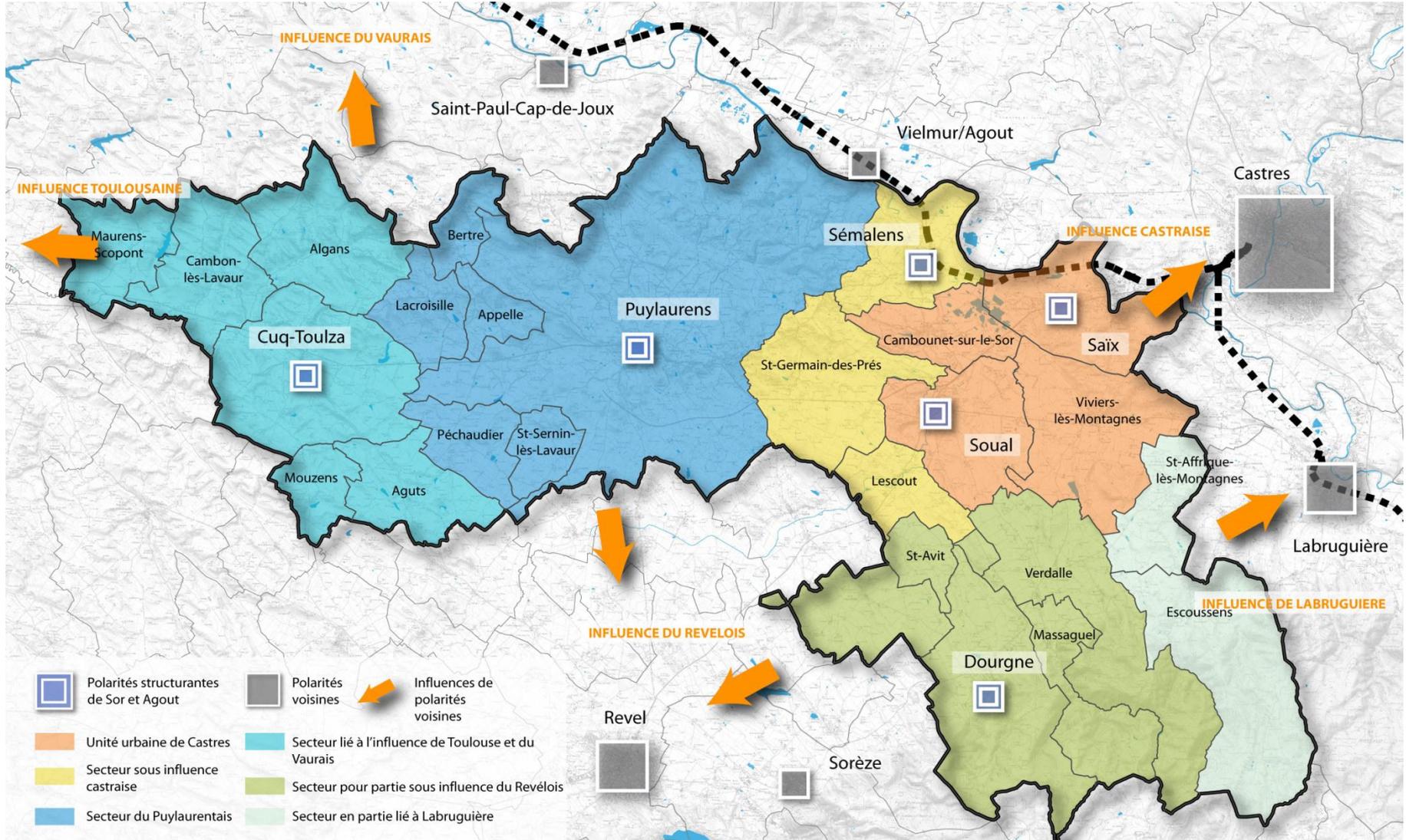
# Un projet qui s'appuie sur les logiques territoriales

Une approche territoriale construite sur deux secteurs principaux ...



# Un projet qui s'appuie sur les logiques territoriales

... puis déclinée dans un second temps par bassins de vie de proximité



# Les grands principes du scénario retenu

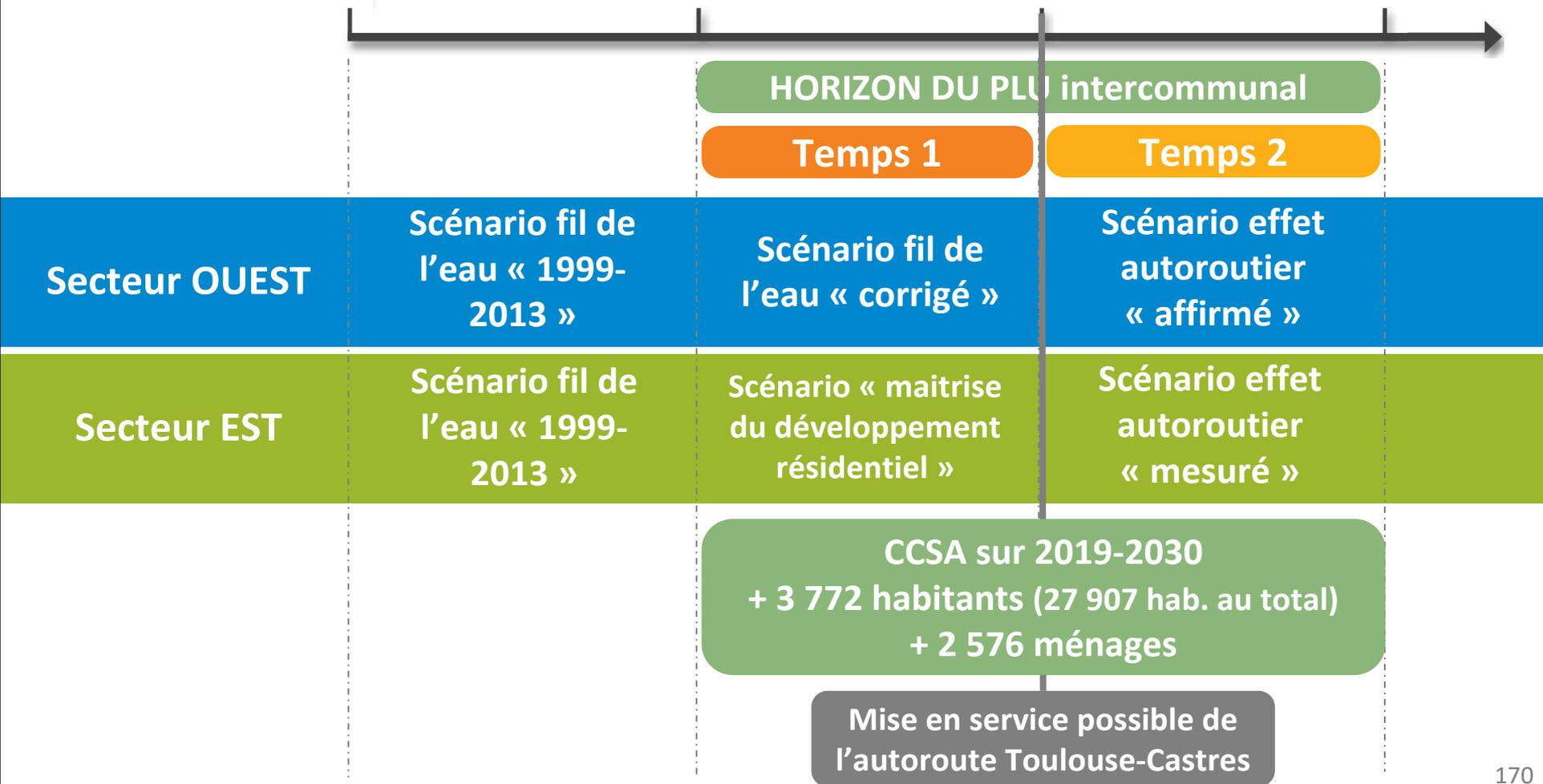
Un scénario « temporalisé » pour tenir compte de la mise en service de l'autoroute

2013

2019

2024

2030



# Les grands principes du scénario retenu

## Secteur lié à l'influence toulousaine et du vaurais

- 2019-2024 : + 18 logements par an, dont 8 sur Cuq-Toulza
- 2024-2030 : + 23 logements par an, dont 11 sur Cuq-Toulza

## Secteur lié au Puylaurentais

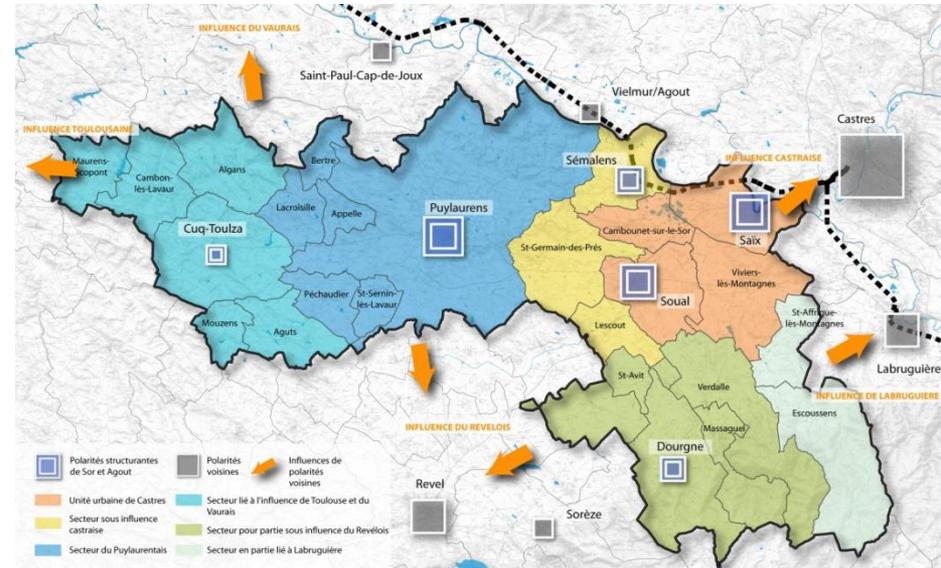
- 2019-2024 : + 43 logements par an, dont 39 sur Puylaurens
- 2024-2030 : + 55 logements par an, dont 50 sur Puylaurens

## Unité urbaine de Castres

- 2019-2024 : + 84 logements par an, dont environ 63 sur Saïx et Soual
- 2024-2030 : + 102 logements par an, dont environ 75 sur Saïx et Soual

## Secteur sous influence castraise

- 2019-2024 : + 24 logements par an, dont une quinzaine sur Sémalens
- 2024-2030 : + 29 logements par an, dont environ 18 sur Sémalens



## Secteur pour partie sous influence du revelois

- 2019-2024 : + 29 logements par an, dont la moitié sur Dourgne
- 2024-2030 : + 36 logements par an, dont environ 17 sur Dourgne

## Secteur en partie lié à Labruguière

- 2019-2024 : + 9 logements par an
- 2024-2030 : + 11 logements par an



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



**VOUS AVEZ LA PAROLE**



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# 4

## Organisation des pièces réglementaires du PLUi

# Organisation des pièces réglementaires du PLUi

Sur la base des objectifs affichés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des différentes contraintes (servitudes), il s'agit des pièces opposables à partir desquelles seront instruites les autorisations d'urbanisme à partir de l'approbation du PLU intercommunal.

1

Le règlement  
graphique

2

Le règlement écrit

3

Les Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation

- Le règlement graphique traduit les choix du PADD en définissant 4 grandes familles de zones définies par le Code de l'Urbanisme :



Zone urbaine (U)



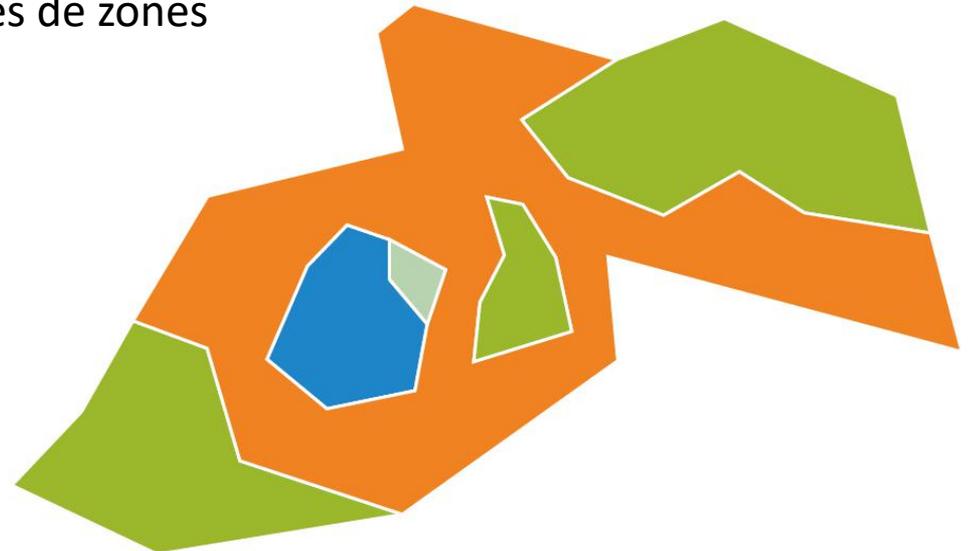
Zone à urbaniser (AU)



Zone agricole (A)



Zone naturelle & forestière (N)



# Organisation des pièces réglementaires du PLUi

Sur la base des objectifs affichés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des différentes contraintes (servitudes), il s'agit des pièces opposables à partir desquelles seront instruites les autorisations d'urbanisme à partir de l'approbation du PLU intercommunal.

1

Le règlement  
graphique

2

Le règlement écrit

3

Les Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation

- Le règlement définit les conditions d'occupation de chaque zone et fixe des règles de constructibilité
- Afin de mieux prendre en compte les particularités de chaque village ou hameau classé en zone urbaine, certaines règles sont traduites de manière graphique et donc adaptées au cas par cas.

*Zone urbaine (U)*



*Profils urbains  
& villageois*



*Implantation par  
rapport aux voiries et  
emprises publiques*



*Implantation par rapport  
aux limites séparatives*



*Hauteurs*



*Emprises au sol*



# Organisation des pièces réglementaires du PLUi

Sur la base des objectifs affichés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des différentes contraintes (servitudes), il s'agit des pièces opposables à partir desquelles seront instruites les autorisations d'urbanisme à partir de l'approbation du PLU intercommunal.

1

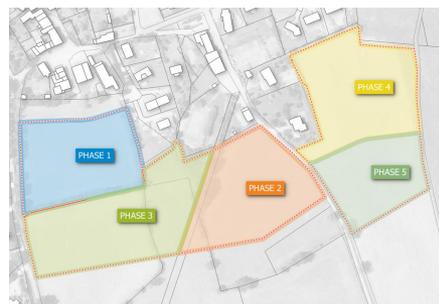
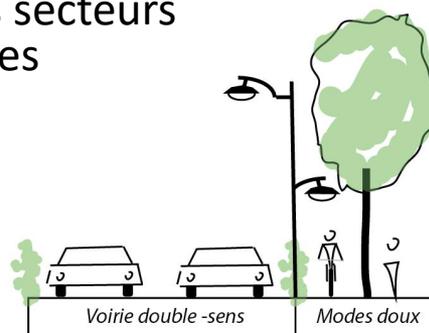
Le règlement  
graphique

- Schémas d'aménagement sur les secteurs de développement futur ou sur les secteurs à enjeux particuliers



2

Le règlement écrit



3

Les Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation

## EFFET DES OAP DU PLUI

- Les OAP sont opposables au tiers. Elles ont été rendues obligatoires avec la Loi Grenelle II.
- Elles visent à orienter le développement des zones à urbaniser (AU).
- Les principes d'aménagement doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# 5

Les grands choix de la traduction  
réglementaire en lien avec le PADD

Une ambition commune

# Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine



## Les principaux éléments de la traduction réglementaire



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

**Une nécessaire modération de la  
consommation d'espace**

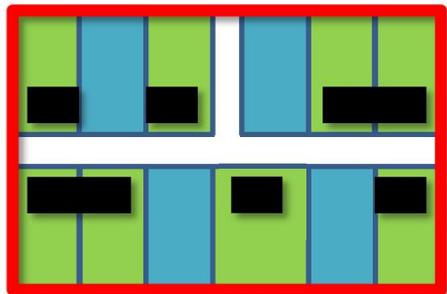
# Ce qui est attendu par le Code de l'Urbanisme

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Modération = peser/évaluer les espaces ouverts à l'urbanisation  
 = justifier les espaces nécessaires à l'urbanisation  
 = mieux consommer l'espace que par le passé

Et Le PLUi doit tenir compte du potentiel mobilisable au sein du tissu bâti existant

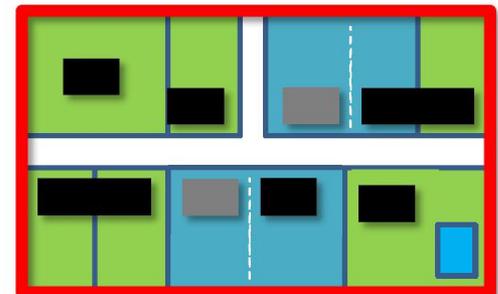
1 /  
Les parcelles libres au sein des espaces bâtis



Parcelle bâtie    Parcelle libre    Enveloppe bâtie



2 /  
Les parcelles potentiellement divisibles au sein des espaces bâtis



Parcelle bâtie    Parcelle potentiellement divisible    Enveloppe bâtie

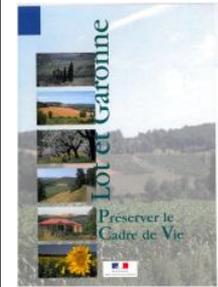


# Pourquoi fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ?

La tendance actuelle en France : tous les 5 à 7 ans, la superficie agricole de l'équivalent d'un département disparaît en raison de l'étalement urbain



# Pourquoi fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ?



## CROQUIS 1 L'urbanisation en continuité des bourgs



Ici, le développement des constructions se fait en continuité des centre-bourgs ou autour des hameaux.

L'urbanisation se développe par densification ou par restructuration en comblant les vides.

Cette stratégie est peu consommatrice d'espace et devrait être favorisée.

## CROQUIS 2 L'urbanisation linéaire le long des voies existantes



Dans ce cas de figure, les constructions s'implantent le long des voies de circulation, là où les réseaux sont déjà présents.

Elles forment un véritable chapelet de constructions. Depuis ces axes, bien que situés en milieu rural, ces territoires semblent fortement urbanisés.

On parle alors d'urbanisation linéaire.

## CROQUIS 3 L'urbanisation anarchique en dehors des centres bourgs



Les constructions s'installent dans le paysage rural, à l'écart des centres, même si elles n'ont aucun lien avec l'activité agricole.

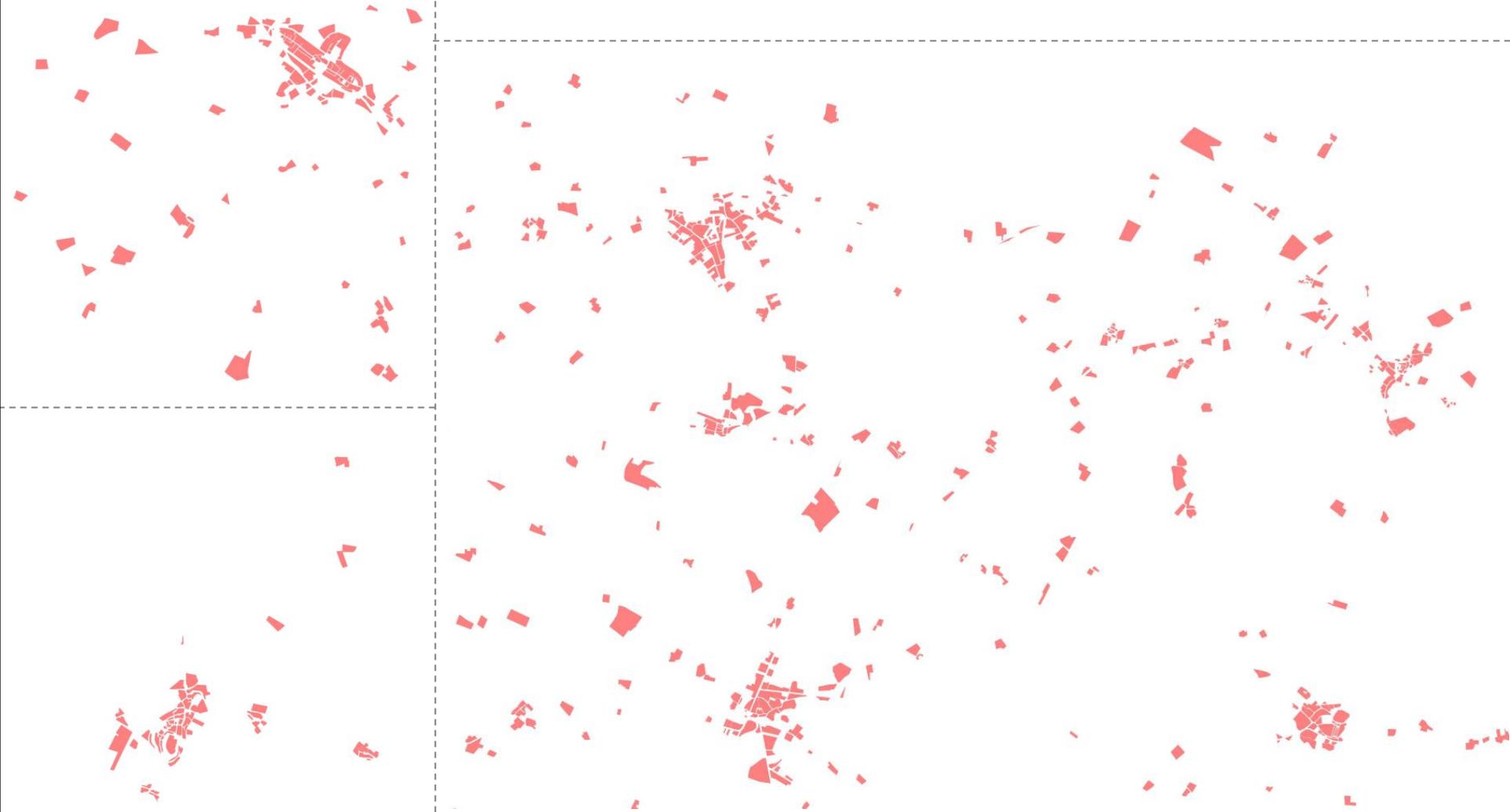
Les habitations sont alors disséminées sur le territoire et les bourgs ne semblent pas organisés.

Il n'y a plus de continuité urbaine. Il s'agit ici d'urbanisation diffuse.

Cas très  
souvent  
observés

# Bien qu'en grande partie rural, le territoire de Sor Agout est confronté à ce phénomène

## Urbanisation historique



# Bien qu'en grande partie rural, le territoire de Sor Agout est confronté à ce phénomène

## Urbanisation historique

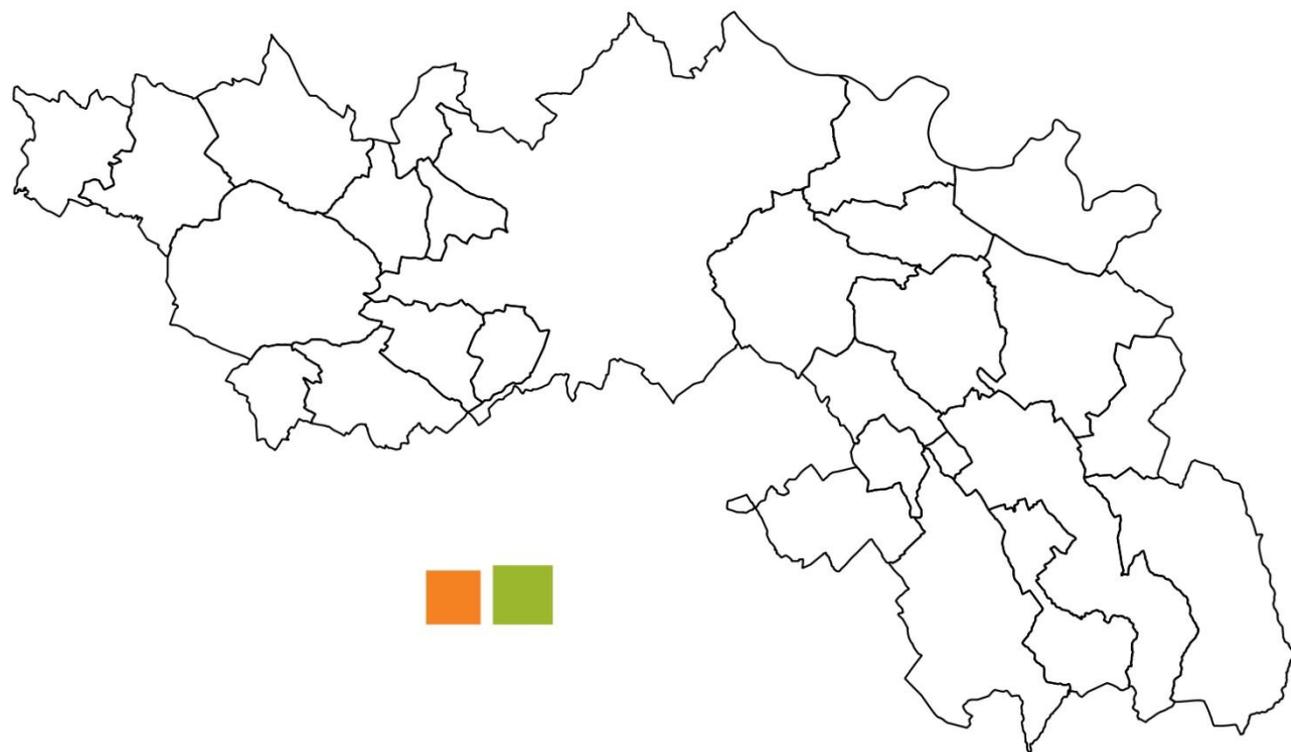
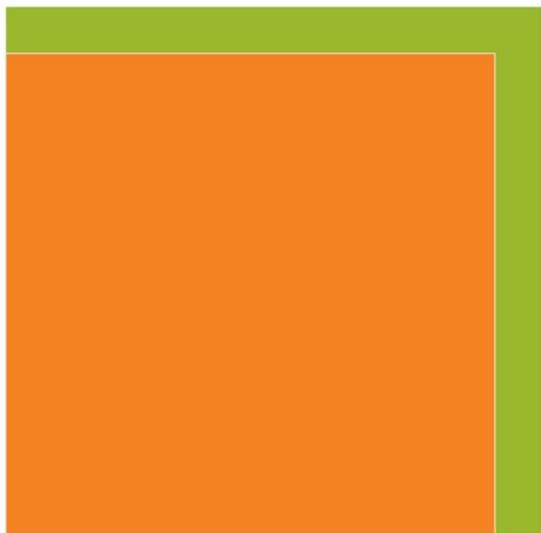
## Extensions urbaines des dernières décennies



# Bien qu'en grande partie rural, le territoire de Sor Agout est confronté à ce phénomène

**Superficie des cœurs de ville, centres bourgs et hameaux historiques : 320 ha**

**Superficie consommée en 10 ans sur la communauté de commune : 266 ha**



# L'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace retenu dans le PLUi

1. Satisfaire 20 % du besoin en logements en intervenant sur le parc existant

2. Une taille moyenne de parcelle passant de 1 150 m<sup>2</sup> par logement construit à environ 750-850 m<sup>2</sup> en moyenne.

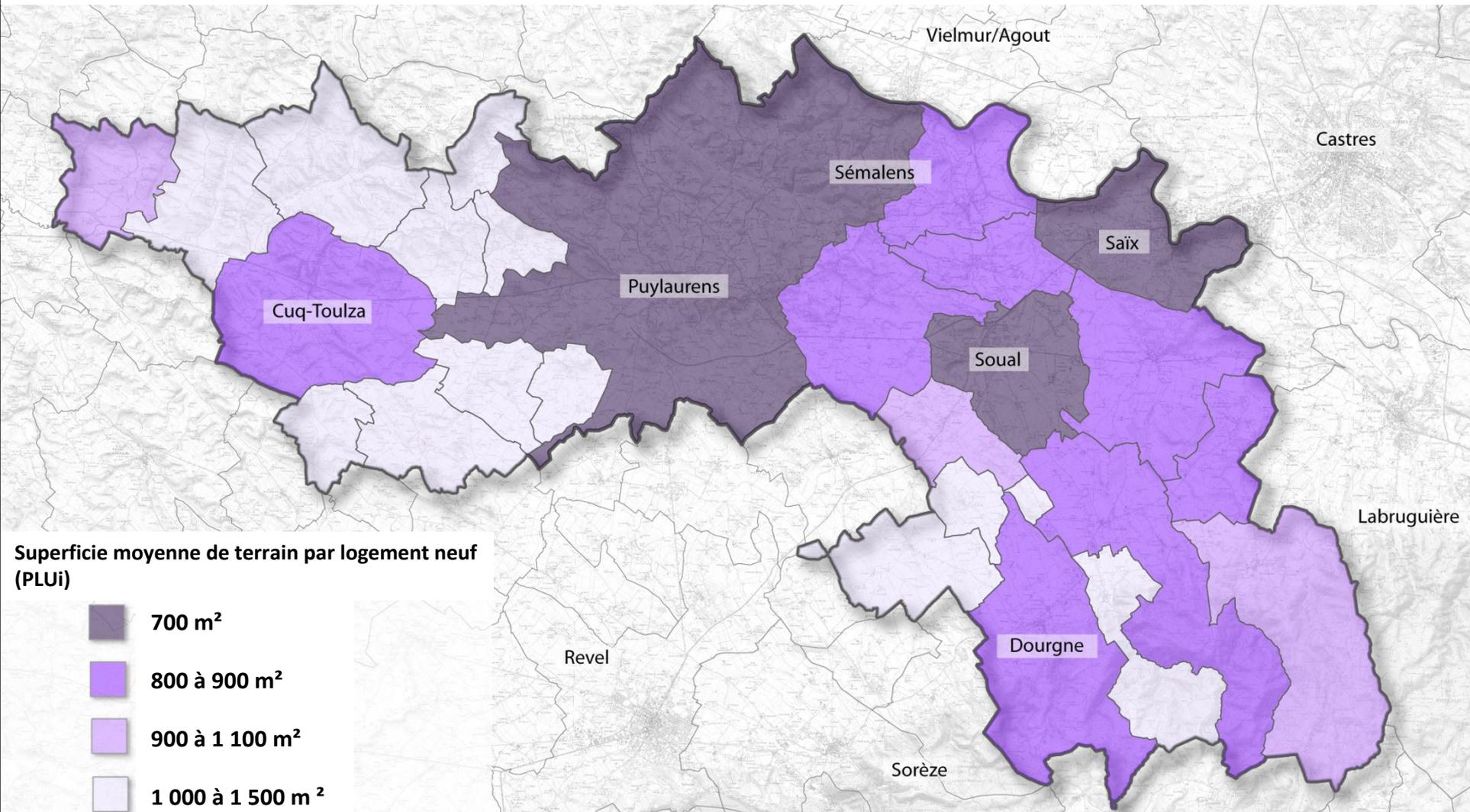
⇒ soit une réduction de l'ordre 25 à 35 % de la superficie moyenne consommée par logement

3. Un besoin foncier strict (hors rétention et VRD) de l'ordre de 160 à 180 ha entre 2019 et 2030 pour la production de logements neufs.

⇒ soit une diminution de la consommation foncière de l'ordre de 30 à 35 % par rapport à la consommation observée ces dix dernières années. Dans un scénario au « fil de l'eau » environ 244 ha seraient consommés.

4. Une localisation préférentielle au sein des espaces déjà bâtis en identifiant plus de la moitié des espaces potentiellement constructibles au sein des espaces actuellement bâtis

# L'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace retenu dans le PLUi



# LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Une ambition commune

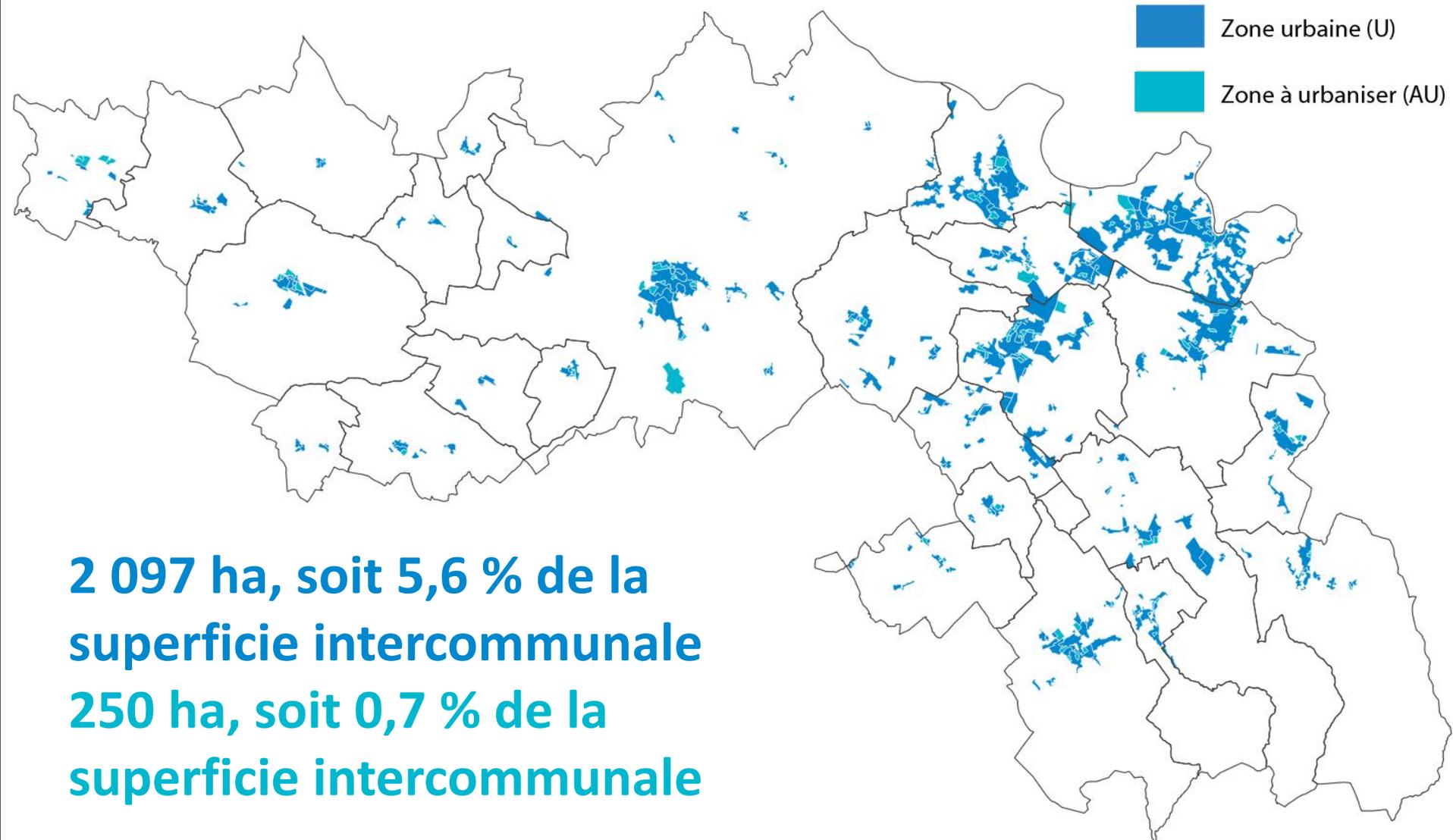
**Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine**



**Principales déclinaisons règlementaires :**

- Un projet calibré et temporisé au regard du scénario retenu dans le PADD
- Un projet qui modère la consommation d'espace
- Un projet qui donne une place majeure au potentiel constructible située au des espaces déjà bâtis
- Des dispositions règlementaires favorisant une optimisation du foncier à long terme
- ...

## ■ Zones urbaine (U) et zone à urbaniser (AU)



## PADD

- 1. Une taille moyenne de parcelle passant de 1 150 m<sup>2</sup> par logement construit à environ 750-850 m<sup>2</sup> en moyenne.**  
⇒ soit une réduction de l'ordre 25 à 35 % de la superficie moyenne consommée par logement
- 2. Un besoin foncier strict (hors rétention et VRD) de l'ordre de 160 à 180 ha entre 2019 et 2030 pour la production de logements neufs.**  
⇒ soit une diminution de la consommation foncière de l'ordre de 30 à 35 % par rapport à la consommation observée ces dix dernières années. Dans un scénario au « fil de l'eau » environ 244 ha seraient consommés.
- 3. Localiser a minima de plus de la moitié des espaces potentiellement constructibles au sein des espaces actuellement bâtis.**

## Traduction règlementaire

Les choix du PLUi aboutissent sur taille moyenne de parcelle par logement commencé de l'ordre de **820 à 830 m<sup>2</sup>**

Les choix du PLUi aboutissent sur un potentiel mobilisable à des fins d'habitat de l'ordre de **200 ha** en tenant compte de la rétention, soit une marge d'écart à peine supérieur de 10 % par rapport au besoin haut exprimé dans le PADD

Les choix du PLUi localisent **65 % du potentiel constructible à des fins d'habitat au sein des espaces actuellement bâtis**

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



Les principaux éléments de la  
traduction réglementaire

## Axe 1

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



### **Principales déclinaisons règlementaires :**

- Une trame verte et bleue déclinée par un zonage agricole et naturel et des trames particulières
- Des emplacements réservés (ER) pour conforter les modes doux et les équipements
- Un inventaire au titre du patrimoine et des règles graphiques adaptées pour tenir compte d'enjeux paysagers
- Des risques pris en compte dans les choix d'aménagement et une trame particulière reportée sur le règlement graphique
- ...

## Zone N

- La zone N concerne majoritairement des boisements, sites naturels, vallées/cours d'eau...



Zone naturelle & forestière (N)

**8 188 ha, soit 22 % de la  
superficie intercommunale**

# Renforcer la lisibilité économique du territoire



Les principaux éléments de la traduction réglementaire

# LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

## Axe 2

### Renforcer la lisibilité économique du territoire



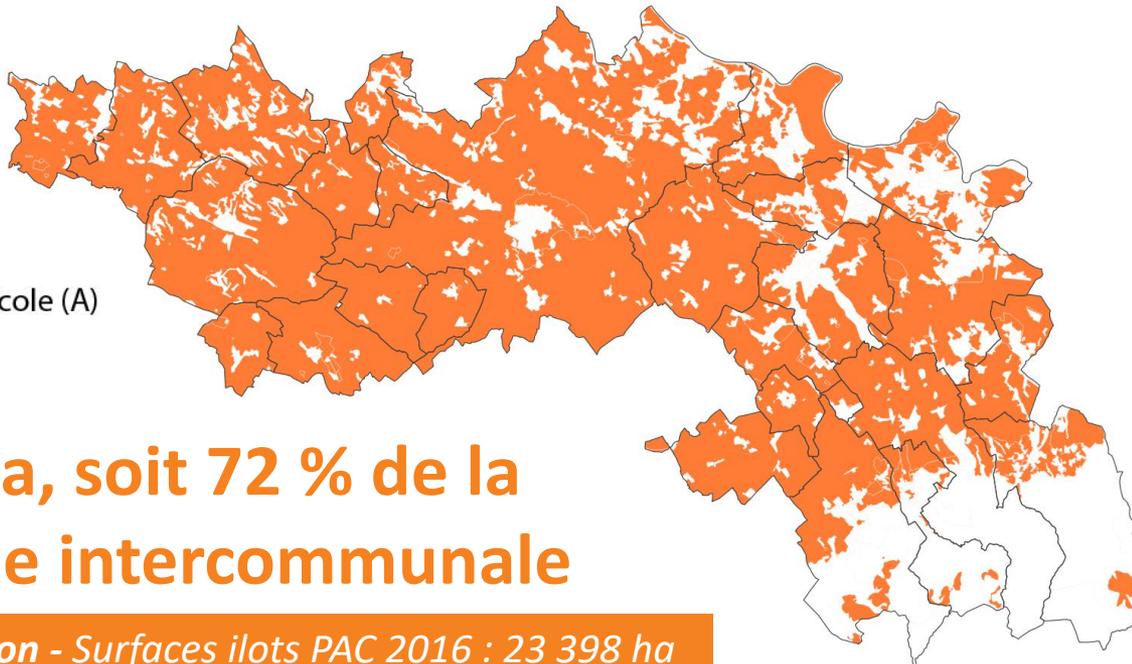
#### Principales déclinaisons réglementaires :

- Des dispositions réglementaires favorisant la mixité des fonctions au sein des villages et coeurs de bourgs
- Un maillage économique qui s'appuie qui s'appuie le STIE
- Des OAP réalisées sur les zones AU à vocation économique
- Un zonage A et des règles associées qui affirment la vocation agricole du territoire et le rôle économique, paysager et fonction de l'agriculture
- Un zonage N et des règles associées favorisant la filière bois et une gestion durable de la forêt
- Des règles écrites et graphiques en faveur du tourisme
- Des secteurs définis pour permettre aux activités existantes de se maintenir et se développer
- ...

# LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

## Zone A

- Le principe de base vise à classer en zone agricole les parcelles déclarées à la PAC et les espaces de production agricole et de tenir prioritairement compte de l'occupation agricole pour définir les zones U-AU (logique de regard inversé)
- Les bâtiments agricoles et les projets recensés en phase diagnostic sont classés en zone agricole



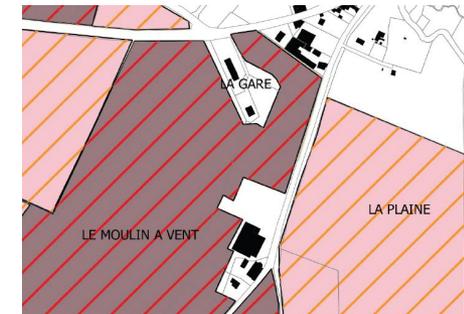
**26 868 ha, soit 72 % de la  
superficie intercommunale**

*Pour information - Surfaces ilots PAC 2016 : 23 398 ha*

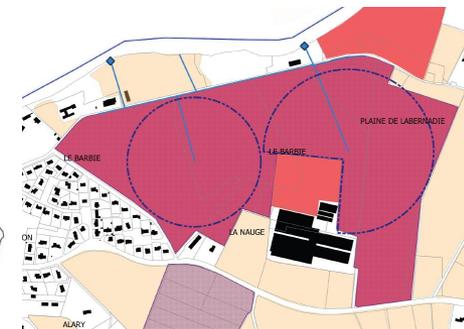
### Bâtiments et projets



### Plans d'épandages

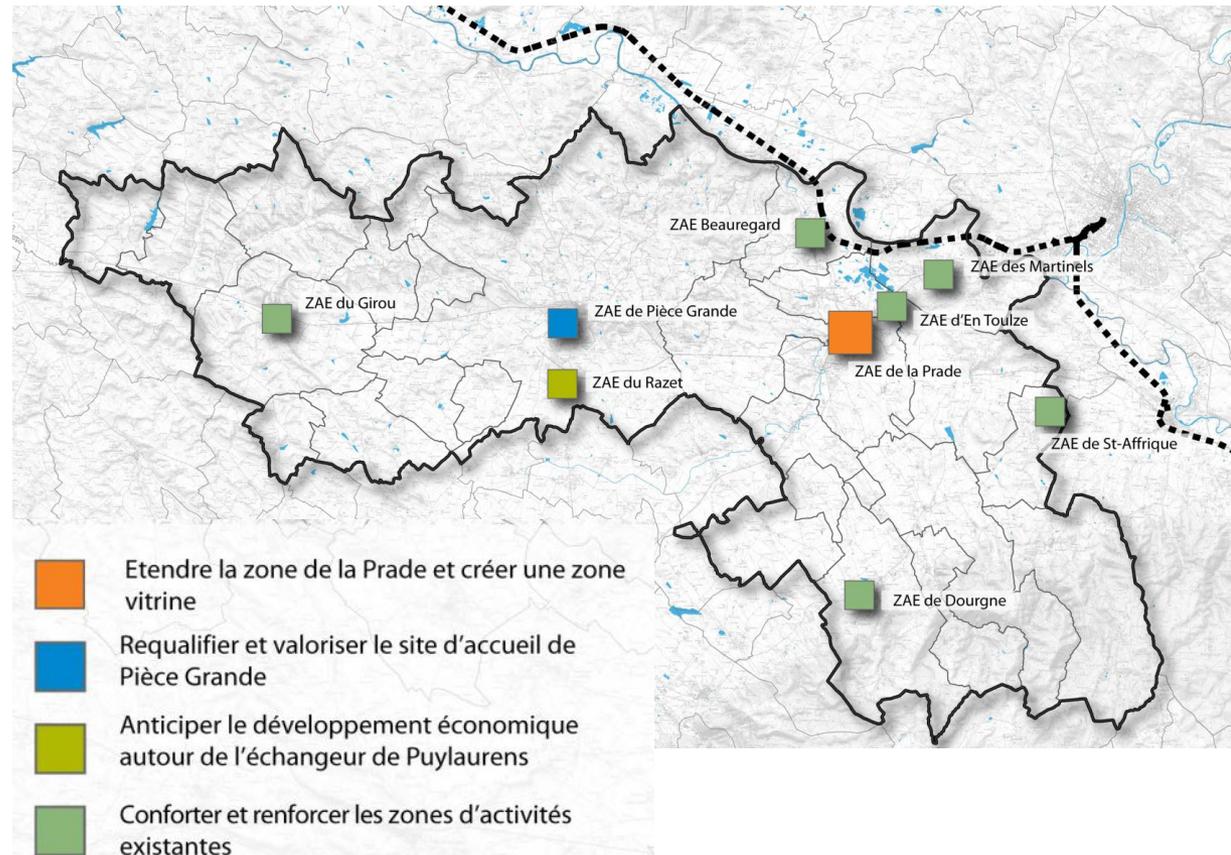


### Irrigation



# LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

## ■ Des sites de projets économiques définis au regard du PADD et du Schéma Territorial des Infrastructures Economiques



- Valoriser et rendre visible l'offre d'accueil actuelle restante répartie sur et à proximité de deux sites : la Prade à Soual et Pièce Grande à Puylaurens
- Polariser et anticiper le développement de cette offre d'accueil en lien avec le projet de territoire et le projet autoroutier
- Conforter et renforcer les zones d'activités existantes
- Valoriser le développement économique hors zones d'activités économiques notamment des centralités économiques qui regroupent les entreprises d'envergure de notre territoire (Pierre Fabre, La Cepheid...)
- Conforter le tissu d'entreprises, notamment artisanales, présent sur l'ensemble du territoire

# Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive



Les principaux éléments de la  
traduction réglementaire

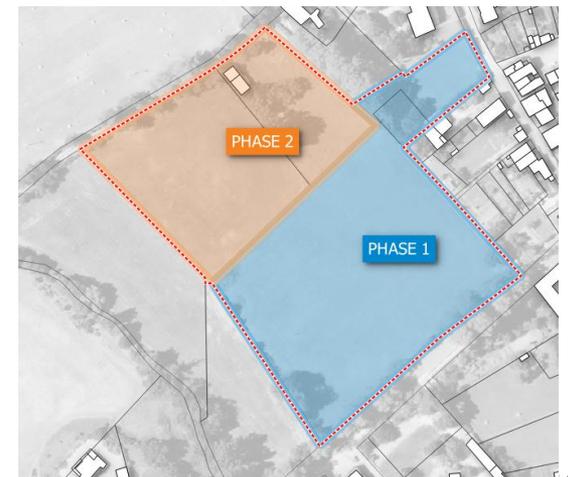
# LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

## Axe 3

### Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive

#### Principales déclinaisons règlementaires :

- Des secteurs de projet venant conforter les villages et hameaux structurants du territoire en étant situés en accroche directe
- Des OAP valant règlement favorisant mixité des formes urbaines et mixité sociale
- Des OAP et des emplacements réservés contribuant à développer les alternatives à la voiture et son usage individuel
- Des règles écrites et graphiques favorisant le développement des énergies renouvelables
- Des dispositions favorisant le maintien et le renforcement des équipements, commerces et services
- ...





# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



**VOUS AVEZ LA PAROLE**



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

**Merci de votre participation**

# Annexes

Comptes-rendus des réunions de concertation

# PLU intercommunal de Sor Agoût



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

**Rencontre avec les  
exploitants agricoles**

**Compte-rendu  
28 janvier 2016**

 CITADIA

 even  
Conseil

## Compte-rendu de la réunion avec les exploitants agricoles du 28/01/2016

### Introduction

Madame Laperrouze introduit la réunion et remercie les nombreux exploitants agricoles présents pour ce premier rendez-vous. Environ 120 exploitants agricoles implantés sur 24 communes de l'intercommunalité se sont mobilisés (voir fiche de présence) ce qui est une excellente nouvelle.

Sylvain CHAPU (Citadia Conseil) précise qu'il s'agit d'une première rencontre principalement destinée à expliquer aux exploitants la démarche de PLU intercommunal et de quelle manière ils vont être associés afin de co-construire le diagnostic agricole du territoire. Il démarre ensuite la présentation (voir document « rencontre avec les exploitants agricoles »). Des questions sont posées au fur et à mesure.

### Synthèse des échanges

**Question de la salle :** L'élaboration du PLUi a-t-elle un lien avec le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) ?

Réponse : Les PPRI concernant le territoire (Sor et Agout) constitue une servitude qui s'impose au PLU intercommunal. Le PLU ne pourra pas modifier ces plans. C'est l'Etat à l'initiative du préfet qui est à même de faire évoluer les PPRI.

**Question de la salle :** La prise en compte de la trame verte et bleue (TVB) va-t-elle changer quelque chose ?

Réponse : Depuis la loi Grenelle de 2010, le PLUi et le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) doivent prendre en compte la TVB. Dans un secteur rural et agricole comme Sor et Agout, l'agriculture participe directement à cette TVB. Il s'agira dans le cadre des études d'identifier si certains secteurs présentent des enjeux environnementaux nécessitant de limiter la constructibilité y compris pour des bâtiments agricoles. Par contre, le PLU n'interviendra en rien sur les usages et pratiques agricoles (types de cultures, modes de cultures....).

**Réaction de la salle aux premiers constats :**

p12 : La tendance au retrait des activités d'élevage au profit de la culture est confirmée et se diffuse en piémont.

P13 : Il y a une explosion des conversions en « agriculture biologique » au niveau régional ce qui entraîne une baisse des aides. Il est difficile de confirmer cette dynamique sur notre territoire. Il y a une forte demande en lait bio.

P13 : La diversification et la vente directe se développent, c'est une garantie supplémentaire de revenus. Le chiffre de 104 exploitations concernées semble cohérent pour les exploitants présents.

## Compte-rendu de la réunion avec les exploitants agricoles du 28/01/2016

### Réaction de la salle aux premiers constats :

P12 : La tendance au retrait des activités d'élevage au profit de la culture est confirmée et se diffuse en piémont.

P13 : Il y a une explosion des conversions en « agriculture biologique » au niveau régional ce qui entraîne une baisse des aides. Il est difficile de confirmer cette dynamique sur notre territoire. Il y a une forte demande en lait bio.

P13 : La diversification et la vente directe se développent, c'est une garantie supplémentaire de revenus. Le chiffre de 104 exploitations concernées semble cohérent pour les exploitants présents.

### Question de la salle : Le PLUi va-t-il prévoir l'éventualité de l'autoroute et de son emprise ?

Réponse : Le PLUi se doit anticiper ce projet tant il pourrait avoir des incidences pour le fonctionnement du territoire et son attractivité. Il s'agira de prendre en compte le fuseau et tracé retenus afin de guider les choix du PLU.

### Remarque salle : Il est difficile aujourd'hui de pouvoir créer et implanter les nouveaux sièges d'exploitation en zone A (du PLUi actuel sur 13 communes). Mais il ne faut pas non plus laisser faire n'importe quoi.

Réponse : Le PLUi ne doit pas bloquer l'activité agricole mais pour l'implantation des habitations des agriculteurs c'est plus compliqué, il faut justifier la nécessité d'être présent sur site. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la chambre d'agriculture et la DDT sont consultées pour donner leur avis.

### Question de la salle : Ne faudrait-il pas plus de rigueur dans les rayons de protection pour éviter les conflits de voisinage entre exploitations agricoles et habitations ? Il faut protéger la terre et se protéger en ne construisant pas d'habitations à proximité des exploitations mais dans les hameaux déjà existants qui sont équipés de réseaux.

Réponse : Il existe certains périmètres de réciprocité devant être obligatoirement respectés, en particulier concernant les bâtiments d'élevage : 100 mètres autour des bâtiments relevant d'une Installation Classée pour l'Environnement (ICPE) et 50 mètres autour des bâtiments relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Néanmoins, dans la pratique, la Chambre d'Agriculture préconise un retrait de 100 m autour de l'ensemble des bâtiments agricoles.

### Question de la salle : Ne pourrait-on pas associer au PLU une charte de bon voisinage ?

Réponse : Il existe une charte en matière d'urbanisme à l'échelle du Tarn co-signée par l'association des maires, la préfecture et la chambre d'agriculture. Les principes de cette charte ont vocation à être traduits dans les choix du PLU intercommunal. Ce document comprend notamment une charte de bon voisinage en milieu rural.

## Compte-rendu de la réunion avec les exploitants agricoles du 28/01/2016

**Question de la salle :** Ce sont souvent sur les bonnes terres que sont construites les maisons nouvelles, ne pourrait-on pas plutôt construire sur des secteurs moins favorables à l'agriculture?

Réponse : L'élaboration du PLUi va entraîner une diminution des zones constructibles sur le territoire. La protection des zones agricoles sera un critère de choix et un message important à porter dans le cadre de la concertation avec les habitants.

**Remarque salle :** La densification et la construction de maisons sur des parcelles de 300m<sup>2</sup> ne correspond pas non plus aux zones rurales.

Réponse : La réponse du PLUi ne sera pas forcément la même sur toutes les communes et sur tous les secteurs d'une même commune. La réflexion sur l'implantation des habitations sur le terrain, la gestion de l'intimité ... jouent également un rôle important dans les perceptions visuelles et dans la qualité du cadre de vie.

**Remarque salle :** Dans les communes rurales, il faudrait permettre la possibilité de faire construire les enfants à côté des exploitations pour permettre la transmission et la pérennité des exploitations.

Réponse : Le cadre législatif ne permet pas de le faire (en lien avec la question sur les nouveaux sièges d'exploitation).

**Réaction salle :** Il est tout de même difficile pour les jeunes de s'implanter, il faudrait interpeller la chambre d'agriculture à ce sujet et évaluer la nécessité de ces habitations en évitant les effets d'aubaine.

Réponse : Le PLU pourra intervenir sur le bâti existant et notamment sur les possibilités de changements de destination des certains bâtiments.

**Il est 22h, Anne LAPERROUZE clôture la réunion et rappelle que les documents d'urbanisme existants continuent de s'appliquer jusqu'à l'approbation du PLUi sur les 26 communes prévue pour fin 2018.**

# PLU intercommunal de Sor Agoût



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

Réunions publiques sur  
le diagnostic et l'état  
initial de  
l'environnement

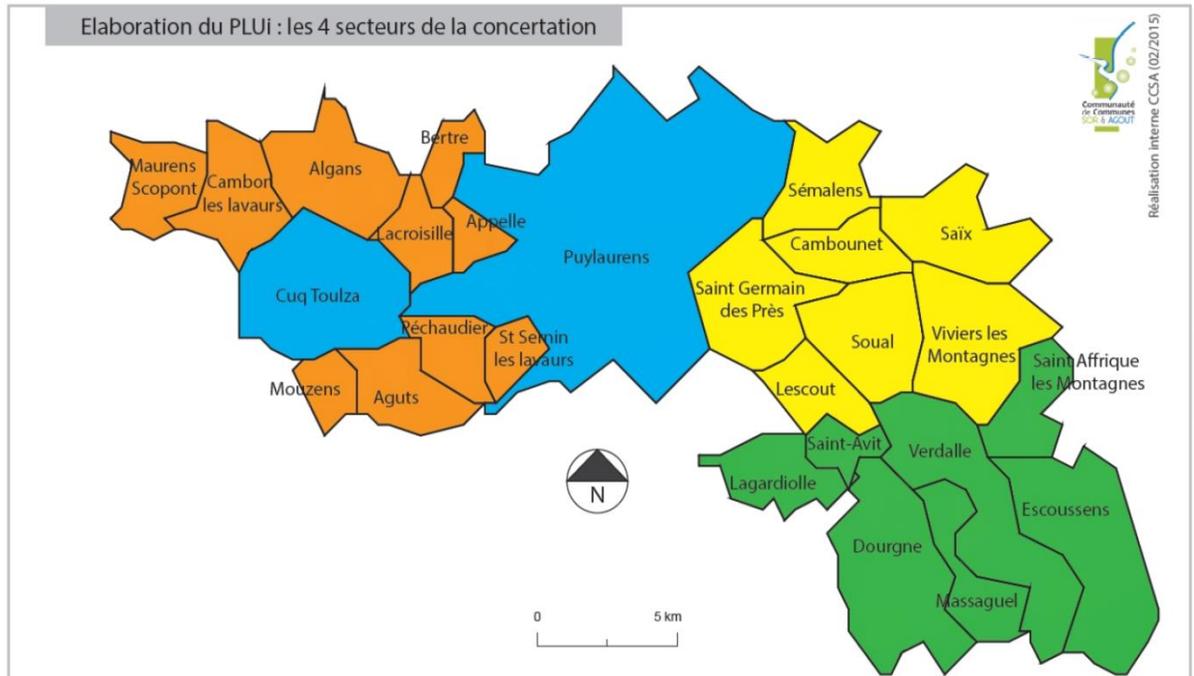
Compte-rendu  
Octobre 2016



# Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

## Introduction

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



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

Cette première session de réunions publiques a pour but de présenter la démarche PLUi, ainsi que les conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement à la population et de répondre aux questions des habitants en lien avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Ces premières réunions territoriales se sont organisées de la manière suivante :

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

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

## Secteur de la plaine Castraise et du Sor

Environ 140 participants

### Introduction de la réunion :

M. Alex BOUSQUET, Maire de Sémalens

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU, Citadia Conseil

M. Pierre OYHANART, chargé de mission  
urbanisme à la communauté de communes



### Question/remarque : Suite à l'annulation du PLUi sur 13 communes, certains plans de zonage des documents désormais applicables ne sont pas disponible sur le site internet de la CCSA, pourrait-on les mettre en ligne ?

Ces plans ne sont pas en ligne car les documents désormais applicables ont été approuvés avant 2007. Nous pourrions mettre en ligne des scans de plans papier mais la qualité en serait mauvaise. Une numérisation de qualité est en cours et il est envisagé de mettre les informations en ligne sur le [géoportail de l'urbanisme](#) dès que possible.

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

Les 6 mois de travail à venir seront consacrés à la définition du projet politique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Nous pourrions aborder les questions règlementaires et donc le zonage à partir de mi 2017.

### Question/remarque : Sur les 10 dernières années, 270 ha d'espaces, en majorité agricoles, ont été consommés par l'urbanisation, avec une superficie moyenne de 1 150m<sup>2</sup> par logement neuf. Demain, dans le futur PLUi en cours de préparation, va t'on rester sur 1100m<sup>2</sup> par logement ?

Ces dernières années, il est observé une diminution progressive de la superficie moyenne consommée par logement neuf. Le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur affiche comme objectif une superficie moyenne de 750m<sup>2</sup> par logement. Cet objectif doit être retranscrit dans le PLU intercommunal. Il est en particulier attendu par la Loi que le PADD fixe un objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport aux dix années précédentes. Au-delà de ces objectifs chiffrés, il convient également d'évaluer quel est le potentiel de densification au sein des espaces déjà bâtis pour réduire la consommation d'espace. Le PLUi a également vocation à intégrer une approche qualitative relative à l'implantation des constructions sur la parcelle.

## Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

**Question/remarque : Dans les communes urbaines comme Albi, il existe des implantations de maisons sur des lots de 350 à 400m<sup>2</sup> ? Est-ce envisageable sur notre territoire ?**

L'objectif du PLU sera de répondre aux besoins et à la demande présente sur le territoire. Il s'agira de veiller à offrir des alternatives permettant de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels (jeunes ménages, couples avec enfants, actifs, retraités, personnes seules ...). En cela, il pourrait très bien y avoir des logements individuels sur de grandes parcelles comme de très petites. Il ne faut pas oublier que les parcelles de 300 à 400 m<sup>2</sup>, voir moins, existent sur l'ensemble des centres-bourgs du territoire. Par contre, si ce type de bien devait être proposé, il conviendra d'être d'autant plus vigilant sur une implantation qualitative du logement sur la parcelle de manière à prendre en compte les questions d'intimité.

**Question/remarque : Où seront traduits ces objectifs sur les densités dans le PLUi ?**

Deux pièces opposables du PLUi pourront y contribuer : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (schéma de principe sur des secteurs à enjeux, notamment en extension urbaine) et règlement (règlement écrit et zonage) qui peut comporter des dispositions en matière de densités attendues.

**Question/remarque : Pour les personnes qui ont demandé que des parcelles soient constructibles, quand auront-elles la réponse ?**

Fin 2017, une fois que les travaux sur les plans de zonage auront avancé, des premiers éléments de réponses auront lieu. Les précédents documents restent en vigueur jusqu'à l'approbation prévue en 2018.

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

## Secteur du Lauragais

Environ 45 participants

### Introduction de la réunion :

M. Pierre VIRVES, Maire de Cambon-les-Lavaur

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU, Citadia Conseil

M. Pierre OYHANART, chargé de mission urbanisme à la communauté de communes



### Question/remarque : quelles sont les raisons de la vacance du parc de logements ?

Différents types de vacance co-existent sur le territoire : une vacance structurelle de longue durée (2/3 environ des logements vacants) et une vacance conjoncturelle de courte durée (1/3 environ de la vacance). Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une des solutions possibles pour lutter contre le phénomène. Les élus de la CCSA souhaitent s'engager dans cette démarche, une réunion à ce sujet est prévue début octobre avec service de l'Etat.

### Question/remarque : Pourquoi Internet n'est pas abordé ?

La sujet n'a pas été évoqué dans la présentation mais sa prise en compte est désormais obligatoire dans le cadre d'un PLUi, même si sa portée reste limitée . Le diagnostic comporte une carte sur la desserte numérique actuelle du territoire.

### Question/remarque : Sur Castres (hors territoire) la fibre est présente mais ne dessert pas les riverains ...

Oui, c'est parfois le cas. On retrouve cette situation notamment aux abords des autoroutes qui sont longés par la fibre mais cette dernière n'irrigue pas les territoires traversés.

### Question/remarque : La fiscalité sur les terrains constructible non construits peut être très élevée pour inciter à la construction, est-ce vrai ?

Les médias se sont fait l'écho de taxe très importantes sur du foncier constructible non bâti. Néanmoins, cette fiscalité ne concerne que les secteurs en marché immobilier très tendu dont ne fait pas partie le territoire de Sor Agout. Ici, cette fiscalité n'est pas obligatoire.

## Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

**Question/remarque : Le diagnostic dressé est un état des lieux préoccupant car la volonté de l'Etat est que la surface agricole ne soit pas touchée. Hors sur le territoire, on recense 440 exploitations avec une perte importante surement encore plus importante en 2016 par rapport au chiffre de 2010. Ne pas pouvoir installer d'entreprises dans les zones rurales et repeupler les villages est une erreur. La Cepheid n'aurait pas pu s'installer aujourd'hui. Si demain une entreprise veut s'installer dans le secteur, cela ne sera pas possible et c'est bien dommage. Il faut amener des activités dans les villages et c'est une erreur de renforcer les zones d'activité. La technologie permet d'attirer en campagne, ne faire que de l'implantation sur zone est dommageable.**

C'est un enjeu important qu'il s'agira le cas échéant d'aborder au moment de la définition du PADD en lien avec le Schéma de Cohérence Territorial en cours de révision et les attentes du législateur. Les objectifs de modération de la consommation foncière sont obligatoires mais seront à adapter aux caractéristiques du territoire. Quoi qu'il en soit, il faudra porter le moins d'atteinte possible aux espaces agricoles. Il y a également un volet qualitatif de la consommation d'espace à travers le PLUi pour consommer mieux au-delà de moins. Par ailleurs, les objectifs ne seront pas forcément les mêmes sur l'ensemble du territoire, mais adaptés localement.

**Question/remarque : D'un point de vue écologique, la préservation des corridors de la trame verte et bleue est-elle prévue dans le cadre du projet d'autoroute?**

Selon les documents que nous avons pu consulter dans le cadre de la préparation de l'enquête publique, ces éléments sont pris en compte.

**Question/remarque : L'autoroute va consommer des espaces agricoles importants sur les terres les plus fertiles et empêcher la biodiversité, en entraînant le morcellement des exploitations agricoles.**

Le PLUi n'a pas de marge de manœuvre sur ce point. Le PLUi ne peut qu'acter cette décision en anticipant et accompagnant les conséquences éventuelles de la mise en service de cette infrastructure sur l'attractivité et le fonctionnement du territoire.

**Question/remarque : Pour que le PLUi soit conforme à la Loi, il doit entrer dans le respect des objectifs du SCoT. Or, nous avons l'impression que ce sont les services de l'Etat qui dictent la marche à suivre plutôt que les élus.**

Les services de l'Etat font partie des personnes publiques à associer à l'élaboration du PLUi et du SCoT. Néanmoins, il s'agit bien de projets définis par les élus locaux. La mission des services de l'Etat est de s'assurer de la légalité des documents réalisés.

**Question/remarque : On doit être attentif au SCoT qui nous concerne car les spécificités de notre territoire sont peu représentées à l'échelle du SCoT.**

Il sera possible pour le SCoT de ne pas mettre les même règles partout, et de s'adapter aux spécificités locales qui diffèrent entre la haute vallée du Thoré et l'Ouest de Sor et Agout

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

## Secteur de la Montagne Noire

Environ 75 participants

### Introduction de la réunion :

M. Christian REY, Maire de DOURGNE

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU, Citadia Conseil

M. Pierre OYHANART, chargé de mission  
urbanisme à la communauté de communes



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

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

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

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

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

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

## Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

**Question/remarque : La charte de la concertation est positive car il y a un besoin de communication et d'information du public. Peut-on avoir des éléments de précision sur l'habitat ? Il semble y avoir un déficit de logements de petite taille. Dans le PLUi précédent peu de communes ont mis en place solution pour répondre à cela, a-t-on des éléments plus précis ?**

Le diagnostic met en avant une inadéquation entre le nombre de personnes par foyer et la taille des logements. Une diversification est à envisager pour répondre aux parcours résidentiels, au besoin de proximité des services pour les personnes âgées ou à mobilité réduite. Cette question sera à aborder dans le PADD.

**Question/remarque : La surface de 750m<sup>2</sup> de moyenne par logement neuf avait été adaptée par commune dans le précédent PLUi. Cela peut toujours être le cas ?**

Oui, l'objectif moyen est à respecter à l'échelle intercommunale et peut être adapté entre les communes et à l'échelle de chaque commune.

**Question/remarque : L'exposé est clair et la transparence est un point positif. Le document comporte-t-il un développement précis sur le tourisme et sur la desserte numérique, enjeu majeur ? Le numérique est une problématique en montagne.**

Le tourisme est un enjeu identifié comme un potentiel de développement économique. Le PLUi doit favoriser les projets; Il conviendra de nous dire lorsque des projets sont prévus pour adapter si besoin le règlement du PLUi. Le tourisme peut également être développé en lien avec l'agriculture et la diversification.

Le numérique est abordé, mais la portée du PLUi est limitée dans ce domaine. Le document peut par exemple imposer la pose de fourreaux par exemple mais le PLU ne porte pas directement le développement de la couverture numérique. A l'échelle départementale, il existe un schéma directeur d'aménagement numérique qui fixe le cadre et les objectifs.

**Question/remarque : Concernant les trames verte et bleue, le précédent PLUi sur Dourgne a protégé le linéaire bocager. Depuis 2015, la PAC encourage la protection des haies sous peine de diminuer les aides. Le PLUi va-t-il protéger ces espaces ?**

Il est trop tôt pour le dire car cela sera étudié en phase de zonage. Sur Dourgne, il existe en effet ce repérage des haies basé sur une étude de la Chambre d'Agriculture. Il s'agira de voir si on étend l'inventaire. Il s'agira pour les élus de voir où placer le curseur tout en évitant une simple mise sous cloche.

**Question/remarque : Existe-t-il une doctrine sur le photovoltaïque ?**

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

**Question/remarque : Les choix émergent de la CCSA ou de la part de la demande individuelle des communes ?**

La logique intercommunale est centrale puisque le document est validé et voté par la CCSA. Mais les communes sont associées largement à l'élaboration du PLUi avec par exemple des réunions de travail par secteur.

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

## Secteur de Puylaurens et Cuq-Toulza

Environ 40 participants

### Introduction de la réunion :

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

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU, Citadia Conseil

M. Pierre OYHANART, chargé de mission urbanisme à la communauté de communes



### Question/remarque : Quand seront mis en ligne les documents du diagnostic ?

Certaines mises à jour restent à apporter. Puis les deux documents complets (diagnostic et état initial de l'environnement) seront mis en ligne sur le nouveau site internet de la communauté de communes avant la fin de l'année.

### Question/remarque : Qu'en est-il des emplois induits en terme de tourisme en lien avec l'environnement ? L'environnement représente une valeur ajoutée financière.

Il s'agit d'un élément difficile à évaluer et quantifier sur le territoire en terme de diagnostic. Néanmoins, il s'agit d'un axe de réflexion du projet de territoire. Les choix du PLUi peuvent permettre l'émergence des projets ou ne pas bloquer les projets, par le biais de dispositions réglementaires particulières en lien avec l'activité agricole, l'accueil à la ferme, les gîtes (d'où demande des projets). L'enjeu de valoriser l'environnement au profit du projet de territoire et de son attractivité. Cette thématique touristique est abordée dans le diagnostic. Il s'agit de ne pas simplement mettre sous cloche l'environnement mais de permettre sa valorisation à des fins touristiques.

### Question/remarque : Par rapport au projet d'autoroute, à quel moment saura-t-on si ce projet se concrétisera ?

Anne Laperrouze : L'enquête publique est prévue en fin d'année, les communes ont été sollicitées pour donner leur avis sur le dossier qui sera mis à l'enquête publique. La Déclaration d'Utilité Publique est envisagée en 2018, puis l'appel d'offre pour la concession.

## Compte-rendu des réunions publiques relatives au diagnostic

### **Question/remarque : il faudra définir un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace ?**

Cela sera fait dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et il faudra veiller à faire moins et mieux que par le passé. Le cadre législatif est plus contraignant désormais depuis la loi Grenelle en matière de gestion économe de l'espace. Cela conduira certainement à une réduction des espaces constructibles dans le futur PLUi. Ce dernier comportera un volet qualitatif important au-delà des surfaces en hectare.

### **Question/remarque : Le SCOT affiche un objectif moyen de 750m<sup>2</sup> de terrain par logement neuf ?**

Oui, c'est l'objectif moyen à l'échelle du territoire mais qui peut se décliner différemment pour être adapté localement. Le SCOT qui est en cours de révision devra nourrir les réflexions du PLUi. 750m<sup>2</sup> peut paraître « petit » mais sur les centres de villages nous observons des parcelles de moins de 300m<sup>2</sup>. Une bonne implantation des constructions sur la parcelle est primordiale pour maintenir un cadre de vie de qualité.

### **Question/remarque : Une concertation avec des territoires voisins est-elle mise en place ?**

Oui, une concertation officielle des territoires voisins est intégrée dans la procédure d'élaboration du PLUi. Il existe un réseau d'échange à l'échelle régionale « le Club PLUi ». Par ailleurs, les techniciens des différentes intercommunalités se connaissent et échangent régulièrement.

# PLU intercommunal de Sor Agoût



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

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

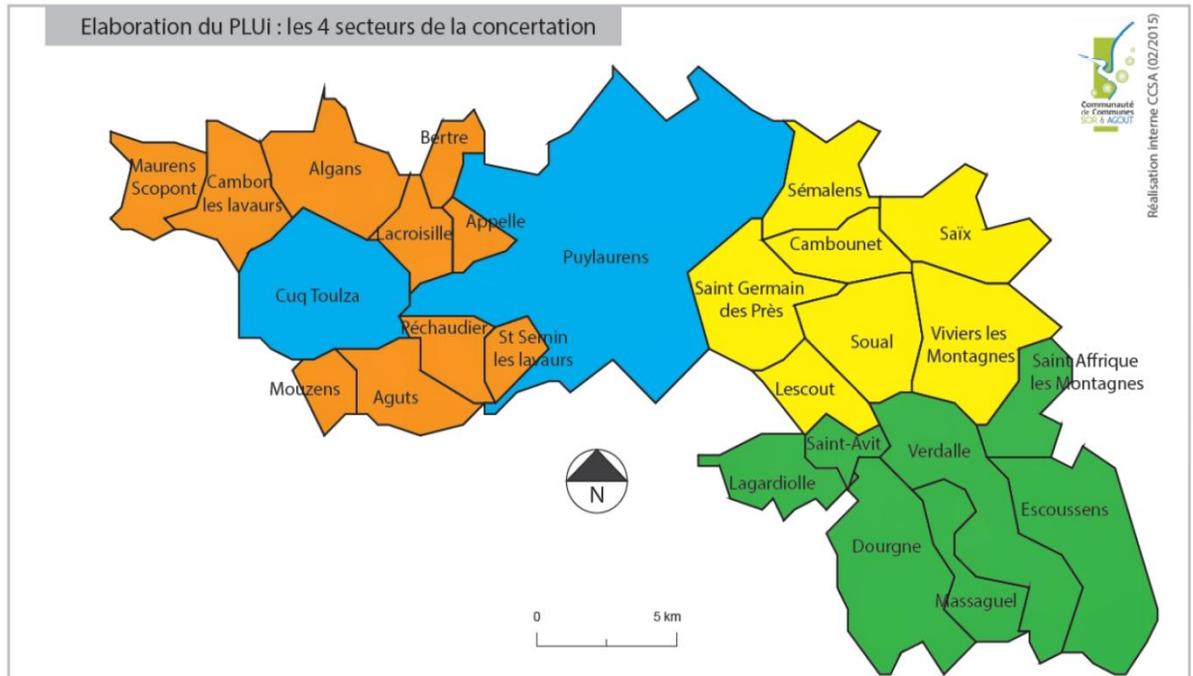
Compte-rendu  
Décembre 2017



# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Introduction

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



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

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

Ces réunions territoriales se sont organisées de la manière suivante :

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

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur du Lauragais

### Introduction de la réunion :

M. Pou, Maire de Aguts

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU, Citadia Conseil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur du Lauragais

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

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

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

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de Puylaurens et Cuq-Toulza

### Introduction de la réunion :

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

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU , Citadia Conseil

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

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

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

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

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

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

- Sur le site internet de la communauté de communes :

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

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

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

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de Puylaurens et Cuq-Toulza

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de la plaine Castraise et du Sor

### Introduction de la réunion :

M. ALIBERT, Maire de Soual

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU, Citadia Conseil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de la plaine Castraise et du Sor

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

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

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

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

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

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de la Montagne Noire

### Introduction de la réunion :

Mme Séguier, maire de Verdalle

### Présentation & animation de la réunion :

M. Sylvain CHAPU , Citadia Conseil

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

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

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

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

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

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

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

# Compte-rendu des réunions publiques relatives au PADD

## Secteur de la Montagne Noire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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