Observation à l'enquête publique du PLUi

Secteur Nt « Cartouniès » — Commune de Cours (47360)

Chantal Perraud et Pierre Philippon — Novembre 2026

Parcelles section B n° 22, 23, 25, 26, 27, 31, 32, 387 et 388

Sommaire des pièces jointes

Pièce 1 — Note complémentaire — novembre 2026

Actualisation du projet : extension demandée du secteur Nt, abandon du dôme remplacé par trois petites annexes d'hébergement, et sécurisation des dépendances anciennes.

Pièce 2 — Fiche de renseignements STECAL — septembre 2025

Document historique : fiche remise à la mairie de Cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi, à l'origine du secteur Nt délimité. Jointe pour mémoire, sans modification.

Pièce 3 — Plan de zonage annoté — novembre 2026

Périmètre d'extension demandé du secteur Nt (tracé vert), à partir du secteur Nt actuel (cercle bleu).

Pièce 4 — Demande historique à la mairie — février 2023

Demande de transformation en habitation du garage, de l'ancien four à pain et des granges (dossier photographique). La mairie avait répondu qu'un changement de destination n'était pas nécessaire, ces bâtiments étant des annexes de l'habitation principale (voir point 4 de la note).

Pièce 1

Note complémentaire — novembre 2026

Actualisation du projet : extension demandée du secteur Nt,
abandon du dôme remplacé par trois petites annexes d'hébergement,
et sécurisation des dépendances anciennes.

Note complémentaire — Secteur Nt « Cartouniès »

Commune de Cours (47360) — Enquête publique du PLUi de la CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas — Novembre 2026

Demandeurs : Chantal Perraud et Pierre Philippon, propriétaires — 1382 route de Villeneuve, lieu-dit « Cartouniès », 47360 Cours.

Parcelles : section B n° 22, 23, 25, 26, 27, 31, 32, 387 et 388 — contenance totale 7 984 m².

1. Objet de la présente note

La présente note complète la fiche de renseignements « projet spécifique » remise à la mairie de Cours en septembre 2025 dans le cadre de l'élaboration du PLUi, et complétée en mai 2026 à la demande de la mairie (fiche jointe pour mémoire). Nous constatons avec satisfaction que le projet de PLUi arrêté délimite un secteur Nt sur la propriété, et nous en remercions la commune et la communauté de communes. La présente note précise deux demandes d'ajustement formulées dans notre observation à l'enquête publique.

2. Demande n° 1 : extension du périmètre du secteur Nt vers le sud

Le secteur Nt délimité au règlement graphique couvre la zone prévue pour les hébergements de type roulottes. Nous demandons son **extension vers le sud**, afin d'y inclure : la **piscine existante** ; le **pool house** autorisé par permis de construire (60 m², toiture végétalisée) ; et la **zone située en contrebas de la piscine**, initialement envisagée pour un dôme géodésique.

Le projet de dôme, évoqué dans notre fiche comme simple extension future et pour lequel la mairie avait souhaité des précisions, est **abandonné**. À sa place, sur cette zone en contrebas, nous souhaitons réaliser **trois petites annexes d'hébergement à usage de chambres d'hôtes, de moins de 20 m² chacune** (moins de 60 m² au total), comprenant chacune une chambre et une salle d'eau : constructions légères de plain-pied, à bardage en bois, à l'échelle des dépendances existantes et conçues pour s'intégrer au paysage. Elles complètent les trois hébergements de type roulottes prévus dans le secteur Nt actuel, pour l'accueil touristique (activité de location meublée déclarée, SIRET 512 191 933 00013) et l'hébergement des artistes du Festival Lyrique du Grand Villeneuvois.

Afin de ne pas figer inutilement la forme de ces hébergements, nous demandons que le règlement applicable au secteur Nt les décrive de façon générique — par exemple : « hébergements touristiques de petite taille, de type roulottes ou annexes chambres d'hôtes à bardage en bois, de moins de 20 m² chacun, dans la limite de six unités » — la forme précise de chaque unité étant arrêtée au stade des autorisations d'urbanisme.



Illustration du type d'annexe d'hébergement envisagé : construction légère de plain-pied, bardage en bois (photo d'exemple, non contractuelle).

3. Récapitulatif des emprises du projet

Élément	Emprise	Situation
Véranda sur terrasse existante	32 m²	Permis de construire en cours d'instruction
Pool house (toiture végétalisée)	60 m²	Permis accordé — à inclure dans le secteur Nt
3 hébergements type roulottes (~20 m²)	60 m²	Secteur Nt actuel (fiche de septembre 2025)
3 annexes chambres d'hôtes (< 20 m² ch.)	< 60 m²	Extension demandée, en lieu et place du dôme
Total	**~212 m²**	**< 3 % de la propriété (7 984 m²)**

Réseaux : la maison est raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité ; les hébergements seront desservis par extension de ces raccordements, avec un assainissement conforme dimensionné pour l'ensemble.

4. Demande n° 2 : dépendances anciennes (garage, ancien four à pain, granges)

En février 2023, nous avons sollicité la mairie de Cours pour la transformation de ces trois bâtiments en pièces à usage d'habitation (dossier photographique joint). Les services de l'urbanisme nous ont répondu qu'un changement de destination n'était pas nécessaire, ces bâtiments étant considérés comme des **annexes de l'habitation principale**, aménageables par simple autorisation d'urbanisme dès lors qu'ils demeurent à usage d'habitation.

Nous demandons que cette situation soit sécurisée dans le nouveau PLUi : soit par la confirmation que le règlement applicable permet l'aménagement en habitation de ces annexes existantes — y compris l'ancien four à pain, situé en contrebas de la maison et visible au plan cadastral —, soit, à défaut, par leur repérage au règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme en vue d'un changement de destination vers l'habitation.

Fait à Cours, le 19 novembre 2026 — Chantal Perraud et Pierre Philippon

Pièces jointes à l'observation : fiche de renseignements « Cartouniès » (septembre 2025) ; plan de zonage annoté du périmètre d'extension souhaité (novembre 2026) ; dossier photographique des dépendances (février 2023).

Pièce 2

Fiche de renseignements STECAL — septembre 2025

Document historique : fiche remise à la mairie de Cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi, à l'origine du secteur Nt délimité.
Jointe pour mémoire, sans modification.

Fiche de renseignements sur un projet spécifique

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas, vous êtes invité à compléter la fiche de renseignements afin d'apporter davantage d'explication sur votre projet.

01 Quelle est la localisation du projet ? (numéro de parcelle, lieu dit, adresse complète, ...)

02 Quel est l'usage actuel du site ?

03 Quelle est l'emprise du projet ?

Fiche de renseignements sur un projet spécifique

04 Quelles sont les caractéristiques du projet ? (joindre des plans)

Fiche de renseignements sur un projet spécifique

05 Quelle est la justification du caractère exceptionnel du secteur ?

06 Quels sont les avantages pour la commune et/ou la Communauté de communes ?

07 Comment est gérée la desserte des réseaux : eau, électricité, assainis-

Fiche de renseignements sur un projet spécifique

08 Informations complémentaires

Pièce 3

Plan de zonage annoté — novembre 2026

Périmètre d'extension demandé du secteur Nt (tracé vert),
à partir du secteur Nt actuel (cercle bleu).



NT actuel
Roulottes
NT
Extension demandée du secteur NT
396
23
24
25
Veranda
391
27
CARTOUNIES
26
Pool house
469
392
490
31
32
387
3 chambres d'hotes en remplacement du dome abandonné

Pièce 4

Demande historique à la mairie — février 2023

Demande de transformation en habitation du garage, de l'ancien four à pain et des granges (dossier photographique). La mairie avait répondu qu'un changement de destination n'était pas nécessaire, ces bâtiments étant des annexes de l'habitation principale (voir point 4 de la note).

Demande 1:

Transformation d’un garage en pièce a usage habitation











0396
0023
0024
0022
0388
0473
0025
0391
0027
0026
0464
0392
0031
Échelle 1 : 1 362
0
20 m
5
2D
3D

Demande 2:

Transformation d’un ancien four à pain en pièce à usage habitation







Demande 2:

Transformation d’anciennes granges en pièces à usage habitation





