

Communauté de Communes Sidobre Vals et Plateaux (CCSVP).

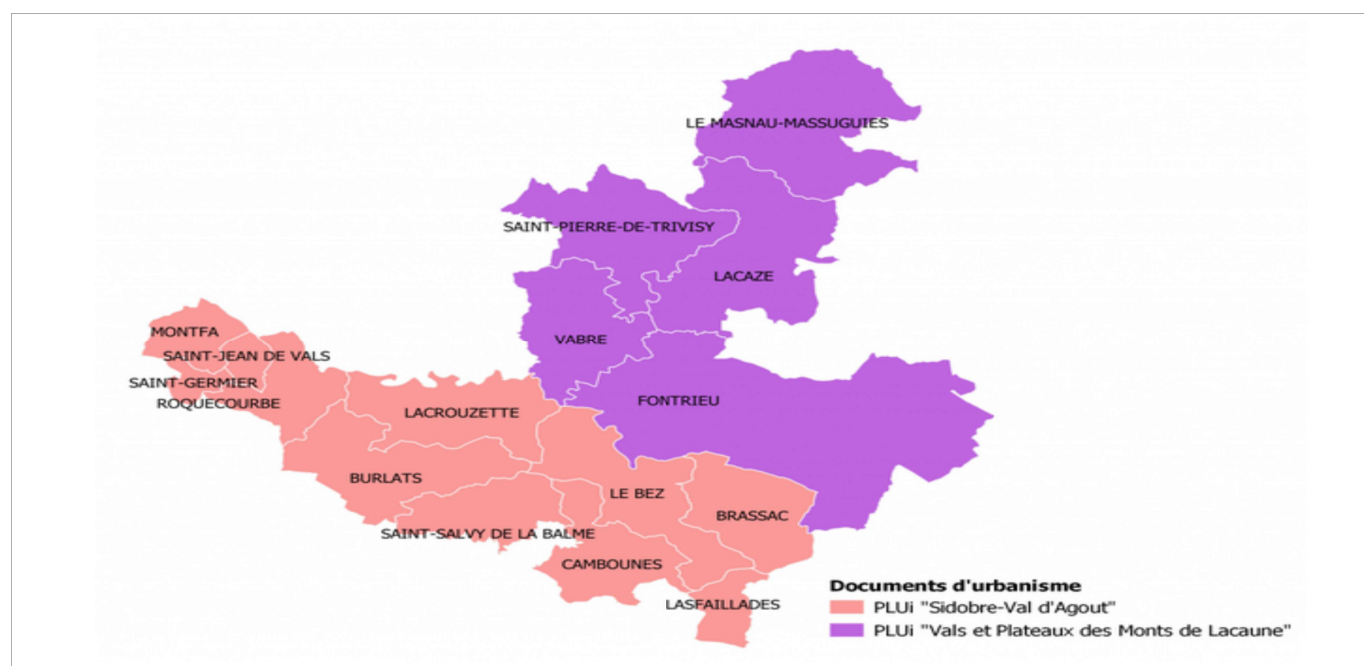
Département du TARN (81).

A – Rapport du Commissaire Enquêteur

Concernant :

L'enquête publique préalable :

- À la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Sidobre Val d'Agout.



Enquête publique du 29 décembre 2025 au 28 Janvier 2026,
prescrite par arrêté n°2025-202 de la Présidente du CCSVP en date du 09/12/2025.

Rapport du Commissaire enquêteur (38 pages + annexes).

Rapport établi par le commissaire enquêteur : Angel CONDÉ.

Destinataire : Mme La Présidente de la Communauté de Communes Sidobre Vals et Plateaux.

Copie : Mme La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

PRÉAMBULE

Par arrêté n°2024-213 du 25 juin 2024, la Présidente de la communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux (81) a prescrit la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Sidobre Val d'Agout.

La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné, par décision du 20 novembre 2025, M. Angel CONDÉ en qualité de commissaire enquêteur et Mme Catherine FUERTES comme suppléante.

La Présidente de la communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux (81), par arrêté en date du 09 décembre 2025 a fixé l'organisation de l'enquête publique

- **À la modification n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout.**

du lundi 29 décembre 2025 au mercredi 28 janvier 2026.

Le présent rapport, établi à l'issue de cette enquête s'articule de la manière suivante :

Partie A – Le rapport d'enquête publique.

Cette première partie comprend un compte rendu du déroulement de l'enquête et du recueil des observations ainsi que l'analyse de celles-ci.

Sont annexés à ce rapport les pièces justifiant les modalités d'organisation de l'enquête publique, les engagements pris par la collectivité en réponse aux observations formulées pendant l'enquête ainsi que le registre d'enquête et les documents liés.

Partie B – Les conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout.

Document séparé du rapport d'enquête.

Les deux documents : le rapport d'enquête publique (partie A) + les conclusions et l'avis motivés du Commissaire Enquêteurs (partie B) sont indissociables.

Communauté de Communes Sidobre Vals et Plateaux Département du Tarn – 81.

Enquête publique préalable :

- À la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Sidobre Val d'Agout.

**Enquête publique du lundi 29 décembre 2025
au mercredi 28 janvier 2026.**

PARTIE A : Rapport du Commissaire Enquêteur

FICHE SIGNALÉTIQUE DE L'ENQUÊTE

Désignation du Commissaire Enquêteur (ou de la commission)	Le 20/11/2025 par le Tribunal Administratif de Toulouse
N° d'identification auprès du TA :	E25000194/31
Nom du commissaire enquêteur	Président : Angel CONDÉ Suppléante : Catherine FUERTES
Arrêté d'ouverture de l'enquête :	Arrêté 2025-202 du 09/12/2025 de la Présidente de la CCSVP
Objet du dossier soumis à l'enquête publique :	Modification n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout.
Autorité organisatrice	Communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux – 54 route du Lignon – Vialavert – 81260 LE BEZ
Siège de l'enquête	Communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux – 54 route du Lignon – Vialavert – 81260 LE BEZ
Bénéficiaire	Communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux – 54 route du Lignon – Vialavert – 81260 LE BEZ
Dates de l'enquête :	Du 28 décembre 2025 à 0H00 au 29 janvier 2026 à 17H00 soit 31 jours.
Publicité de l'enquête	La Dépêche du Midi des 12/12/2025 et du 31/12/2025 Le Tarn Libre du 12/12/2025 et du 02/01/2026 Affichage sur les panneaux d'informations des mairies de Brassac, Roquecourbe, Lacrouzette et à la CCSVP au format A2 et dans les autres communes au format A3 sur fond jaune. Affichage sur l'ensemble des sites concernés (6 STECAL + Zones modifiées + emplacements réservés Insertion sur le site de la CCSVP Rubrique Urbanisme Insertion dans l'application « Intramuros » et page FaceBook Panneaux lumineux de Brassac et Lacrouzette
Registre Numérique (RN)	Pas de registre numérique
Dossiers papiers à disposition du public	Dans les 11 mairies
Dossier numérique	Sur les postes informatiques dans les 11 mairies + sur le site de la CCSVP
Permanences physiques	Le 29/12/2025 à Brassac de 9h00 à 12h00 – 3 entretiens Le 16/01/2026 à Roquecourbe de 09h00 à 12h00 - 3 entretiens Le 28/01/2026 à CCSVP LE BEZ de 14h00 à 17h00 – 7 entretiens
Permanences en visioconférence	Le 22/03/2026 de 14h30 à 16H30 – 1 entretien
Entretiens en présentiel	13
Entretiens en visio permanence	1
Contributions reçues	Mails : 4 Courriers : 3
Réunion publique	Pas de réunion publique
Avis rendu	Favorable
Nombre de réserves	1
Nombre de recommandations	3
Remise du rapport final	18/02/2026

SOMMAIRE du rapport

FICHE SIGNALÉTIQUE DE L'ENQUÊTE.....	3
A - Généralités.....	6
A.1 - L'enquête publique.....	6
A.2 - Le cadre général du projet.....	6
A.3 - L'objet de l'enquête.....	6
A.4 - Le cadre juridique de l'enquête.....	7
A.5 - Présentation du projet :.....	7
A.5.a - Sa nature.....	7
A.5.b - Ses caractéristiques.....	7
A.5.c - Compatibilité avec le PADD en vigueur :.....	8
A.5.d - Compatibilité avec la loi montagne.....	10
A.5.e - Compatibilité avec le SRADDET Occitanie 20240.....	10
A.5.f - Compatibilité avec les Chartes Environnementales (PNR, SAGE, SDAGE).....	11
A.5.g - Composition du dossier soumis à l'enquête Publique.....	11
B - Organisation de l'enquête.....	12
B.1 - Désignation du commissaire enquêteur.....	12
B.2 - L'arrêté d'ouverture d'enquête et avis.....	12
B.3 - Réunions avec le porteur de projet.....	12
B.4 - Visite des lieux.....	13
B.5 - Mesures de publicité.....	13
B.5.a - Insertion dans la presse locale :.....	13
B.5.b - Sur le site internet :.....	13
B.5.c - Affichage :.....	13
B.5.d - Autres moyens de diffusion :.....	14
C - Déroulement de l'enquête.....	15
C.1 - Permanences réalisées.....	15
C.2 - Réunions publiques.....	16
C.3 - Comptabilisation des observations.....	16
C.4 - Clôture de l'enquête.....	17
D - avis des personnes publiques associées (PPA).....	17
D.1 - Avis favorables.....	18
D.2 - Avis favorables avec observations ;.....	18
D.3 - Sans réponse des PPA.....	20
D.4 - Évaluation Environnementale.....	21
D.4.a - Tableau de synthèse des impacts et mesures :.....	21

E - Analyse des observations du public.....	25
E.1 - Observations de Mme Agnès ALQUIER :.....	26
E.2 - Observations de Mme Sabrina PINOT :.....	26
E.3 - Observation de M. Bruno PIKETTY (UNEP81/FN81).....	27
E.4 - Observations des propriétaires du Domaine de la Rivière (Les Bancals).....	29
E.5 - Observations de M. Richard BUATOIS.....	30
E.6 - Observations de Mme CROS.....	31
E.7 - Observations de Mme Sophie PEYRUC et M. Philippe PREGENT (Château de MONTFA).....	32
E.8 - Observations de M. et Mme VIGOUROUX Yannick.....	32
E.9 - Observations de M. VIALA Cyril.....	33
E.10 - Observations orales de M. ICHER :.....	33
E.11 - Observations de Mme SOULÉ Amina et M. DIMILTA Guiseppe :.....	33
E.12 - Observations orales de M. PUECH Hugo :.....	34
F - Analyse aux observations et questions du commissaire enquêteur.....	34
F.1 - OAP ER n°45, 46 et 47 sur la commune de Roquecourbe :.....	34
F.2 - ER3 Commune de Montfa ;.....	35
F.3 - Extension du Réseau d'AEP :.....	36
G - Annexes du rapport.....	38

A - GÉNÉRALITÉS

A.1 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

L'enquête publique représente un véritable instrument d'information et de participation du citoyen. Elle est un des lieux et outils de régulation de la démocratie, où tous et chacun peuvent et/ou doivent s'exprimer.

Elle a pour objectif d'informer la population, de recueillir son opinion et ses suggestions préalablement à l'approbation de certains projets comme les Plans locaux d'urbanisme (PLU), les expropriations, les installations classées (usine, élevage industriel, parc éolien, plate-forme logistique), les déclassements de voiries, les ventes de chemins ruraux, etc. **Le projet n'est jamais celui du commissaire-enquêteur.** Il émane soit de l'État, soit du Département, soit d'une Commune, soit d'une société publique ou d'une entreprise privée. Le commissaire-enquêteur est au cœur de la procédure. C'est une personnalité **indépendante** qui rend compte des observations et rédige un rapport (document relatant les événements de l'enquête) et des conclusions motivées avec un avis sur le projet à l'issue de l'enquête. C'est une véritable aide à la décision finale. Ainsi, chacun contribue à l'amélioration du projet !

A.2 - LE CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

La communauté de communes Sidobre Val d'Agout — Vals et Plateaux des Monts de Lacaune est créée au 1^{er} janvier 2017. Elle est formée par fusion de la communauté de communes Sidobre Val d'Agout et de la communauté de communes Val et Plateau Mont-de-Lacaune. L'intercommunalité change sa dénomination provisoire le 18 avril 2017 pour adopter le terme « **Sidobre Vals et Plateaux** ». Les communes qui la composent sont : Brassac, Burlats, Cambounès, Lacrouzette, Lasfaillades, Le Bez, Montfa, Roquecourbe, Saint-Germier, Saint-Jean-de-Vals et Saint-Salvy-de-la-Balme (ex Sidobre Val d'Agout) et de Fontrieu, Lacaze, Le Masnau-Massuguiès, Saint-Pierre-de-Trévisy, Vabre (Ex Val et Plateau Mont-de-Lacaune).

Elle a la compétence pour le suivi des 2 PLUi qui avaient été créés avant la fusion des 2 communautés de communes. L'objectif de cette intercommunalité est permettre la réalisation de certains projets d'intérêt pour le territoire et cadrer leur réalisation, notamment des opérations de densification du tissu pavillonnaire, des équipements publics ou des développements d'entreprises existantes notamment sur le territoire de l'ex CC Sidobre Val d'Agout.

A.3 - L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux (CCSVP) souhaite mettre à jour son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) « Sidobre Val d'Agout ». Ce PLUi a été approuvé le 24/02/2020, mis en compatibilité le 27/05/2024 et le 06/10/2025, et modifié le 02/12/2024 (modification simplifiée). Cela ne concerne que les 11 communes de l'ex CC Sidobre Val d'Agout.

L'objet de la modification de droit commun n°1 porte sur :

- La création et la modification de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) en zone agricole ou naturelle pour conforter des activités économiques ou touristiques existantes. Les STECAL créés ou modifiés seront très restreints et viseront uniquement à faciliter de petites extensions des activités existantes sur des espaces déjà artificialisés ;
- La transformation de la zone AU1 de La Prade (Brassac) en zones AUE et AU2 ;
- La suppression de la zone AU1 de La Rocque à Lacrouzette et ouverture partielle de la zone AU0 voisine dite de La Calmette ;

- La transformation de la zone AU0 du Cap d'Ase à Brassac en zone U2 en application de la décision judiciaire du TA de Toulouse ;
- La réduction de deux zones Nt à Burlats (Les Combettes, Les Bancals) ;
- La suppression de la zone AU2 de Campselves-Bas à Lacrouzette ;
- La création de nouveaux emplacements réservés à Burlats, Le Bez, Montfa et Roquecourbe ;
- La transformation de zones naturelles en zones agricoles à Cambounès et à Lacrouzette.

L'évolution du PLUi porte sur les documents d'urbanisme (règlement écrit, règlement graphique, Orientations d'Aménagement et de Programmation -OAP).

A.4 - LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique dans le cadre de cette modification n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout est la CCVSP. Pour cette enquête publique l'autorité organisatrice est la CCVSP.

Cette enquête est régie par :

- Le code de l'urbanisme : notamment les articles L 153-36, L 153-41, L153-44 et suivants ;
- Le code de l'environnement : article L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants, traitant des enquêtes publiques.

Les objectifs poursuivis par la CCVSP répondent bien au cadre réglementaire régissant la modification de droit commun du PLU.

Les divers documents prescrits ont été pris :

- Arrêté de la Présidente de la CCVSP N°AR-2024-213 en date du 25/06/2024 prescrivant la modification n°1 de droit commun du PLUi Sidobre Vals et Plateaux ;
- Arrêté rectificatif du de la Présidente de la CCVSP N°AR-2025-06 en date du 21/01/2025 de la modification n°1 de droit commun du PLUi Sidobre Vals et Plateaux ;
- Consultation des Personnes Publiques Associées ;
- Courrier de la Présidente de la CCVSP enregistré au TA de Toulouse le 13/11/2025 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Décision de la Présidente du Tribunal de Toulouse du 20/11/2025 désignant M. Angel CONDÉ en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Mme Catherine FUERTES comme suppléant ; (Annexe 01)
- Arrêté de la Présidente de la CCVSP n°AR-2025-202 en date du 09/12/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour la modification n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout (Annexe 02)

Commentaire du commissaire enquêteur:

Je prends acte des dispositions réglementaires pour cette modification de droit commun.

A.5 - PRÉSENTATION DU PROJET :

A.5.a - Sa nature

Cette procédure de **modification de droit commun n°1** du PLUi Sidobre Val d'Agout vise à mettre à jour le document d'urbanisme pour permettre la réalisation de projets d'intérêt territorial sur les 11 communes de l'intercommunalité.

A.5.b - Ses caractéristiques

Voici ses principales caractéristiques et objectifs :

- Développement économique et touristique ciblé .
La modification s'appuie sur la création ou l'ajustement de six secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces secteurs, très restreints, permettent des extensions mesurées d'entreprises locales (mécanique, maçonnerie, revente de granit) ou de sites touristiques (Château de Montfa) sur des espaces déjà artificialisés, sans consommer de nouveaux milieux naturels
- Renforcement des services publics et de l'habitat
 - ➔ Nouvelle gendarmerie à Brassac : La modification transforme une zone à urbaniser (AU1) en zone d'équipements publics (AUE) pour accueillir une brigade de gendarmerie mobile .
 - ➔ Lutte contre la rétention foncière : À Lacrouzette, le PLUi est ajusté pour supprimer des zones à urbaniser inactives au profit d'autres secteurs plus propices à la construction rapide de logements, tout en maintenant un équilibre foncier strict.
 - ➔ Régularisations juridiques : Intégration de décisions de justice, comme le reclassement de la zone du Cap d'Ase à Brassac en zone urbaine .
- Soutien à l'agriculture locale.
Le projet transforme des zones naturelles (N) en zones agricoles (A) à Cambounès et Lacrouzette. Ces changements visent à lever des blocages réglementaires pour permettre l'installation de serres de maraîchage et la rénovation d'une grange pour l'apiculture.
- Mobilité douce et cadre de vie.
La modification prévoit la création d'emplacements réservés pour réaliser des voies vertes, notamment sur le tracé historique de l'ancienne voie de chemin de fer entre Burlats et Roquecourbe. Elle intègre également de nouvelles réserves foncières pour des parkings publics et des espaces de retournement
- Sobriété foncière et insertion paysagère.
L'ensemble de la procédure est guidé par l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Pour chaque projet, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont créées ou modifiées pour imposer des prescriptions strictes en matière de préservation des haies, des boisements et d'intégration architecturale.

A.5.c - Compatibilité avec le PADD en vigueur :

La modification n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout présente un rapport de compatibilité directe et justifiée avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT des Hautes Terres d'Oc. Cette mise en conformité s'articule autour de deux axes majeurs définis par le SCoT : le renforcement des pôles de services et la préservation des atouts environnementaux.

Points clés de cette compatibilité :

1. Renforcement de l'armature territoriale et des pôles (Axe 1 du PADD).

Le PADD du SCoT vise à concentrer 80 % de la croissance démographique dans les 16 pôles du territoire, dont Brassac (pôle intermédiaire) et Lacrouzette (pôle de proximité).

- Accueil de nouveaux habitants : La procédure facilite la création de logements, notamment par la reconfiguration des zones à urbaniser (AU) à Lacrouzette pour lutter

contre la rétention foncière, répondant ainsi à l'objectif d'accueillir 3 211 habitants d'ici 2037.

- Développement des services publics : L'implantation de la nouvelle brigade de gendarmerie mobile à Brassac et la création d'un tiers-lieu à Saint-Jean-de-Vals s'inscrivent dans l'objectif de maintenir et d'adapter l'offre de services à la population.
- Soutien à l'emploi local : La création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permet le développement d'entreprises existantes (granit, mécanique, services), ce qui est cohérent avec la volonté du SCoT de préserver une armature économique forte et de créer 1 260 emplois.

2. Gestion économe de l'espace et sobriété foncière (Objectif 9 du PADD).

Le SCoT impose une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Priorité à la densification : La modification privilégie le développement sur des sites déjà artificialisés (extensions d'entreprises via STECAL) ou en « dents creuses » (projet de gendarmerie à Brassac), limitant ainsi l'étalement urbain.
- Équilibre foncier : À Lacrouzette, la suppression d'une zone AU1 est compensée par l'ouverture d'une surface strictement équivalente ailleurs, garantissant une consommation nette nulle pour cette opération.

3. Préservation des identités paysagères et environnementales (Axe 2 du PADD).

Le PADD du SCoT insiste sur la valorisation des « paysages-ressources » et de la biodiversité.

- Intégration paysagère : Chaque projet de la modification a fait l'objet d'une analyse de ses incidences paysagères, aboutissant à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) strictes (ex: protection de l'allée de platanes à Brassac, préservation des boisements au Château de Montfa).
- Continuités écologiques : Les projets situés dans des réservoirs de biodiversité ou des corridors identifiés par le SCoT (Trame Verte et Bleue) intègrent des prescriptions réglementaires pour garantir la perméabilité à la faune et le maintien des haies.
- Soutien à l'agriculture : La transformation de zones naturelles en zones agricoles à Cambounès et Lacrouzette permet de pérenniser des exploitations locales (maraîchage, apiculture), répondant à l'objectif de maintenir l'activité agricole comme garante des paysages ouverts.

En résumé, la modification n°1 est jugée compatible car elle ne contredit aucun axe du PADD du SCoT et met en œuvre des mesures concrètes pour respecter les trajectoires de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de développement équilibré des pôles ruraux

Commentaire du commissaire enquêteur:

Les projets sont concentrés dans les pôles identifiés par le SCoT, comme Brassac (pôle intermédiaire) et Lacrouzette (pôle de proximité) et structure le territoire de la communauté de communes.

À Lacrouzette, la zone AU1 créée impose une densité d'au moins 8 log/ha, comme fixé par le SCoT, garantissant une utilisation économe du sol.

Le Château de Montfa qui se situe dans un réservoir de biodiversité intègre les prescriptions de protection des boisements et des corridors écologiques.

La modification n°1 est compatible car elle ne contredit aucun axe du PADD du SCoT et met en œuvre des mesures concrètes pour respecter les trajectoires de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de développement équilibré des pôles ruraux.

A.5.d - Compatibilité avec la loi montagne.

La loi montagne vise avant tout à assurer la continuité de l'urbanisation et éviter ainsi le mitage sur le territoire tout ceci dans le but de préserver les espaces naturels et agricoles montagnards. Par leur intégration au massif central (décret n°2004-69 du 16 janvier 2004 relatif à la délimitation des massifs) auquel appartient le Sidobre, les communes de Brassac, Burlats, Cambounès, Lacrouzette, Lasfaillades, Le Bez et Saint-Salvy-de-la-Balme comptent parmi les 12 communes de la Communauté de Communes Sidobre Vals et Plateaux situées en zone de montagne. Des mesures particulières issues de cette loi devront être appliquées sur ces communes en leur imposant que l'urbanisation se réalise en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants

- Le projet de gendarmerie à Brassac s'implante sur un « espace interstitiel » (une dent creuse) situé entre des faubourgs historiques et un lotissement des années 1980, garantissant une urbanisation sans étalement .
- La création des six STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) vise uniquement à couvrir des zones déjà bâties pour permettre des extensions mesurées d'activités existantes (ex: mécanique à Montfa, maçonnerie à Saint-Salvy-de-la-Balme). Cela entre dans les exceptions autorisées par la loi pour l'adaptation et l'extension limitée des constructions existantes .
- La modification soutient le maintien de l'activité agricole (maraîchage à Cambounès, apiculture à Lacrouzette), ce qui est essentiel en zone de montagne pour lutter contre la fermeture des paysages par la forêt spontanée
- Pour le site du Château de Montfa, bien qu'elle ne soit pas intégrée dans la loi montagne, une OAP impose le respect du bâti traditionnel (matériaux naturels, aspect pierre) et la préservation des boisements de chênes, protégeant ainsi le « patrimoine culturel montagnard » cité par la loi
- À Lacrouzette, le projet supprime une zone à urbaniser (AU1) pour en ouvrir une autre de surface strictement équivalente, garantissant que l'opération ne réduit pas globalement les espaces naturels ou agricoles.
- Le rapport souligne que la création des STECAL ne génère aucune artificialisation supplémentaire puisqu'ils se superposent à des emprises déjà utilisées par les entreprises

Commentaire du commissaire enquêteur:

La continuité avec les bourgs, village et hameaux est bien respectée notamment pour la nouvelle gendarmerie. Les dispositions spécifiques pour protéger l'identité visuelle du massif sont bien prises en compte par le développement d'une activité agricole sur Cambounes facilitant sa viabilité économique et permettant le maintien de paysages ouverts. Il en est de même pour le château de Montfa dont l'OAP impose l'utilisation de matériaux naturels.

Ce projet de modification n°1 est compatible avec la loi montagne car elle privilégie la sobriété foncière, la réutilisation de l'existant évitant ainsi le mirage de l'espace montagnard tout en permettant un développement local adapté.

A.5.e - Compatibilité avec le SRADDET Occitanie 20240

L'objectif 1.2 concerne l'accès aux services publics. Le projet de gendarmerie mobile à Brassac et les STECAL à vocation d'équipement répondent à l'objectif de favoriser l'accès aux services en zone rurale.

Le reconfiguration des zones à urbaniser à Lacrouzette vise à lutter contre la rétention foncière pour dynamiser l'offre de logements adaptés aux besoins des territoires.

Cette modification privilégie le développement sur des sites déjà artificialisés (STECAL) et en densifiant les « dents creuses », la modification respecte la trajectoire de réduction de la consommation d'espace telle que prévue par le SRADET.

Commentaire du commissaire enquêteur:

Cette modification est bien compatible avec le SRADET Occitanie 2040.

A.5.f - Compatibilité avec les Chartes Environnementales (PNR, SAGE, SDAGE)

Les OAP imposent des matériaux traditionnels et des intégrations paysagères strictes pour lutter contre la banalisation architecturale et le mitage et répondent ainsi aux préconisations de la charte du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc.

En ce qui concerne le Schéma Directeur d'Aménagement de la Gestion de l'Eau (SDAGE) et sa déclinaison locale (SDAGE), ils sont bien respectés car la portée limitée de la modification n'entraîne pas de risques pour la ressource en eau et n'autorise aucune activité polluante pour les nappes phréatiques.

Les risques naturels ont été étudiés systématiquement pour chaque secteur, et les règlements intègrent les contraintes du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du Bassin Adour-Garonne approuvé le 10/03/2022.

Commentaire du commissaire enquêteur:

Cette modification est bien compatible avec les chartes du PNR, SAGE, SDAGE et PGRI

A.5.g - Composition du dossier soumis à l'enquête Publique

- Dossier composé de plusieurs fascicules :
 - 00 – Pièces administratives (23 pages) ;
 - Arrêté n°2024-213 du 25/06/2024 de la présidente de la CCVSP prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout ;
 - Arrêté rectificatif n°2025-06 du 21/01/2025 de la présidente de la CCVSP rectifiant l'objet de la modification de droit commun n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout ;
 - Avis conforme de la MRAe Occitanie n° 2025ACO71 du 05/05/2025 sollicitant une évaluation environnementale ;
 - Délibération n° 2025-074 de la CCVSP en date du 21/07/2025 pour l'évaluation environnementale ;
 - Délibération n°2025-082 de la CCVSP en date du 16/10/2025 tirant le bilan de la concertation ;
 - Délibération n°2025-083 de la CCVSP en date du 06/10/2025 justifiant l'ouverture de la zone AU0 de la Calmette, commune de Lacrouzette.
 - Arrêté 2025-202 en date du 09/12/2025 de Mme la Présidente de la CCVSP prescrivant l'enquête publique ;
 - 01 – Rapport de présentation de la modification n°1 du PLUi (369 pages) ;
 - 02 – Évaluation Environnementale (44 pages) ;
 - 03 – Résumé non technique (110 pages) ;

- 04 – Règlement écrit avant modification (162 pages) ;
- 05 – Règlement écrit après modification (171 pages) ;
- 06 – Règlement graphique avant modification (80 pages) ;
- 07 – Règlement graphique après modification (80 pages) ;
- 08 – OAP avant modification (115 pages) ;
- 09 – OAP après modification (117 pages) ;
- 10 – Atlas des modifications (70 pages) ;
- 11 – Textes régissant l'enquête publique (17 pages) ;
- 12 – Avis et réponses au Personnes Publiques Associées (PPA) (38 pages) ;
- 13 – Avis de la MRAe n°008342/A PP du 10 décembre 2025 ;
- 14 – Réponse de la CCVSP à la MRAe du 18/12/2025 (75 pages) ;
- 15 – Avis presse parus (6 pages)
- 16 – Plans zonage communes avant et après modification (40 pages) ;
- 18 – Plans zonage hameaux avant et après modification (119 pages).

Commentaire du commissaire enquêteur:

Le dossier soumis à la présente enquête publique est conforme dans sa composition à l'article R123-8 du code de l'environnement. Il est à ce titre complet et recevable.

La communauté de communes a très bien détaillé, de manière très lisible et accessible au public toutes les modifications présentées pour le PLUi Sidobre Val d'Agout.

B - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

La Communauté de Communes Sidobre Vals et Plateaux (CCVSP) a souhaité modifier le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Sidobre Val d'Agout afin de le mettre à jour et permettre ainsi la réalisation de certains projets d'intérêt pour son territoire par une opération de densification du tissu pavillonnaire, le développement d'entreprises existantes et la réalisation d'équipements publics.

B.1 - DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision en date du 20/11/2025, référence n° E25000194/ 31, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur et Mme Catherine FUERTES comme suppléante.

L'objet de l'enquête est :

- La modification n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout ;

Cette décision du Tribunal Administratif n° E25000194/ 31 est jointe en annexe 01

B.2 - L'ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE ET AVIS.

Mme La Présidente de la CCVSP a prescrit l'ouverture d'une procédure d'enquête publique par arrêté n°2025-202 en date du 09/12/2025. L'avis d'enquête publique est joint à cet arrêté.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis sont joints, en annexes 02 et 03

B.3 - RÉUNIONS AVEC LE PORTEUR DE PROJET

Une réunion d'organisation de l'enquête publique a eu lieu le jeudi 04 décembre 2025 dans les locaux de la CCVSP en présence de Mme Brigitte PAILHE FERNANDEZ (Présidente de la CCVSP) , M. Thomas BARRAU (Responsable du service urbanisme), M. Nicolas DURAND (DGS).

L'objet de cette réunion était :

- ◆ De prendre connaissance du dossier d'enquête,
- ◆ De définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête (période de l'enquête publique, nombre et dates des permanences, publicité : affichage et presse.

Un pré-dossier m'avait été adressé avant cette réunion. A la lecture de ce dernier j'ai demandé des compléments d'informations sur :

- La compétence de la CCVSP pour ce PLUi
- Une précision quant aux différents STECAL prévus ;
- Une clarté plus grande pour les diverses modifications présentées dans le dossier notamment par la réalisation d'un document les récapitulant avec l'état actuel et le projet de modification ;
- Les avis des PPA.

B.4 - VISITE DES LIEUX.

J'ai pu faire la visite des lieux avec M. Thomas BARRAU le mardi 16 décembre 2025. Nous avons pu voir l'ensemble des sites concernés par les créations ou modifications des STECAL, les modifications des zonages dans les communes concernées ainsi que les emplacements réservés qui seront supprimés ou rajoutés. J'ai pu apprécier les modifications dans les 9 communes souhaitant une modification.

B.5 - MESURES DE PUBLICITÉ.

B.5.a - Insertion dans la presse locale :

L'insertion presse réglementaire de l'avis d'enquête publique faisant connaître son ouverture et ses dates a été insérée dans des journaux du TARN à audience départementale (Annexe 04) :

- La Dépêche du Midi (les 12/12/2005 et 31/12/2025)
- Le Tarn Libre (les 12/12/2025 et 02/01/2026).

Une copie de chacune de ces insertions m'a été transmise par la commune et insérée dans le dossier d'enquête publique au fur et à mesure de leur réception.

B.5.b - Sur le site internet :

L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté ont été publiés sur le site de la CCVSP : <https://ccsvp.fr/modification-de-droit-commun-n1-du-plui-sidobre-val-dagout>

B.5.c - Affichage :

L'affichage a été réalisé dans les divers points définis lors de la réunion du 04/12/2025 :

- Sur le panneau d'information des mairies de Brassac, Roquecourbe, Lacrouzette, de Saint-Salvy-de-la-Balme et à la CCVSP au format A2 et dans les autres communes au format A3 sur fond jaune ;
- Sur les 6 STECAL créés ou modifiés ;
- Sur l'ensemble des zones créées, modifiées, reconfigurées ou supprimées ;
- Sur les 8 emplacements réservés créés ou modifiés.

L'affichage de l'avis d'enquête publique sur les divers lieux concernés par cette modification n°1 du PLUi de la CCVSP est bien en vue dans les communes et lieux concernés.

B.5.d - Autres moyens de diffusion :

La CCVSP ainsi que les communes possédant l'application « Intramuros » ont pu diffuser auprès de leurs adhérents l'avis d'enquête publique. 38 % des ménages consultent cette application et les informations diffusées par les collectivités.

[Retour](#)

Avis d'enquête publique

Sidobre Vals et Plateaux

Publié le 11 décembre 2025



<https://ccsvp.fr/modification-de-droit-commun-n1-du-plui-sidobre-val-dagout>

 Copier le texte

 Partager



Roquecourbe
Sidobre Vals et Plateaux



Mes actualités

Tous

Commune

Interco

Assc



Avis d'enquête publique
Publié le jeudi 11 décembre
Sidobre Vals et Plateaux



Les lotos de la saison
Publié le mardi 2 décembre
Roquecourbe



Actigym Roquecourbaine
Un petit peu de nous...
Publié le vendredi 24 janvier

 Services

 Journal

 Agenda

 Découvrir

 Commerces

En plus de l'insertion sur l'application « Intramuros » les communes de Brassac et Lacrouzette ont mis l'avis sur leurs panneaux lumineux. De même la CCVSP l'a mis aussi sur sa page Facebook.



Panneau Lumineux Lacrouzette



Page FaceBook de la CCSVP

Commentaire du commissaire enquêteur sur la publicité de l'enquête

L'affichage a été mis comme convenu sur chaque emplacement définis au préalable comme j'ai pu le constater lors de ma visite sur le site. Le service Urbanisme de la CCVSP s'est assuré que les affiches étaient toujours en place pendant toute la durée de l'enquête publique. Lors de mes permanences je faisais un tour afin de m'assurer que ces affiches étaient toujours en place et bien visibles. La publication dans la presse a été faite de manière régulière et conformément à la réglementation soit : huit jours au moins avant le début de l'enquête publique et dans les huit jours suivant le début de celle-ci.

Je considère que la publicité a été réalisée de manière suffisante et dans les règles. Elle a même été au-delà de la réglementation afin de permettre aux habitants de la CCVSP de prendre connaissance de cette enquête publique notamment un affichage sur tous les sites concernés dans les divers bourgs, hameaux et en utilisant une application numérique ainsi que les panneaux lumineux.

C - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Le planning des permanences a permis aux habitants qu'ils soient actifs ou retraités, travaillant sur la commune ou à l'extérieur de trouver au moins une permanence à sa convenance. Aucun incident n'a été à déplorer.

La bonne réactivité de la collectivité notamment les agents de l'accueil et de l'urbanisme a permis qu'elle se passe dans de bonnes conditions, de manière régulière et selon les procédures administratives ou réglementaires en vigueur.

C.1 - PERMANENCES RÉALISÉES

L'arrêté de la Présidente de la CCVSP n°2025-202 du 09/12/2025, qui a prescrit cette enquête, en a défini les modalités rappelées ci après :

- L'enquête s'est déroulée sur 31 jours du lundi 19 décembre 2025 au mercredi 29 janvier 2026.
- Les permanences pour recevoir les observations du public ont été assurées :
 - Le lundi 29 décembre 2025 de 9H00 à 12H à la mairie de Brassac;
 - Le vendredi 16 janvier 2026 de 9H00 à 12H00 à la mairie de Roquecourbe;
 - Mercredi 29 janvier 2026 de 14H00 à 17H00 au siège de la CCVSP – LE BEZ .

Dans chaque mairie une salle accessible aux personnes en situation de handicap m'a été mise à disposition pour recevoir le public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sur support papier dans son intégralité a pu valablement être consulté par le public au siège de la CCVSP, au service urbanisme. De même toutes les 11 communes de l'ex CC Sidobre-Val d'Agout avaient un registre pour noter les observations du public ainsi que le résumé non technique, de l'atlas des modifications, des plans communaux avant et après modification de la commune. Le dossier, dans son intégralité pouvait être consulté par voie dématérialisée avec un ordinateur mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public des 11 mairies. Au siège de la CCVSP, il était consultable aux jours et heures d'ouvertures au public du Lundi au vendredi de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions sur un des registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur le 29/12/2025 et tenu à leur disposition, lors des permanences, mais aussi aux jours et heures habituels d'ouverture des 11 communes.

Les observations et propositions ont pu aussi être adressées pendant cette même période, par correspondance au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Monsieur Le commissaire enquêteur, CCVSP, 54 Route de Lignon, 81260 LE BEZ.

Une adresse électronique a également été mise en place. Pendant toute la durée de l'enquête publique, toutes observations ou propositions ont pu être envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante : ep-mdc1-plui-sva@ccsvp.fr

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté du maire, dans un esprit coopératif et sans incident majeur à signaler.

C.2 - RÉUNIONS PUBLIQUES

Il n'y a pas eu de réunion avant l'enquête publique.

C.3 - COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS

Le bilan des visites et interventions du public est détaillé dans le tableau suivant :

Permanences Mairie	Nombre de visites	Observations orales	Observations écrites	Observations hors permanences	Observations électroniques	Courriers adressés au CE
29/12/2025	3	3	0	0	0	0
16/01/2026	4	3	0	1	1	1
V 22/01/2026	4		1	0		0

28/01/2026	5	5	1	0	2	2
TOTAL :	16	11	2	1	3	3

Lors des permanences il y a eu 16 visites pour indiquer leurs observations oralement, en visio ou remettre leur courrier au commissaire enquêteur.

Les propriétaires du domaine de la Rivières – Les Bancals à Burlats n'ont pu se rendre à la permanence à Roquecourbe, ont demandé une visio conférence qui s'est tenue le jeudi 22 janvier 2026 afin d'apporter des compléments d'information au courrier qu'ils avaient adressé.

Le site internet de la CCVSP a permis à la population d'être informée de cette enquête publique et de prendre connaissance du dossier dans son intégralité.

C.4 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est conclue le mercredi 28 janvier 2026 à 17H. Après avoir vérifié auprès de l'accueil des 11 communes et du service urbanisme de la CCVSP qu'aucun courrier électronique ou postal n'était parvenu, j'ai procédé à la clôture des registres d'enquête publique le 30/01/2026.

Commentaire du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Le responsable du service Urbanisme s'est tenu à ma disposition pendant toute la durée de l'enquête publique. Il a pu compléter le dossier mis à disposition du public avec le résumé non technique et avec l'atlas des modifications reprenant l'ensemble de celles-ci avec leur situation avant et après. Ce document a été fort utile pour une meilleure compréhension par le public ainsi que lors de mes permanences.

Les propriétaires du domaine de la rivière ayant demandé de pouvoir bénéficier d'une visio-conférence, j'ai pu leur donner satisfaction avec une excellente qualité numérique grâce à l'appui du service urbanisme.

D - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA).

La réglementation (article L153-40) prévoit que le maire doit notifier aux personnes publiques associées le projet de modification. Ce qui a été fait à la Mairie d'Aussillon par courrier le 04/11/2025.

Liste des personnes publiques associées consultées

Structure PPA	Date consultation	Date réponse	Sens de l'avis
Commune de Brassac	04/11/2025		
Commune de Burlats	04/11/2025		
Commune de Cambounès	04/11/2025		
Commune de Lacrouzette	04/11/2025	25/11/2025	Favorable
Commune de Lasfaillades	04/11/2025		
Commune de Le Bez	04/11/2025		
Commune de Montfa	04/11/2025		
Commune de Roquecourbe	04/11/2025		
Commune de Saint-Germier	04/11/2025		
Cne de Saint-Jean-de-Vals	04/11/2025		
Cne de St-Salvy-de-la-Balme	04/11/2025	04/11/2025	Favorable
MRAe	04/11/2025		
CDPENAF	05/11/2025	18/12/2025	Favorable

Préfet	04/11/2025		
Sous-Préfet	04/11/2025		
DDT 81	04/11/2025	26/11/2025	Favorable
CCI Tarn	04/11/2025	09/01/2026	Favorable
CdMA du TARN	04/11/2025	27/11/2025	Favorable
Chambre d'Agriculture	04/11/2025		
Conseil régional	04/11/2025		
Conseil départemental	04/11/2025	08/01/2026	Favorable avec prescriptions
PETR Htes Terres Oc (SCoT)	04/11/2025		
PNR du Haut-Languedoc	04/11/2025	02/12/2025	Favorable
Gendarmerie du Tarn	04/11/2025		
Éducation nationale	04/11/2025	04/11/2025	Favorable
ARS	04/11/2025		
DGFIP	04/11/2025		
Service des Impôts foncier	04/11/2025		
DDCSPP	04/11/2025		
DRAC	04/11/2025		
UDAP	04/11/2025		
SDIS 81	04/11/2025	13/11/2025	Favorable avec prescriptions
DREETS	04/11/2025	05/11/2025	Sans objet
Défense nationale	04/11/2025		
Syndicat mixte du Dadou	04/11/2025	26/01/2026	Prescriptions
Pôle routier Sud-Est	04/11/2025		
Pôle routier Ouest	04/11/2025		
Pôle routier Nord-Est	04/11/2025		
Aviation civile	04/11/2025		
EPAGE Agout	04/11/2025		
INAO	04/11/2025		
CNPF	04/11/2025		
ONF	04/11/2025		
SDET	04/11/2025		
RTE	04/11/2025	01/12/2025	Prescriptions

D.1 - AVIS FAVORABLES.

Personnes publiques ayant donnée un avis favorable : Commune de Lacrouzette, Commune de Saint-Salvy-de-la-Balme, CDPENAF, Direction Départementale du Territoire du TARN (**DDT81**), Chambre de Commerce et d'Industrie du TARN, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc, Éducation Nationale.

Toutes ces personnes Publiques associées ont émis un avis favorable car cette modification du PLU permet le développement économique d'entreprises locales notamment sur les STECAL et se passent sur des surfaces déjà artificialisée sans porter atteinte à la biodiversité.

D.2 - AVIS FAVORABLES AVEC OBSERVATIONS ;

- Le **Réseau de Transport d'Électricité (RTE)** :
 - Après avoir rappelé ses missions ainsi que les diverses liaisons aériennes traversant le territoire, il demande que soit reporté les diverses Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;

- Il demande que soit rajouté dans le document d'urbanisme que leurs ouvrages sont des « équipements d'intérêt collectif et de services public » et que leur construction sont des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et peuvent déroger aux règles du PLU.
 - Réponse de la CCVSP :
 - L'annexe du PLUi concernant les servitudes d'utilité publique ne relève pas de cette procédure de modification du PLUi. Elles ont toutes étaient mentionnées lors de l'élaboration ou la révision du PLUi.
 - Toutes les lignes indiquées sont déjà notées dans le PLUi aussi bien sur le règlement écrit (6.2.1) que sur la cartographie.
 - Le règlement écrit les a déjà intégrées.
- Le **Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS81)** est favorable avec quelques recommandations :
 - Il attire son attention sur l'accessibilité pour lutter contre les incendies y compris ceux des forêts. Toutes les constructions devront être desservies par des voies publiques et les besoins en eaux devront être proportionnels aux risques à défendre.
 - Réponse de la CCVSP :
 - Le SDIS est consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme et il peut émettre ses prescriptions concernant la lutte contre les incendies. Ces dernières doivent être respectées pour l'obtention de l'autorisation. Si des secteurs présentent des défaillances en poteaux d'incendie (DECI) cela peut être indiqué lors de l'instruction.
- **Syndicat Mixte du DADOU** - Gestionnaire de l'adduction d'eau potable :
 - Projet d'ajout dans le PLU ou sur les annexes OAP : « Toute nouvelle construction nécessitant la création d'un accès et/ou se trouvant sur une parcelle située à plus de 70ml de toute conduite AEP existante au 15 janvier 2026 et de capacité suffisante, ne pourra être raccordée qu'après extension du réseau AEP. Cette extension ne sera pas à la charge du syndicat du Dadou ».
 - Réponse de la CCVSP :
 - Le PLUi a pour mission de définir les règles d'occupation des sols (où et comment construire), mais il n'a pas juridiquement le droit de régir le financement des extensions de réseaux. Inscrire une règle de répartition financière dans le règlement écrit ou les OAP serait un excès de pouvoir .
 - La loi définit très précisément ce qui peut être facturé à un constructeur (les « équipements propres ») et ce qui relève de la collectivité. Une règle forfaitaire (comme celle des 70 mètres proposée par le syndicat) contreviendrait à ces dispositions légales qui limitent la participation du bénéficiaire aux raccordements n'excédant pas 100 mètres et dimensionnés **exclusivement** pour ses besoins.
 - Il est rappelé que dans le cas où la collectivité n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui ils seront financés, le permis de construire doit être refusé.
 - Par ailleurs le Syndicat Mixte du DADOU est systématiquement consulté lors d'une instruction du permis de construire et peut ainsi se prononcer sur la faisabilité pou pas de l'extension du réseau d'AEP.
- Le **département du Tarn** n'émet pas un avis défavorable mais des recommandations concernant :

- Rappel des règles de recul par rapport à l'axe des routes départementales ainsi que les problèmes de sécurité liés aux accès (position, visibilité).
- Pour les OAP : éviter la création de nouveaux accès hors agglomération mais privilégier les dessertes via la voie communale ou avoir une réflexion cohérente pour un accès commun à plusieurs opérations (lotissements, divisions, etc.) avec une consultation préalable des services départementaux ;
- Pour les divers STECAL, ceux-ci ayant déjà un accès sur les routes départementales il n'y aura pas d'incidence.
- Par contre concernant l'OAP de la « Prade » qui accueillera la future gendarmerie, il attire l'attention sur les accès donnant sur la route départementale RD 622) où se trouvent des platanes. Il rappelle que les familles occupant les logements des gendarmes pourront utiliser la voie communale utilisée par les habitants de la zone pavillonnaire actuelle.
 - Réponse de la CCVSP :
 - Les dispositions évoquées pour les divers accès sont déjà notées au règlement du PLUi ;
 - Les services départementaux sont systématiquement consultés lors des instructions des permis de construire notamment pour les clôtures afin de ne pas gêner la visibilité ;
 - En ce qui concerne l'OAP « La Prade » les critères demandés par la Gendarmerie pour son installation sur la commune de Brassac impose un nouvel accès sur la route départementale. Ce dernier sera réservé à la caserne et les recommandations ont été prises en compte car les habitations de la caserne seront desservies par la voie du lotissement existant et son accès à la RD.

D.3 - SANS RÉPONSE DES PPA.

La CCVSP avait donné un délai pour recevoir l'avis des PPA. À la fin de l'enquête publique (28/01/2026) certaines communes n'ont pas donné d'avis de même que 20 autres structures consultées.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les avis des PPA.

Aucun avis défavorable n'a été donné par les Personnes Publiques Associées. Il n'y a eu que quelques prescriptions qui ont été entièrement reprises par la CCVSP ou ne relèvent pas de cette procédure d'urbanisme concernant la modification de droit commun.

Toutes les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) dont celles de RTE sont déjà intégrées dans le règlement écrit.

Les préconisations notées par le SDIS 81 peuvent être rappelées lors de l'instruction du permis de construire lors de la consultation de ce service départemental. De ce fait elles deviennent une obligation pour le porteur de projet afin que les risques d'incendie soient bien pris en compte.

La demande faite par le SM du DADOU ne peut être satisfaite car elle contreviendrait à la législation qui impose que tous les équipements publics soient financés par des fonds publics. Lors de la consultation pour la demande d'une autorisation de construire l'avis du SM pourra être négatif et dans ce cas le maire sera amené à refuser cette demande.

Pour les accès aux routes départementales, tous les STECAL répondent aux recommandations du Département. Seule l'OAP « La Prade » est sujet à discussion car il y a des platanes le long de la RD 622 qui font obstacle à une bonne visibilité et à une excellente sécurisation de l'accès. Seuls les gendarmes en mission emprunteront cet accès et malheureusement un nombre minime de platanes seront abattus

pour améliorer la sécurité. Les familles des gendarmes vivant dans les habitations de la caserne passeront par l'accès actuel desservant le lotissement.

D.4 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

Une évaluation environnementale (EE) de la Modification de Droit Commun N°1 du PLUI, a été réalisée par le bureau MC2 Études de Carcassonne. C'est un document fondamental qui analyse et formalise les incidences prévisibles du projet sur l'environnement et la santé humain.

Il analyse les 21 modifications réparties sur les 9 communes afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins du territoire tout en protégeant ses ressources.

Elle met en valeur la sobriété foncière de cette modification par la réutilisation des emprises foncières déjà artificialisées ou semi naturelles en limitant ainsi l'étalement urbain. Les nouveaux secteurs ouverts sont souvent compensés par la suppression de zones AU anciennes, visant une consommation d'espace neutre. Ce projet favorise la réhabilitation de sites historiques (Montfa) et la création de voies vertes sur d'anciens tracés ferroviaires (Roquecourbe). Cette évaluation n'a pas relevé d'impacts majeurs immédiats.

Par contre elle attire l'attention sur les risques liés au relief où plusieurs secteurs en pente présentent des risques modérés d'érosion et de ruissellements en cas de fortes pluies. Dans les STECAL les lisières boisées peuvent être grignotées et certains projets (Burlats, Roquecourbe) jouxtent des sites Natura 2000 ou des ZNIEFF et nécessitent une vigilance accrue.

D.4.a - Tableau de synthèse des impacts et mesures :

Les mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC)

	Modifications proposées	Impacts sur l'environnement	Mesures ERC
	N°7 (gendarmerie)	Impacts très limités sur le milieu physique Impacts faibles sur le milieu naturel	Conserver les haies périphériques et limiter les éclairages diffus Infiltrer les eaux pluviales sur site, sans rejet dans le réseau le milieu Intégrer la trame verte locale dans l'aménagement futur
	N°21 (U2 -Cap d'Ase)	Pas d'impact supplémentaire sur le milieu physique et le milieu naturel, au vu du PLUi	Conserver au maximum la végétation existante (haie) ou replanter haie Limiter les éclairages nocturnes
	N°9 (réduction Nt)	Impact faible sur le milieu physique Pas d'impact sur le milieu naturel	Conserver intégralement les haies et arbres bordant la p
	N°10 (suppression Nt-Combettes)	Pas d'impact sur le milieu physique et le milieu naturel	/
	N°13 (ER-voie verte)	Pas d'impact direct sur le milieu physique et le milieu naturel, voire même positif	Maintenir l'emprise existante, éviter les extensions latérales Eviter les travaux lourds (terrassement) Adapter l'entretien de la végétation (fauchage tardif, haies conservées et boisement...) Eviter les éclairages Effectuer des diagnostics complémentaires pour les chiro au besoin (sur les ouvrages)
S	N°1 (STECAL Dendropolis)	Impact faible sur le milieu physique et le milieu naturel	Conserver intégralement les haies et arbres bordant la p
	N°19 (zone A-Maraichage)	Impacts modérés sur le milieu physique et le milieu naturel	Planter les structures en perpendiculaire à la pente Privilégier les structures légères (serre, tunnel...)

			Ne pas imperméabiliser le sol, privilégier l'écoulement gravitaire Maintenir une bande tampon végétalisée le long du cours d'eau (Préserver la qualité de l'eau, limiter le ruissellement) Adopter de pratiques agricoles durables (Réduire les intrants, limiter l'érosion)
	N°8 (AU0 La Calmette)	Impact faible voire à l'équilibre sur le milieu physique et le milieu naturel	Maintenir la végétation/bande tampon en fond de parcelle (intégration paysagère et biodiversité) Encourager l'implantation de végétation/haie Limiter l'imperméabilisation du sol pour l'érosion et faciliter l'infiltration
	N°11 (suppression AU1 La Rocque)	Impact positif sur le milieu physique et le milieu naturel	/
	N°12 (suppression d'une zone AU2)	Impact positif sur le milieu physique et le milieu naturel	/
	N°20 (zone A)	Pas d'impact sur le milieu physique Impact faible sur le milieu naturel	Conserver intégralement les haies et arbres bordant la parcelle
	N°14 (ER-voie verte/lotissement/hameau Guior Haut)	Impact limité sur le milieu physique et le milieu naturel, voire même positif sur l'espace tampon (paysage, biodiversité, frange urbaine)	Eviter les travaux lourds (terrassement) Eviter l'imperméabilisation du sol Conserver la végétation existante au maximum (biodiversité, intégration paysagère) Adapter l'entretien de la végétation (fauchage tardif, fauche conservées et boisement...) Eviter les éclairages Effectuer des diagnostics complémentaires au besoin
	N°2 (STECAL mécanique agricole)	Impact faible sur le milieu physique et le milieu naturel	Conserver intégralement les haies et arbres bordant la parcelle

	N°3 (STECAL parking château)	Impacts modérés sur le milieu physique et le milieu naturel	Utiliser un revêtement perméable Laisser une bande tampon Implanter les structures en fonction de la topographie Eviter le terrassement lourd Eviter tout abattage d'arbres centenaires ou fruitiers anciens Implanter les structures /le parking en lisière, sur l'emprise la moins végétalisée ou déjà dégradée (clairière, bord de route...) Eviter l'éclairage nocturne ou discret
	N°15 (ER parking)	Impacts modérés sur le milieu physique Impacts faibles sur le milieu naturel	Privilégier des aménagements perméables et réversibles Végétaliser au maximum (paysage/ frange urbaine/agricole/biodiversité)
urbaine	N°16 (ER voie verte)	Pas d'impact direct sur le milieu physique et le milieu naturel, voire même positif	Maintenir l'emprise existante, éviter les extensions latérales Eviter les travaux lourds (terrassement) Adapter l'entretien de la végétation (fauchage tardif, haies conservées et boisement...) Eviter les éclairages Effectuer des diagnostics complémentaires pour les chantiers au besoin (sur les ouvrages)
	N°17 (ER parking)	Impacts faibles sur le milieu physique et le milieu naturel	Privilégier des aménagements perméables et réversibles Végétaliser au maximum (paysage/ frange urbaine/agricole/biodiversité)
	N°18 (ER aire stationnement)	Impacts faibles sur le milieu physique et le milieu naturel	Privilégier des aménagements perméables et réversibles Végétaliser au maximum (paysage/ frange urbaine/agricole/biodiversité)
an-	N°4 (STECAL équipement public)	Pas d'impact sur le milieu physique et le milieu naturel	/
ly- me	N°5 (STECAL ent. maçonnerie)	Impacts faibles sur le milieu physique et le milieu naturel	Conserver intégralement les haies et arbres bordant la route Ne pas toucher les fossés/cours d'eau
	N°6 (STECAL ent. granit)	Impacts faibles sur le milieu physique et le milieu naturel	Conserver intégralement les haies et arbres bordant la route Ne pas toucher les fossés/cours d'eau

L'Autorité Environnementale a été saisie par la CCVSP le 04/11/2025 .

L'avis donné par ma Mission Régionale d'Autorité Environnementale a été donné le 10 décembre 2025 n° Saisine : 008342/A PP.

La MRAe recommande de finaliser la démarche d'évaluation environnementale sur les deux emplacements réservés visés dans l'avis conforme de soumission. Elle recommande de sélectionner, parmi les mesures d'évitement et de réduction proposées, celles qui peuvent figurer dans les pièces opposables du PLUi.

Pour le secteur de Burlats, elle déplore que le rapport de présentation évoque la présence potentielle d'espèces protégées et d'habitats (bois, ripisylve, tunnels) sans les identifier précisément.

De même elle suggère que les mesures d'évitement et de réduction (séquence ERC) ne soient pas seulement des engagements pour la phase chantier, mais qu'elles soient inscrites dans les pièces opposables (règlement) du PLUi (ex: conservation des arbres, éclairage limité).

► **Réponse de la CCVSP :**

- La collectivité rappelle que l'inscription d'un emplacement réservé est un acte de planification et une « intention politique » visant à geler le terrain pour l'avenir, et non un acte immédiat d'aménagement. À ce stade, elle estime qu'il est prématuré d'imposer des protections réglementaires supplémentaires ;
- Pour répondre au manque de données, la CCSVP a annexé à sa réponse un recensement exhaustif issu du SINP (Système d'Information sur la Nature et les Paysages) pour Burlats et Roquecourbe. Elle identifie deux groupes d'espèces à surveiller prioritairement lors des futurs travaux : les reptiles et les chiroptères (chauves-souris) ;
- La collectivité maintient que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ne peuvent concerner que les phases de travaux, car les aménagements précis ne sont pas encore définis. Elle souligne toutefois que les travaux prévus seront « légers et ponctuels » (débroussaillage, panneautage).

Commentaire du commissaire enquêteur.

Pour les STECAL il n'y a pas d'augmentation des surfaces imperméabilisées car tous les projets se trouvent à l'intérieur de ces surfaces et sur des zones déjà bâties.

La cartographie donnée montre qu'il y a un léger empiètement sur limites mais celles-ci sont dues aux erreurs de superposition des calques dans le système informatique de cartographie. M'étant rendu sur place lors des visites sur site j'ai pu constater que les projets annoncés respectent bien les surfaces imperméabilisées et n'iront pas au-delà. Toutefois, j'attirerai l'attention que la végétation et la biodiversité soient bien respectées notamment lors des travaux.

E - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Lors des permanences il y a eu 12 personnes qui sont venues et 4 en visio. Il y a eu observations orales et 7 observations écrites.

E.1 - OBSERVATIONS DE MME AGNÈS ALQUIER :

Observations orale et écrite – Mme Agnes ALQUIER s'inquiète du projet de cheminement doux (voie verte) prévu sur l'ancienne voie ferrée (parcelle 86), qui jouxte sa propriété privée (parcelle 83). Elle fait remarquer la dangerosité du site, car sa parcelle boisée et escarpée surplombe directement le tunnel et une tranchée profonde (hauteur de 3 à 4 mètres) sans aucune protection. Elle demande une mise en conformité et la sécurisation des abords pour protéger tant les promeneurs que les habitants.

De même les usagers de cette voie verte pourraient rentrer dans sa propriété et ce sans autorisation ainsi que dans le tunnel. Elle suggère l'installation de panneaux de signalisation pour les inciter à respecter les zones rurales et les propriétés privées environnantes.

Elle fait remarquer la présence d'une source à l'entrée du tunnel (côté Salvages), qui provoque des suintements et la formation d'un point d'eau sur la parcelle communale, suggérant une possible valorisation paysagère. (Annexe 05)

Questions :

- Avez-vous une date pour la concrétisation de cette voie verte ?
- Comment pensez-vous lever les inquiétudes de Mme ALQUIER ?

Réponse de la CCVSP

La création de la voie verte reste un projet à moyen terme, sans date encore actée à ce jour par le département du Tarn (porteur de projet), encore aujourd'hui dans une phase de planification. Il existe notamment des inconnues sur le financement

Concernant les inquiétudes de Mme ALQUIER, pour rappel, les emplacements réservés sont encadrés par l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Le Cerema les définit comme « des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis, et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé. Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé. »

Aussi, la démarche de matérialisation d'un emplacement réservé constitue avant tout la matérialisation d'une intention politique. Il ne s'agit pas d'un acte d'aménagement. Les inquiétudes liées à la sécurité du potentiel futur équipement sont tout à fait compréhensibles, mais ces points seront traités précisément en phase projet, avec la commune et le département du Tarn. Nous prenons bien note de ses recommandations, qui pourront être utiles si le projet se précise à l'avenir.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je prends acte de la réponse de la collectivité. Pour l'instant il ne s'agit que d'une intention forte de la collectivité pour qu'il y ait une voie verte. Le but est d'empêcher qu'il y ait des constructions incompatibles avec le projet en question. Lors de la phase travaux, les inquiétudes de Mme ALQUIER seront prises en compte et elle en sera informée avant de les entreprendre.

E.2 - OBSERVATIONS DE MME SABRINA PINOT :

Observation écrite – Mme Sabrinot PINOT souhaiterait pouvoir construire sur sa parcelle AK 1134 qui était constructible avant. Elle souhaiterait que cela le redevienne. (Annexe 06)

Questions :

- Bien que cela soit hors de ce projet de modification du PLUi, pourriez-vous prendre en considération cette demande lors d'une prochaine révision du PLUi ?

Réponse de la CCVSP :

Cette parcelle est positionnée en dent creuse et Mme PINOT a plusieurs fois manifesté son intérêt pour le reclassement du terrain en zone « constructible ». La demande de Mme PINOT sera donc étudiée dans le cadre d'une future révision du PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je prends acte de la volonté de la CCVSP pour étudier cette demande dans le cadre d'une procédure d'urbanisme de révision du PLUi.

E.3 - OBSERVATION DE M. BRUNO PIKETTY (UNEP81/FN81).

Observation écrite présentant les contributions de l'association. (Annexe 07)

- 1) Protection du site Natura 2000 (Burlats et Roquecourbe)
 - a) L'association relève que des emplacements réservés pour des projets d'aménagement (comme les liaisons douces) concernent des zones classées Natura 2000. Vous présentez cela comme une simple « intention politique », mais l'UPNET demande que le PLUi mentionne explicitement l'obligation de recueillir et de respecter les avis préalables d'organismes compétents comme le CSRPN, l'OFB et le comité de pilotage du site Natura 2000 avant tout aménagement.
- 2) Critiques sur les STECAL à Saint-Salvy-de-la-Balme
 - a) L'observation porte sur l'extension du secteur « SIDOBRE BÂTIMENT » et la création du secteur « RSA Granits » : Ces zones menacent les espaces boisés limitrophes engendrant une pression environnementale. L'association préconise un classement protecteur (article L113.29 du Code de l'Urbanisme) pour préserver un couloir de transit naturel Nord/Sud pour la biodiversité.
 - b) Pour « SIDOBRE BÂTIMENT », l'association s'interroge sur la nécessité d'une extension alors que la partie Est existante semble sous-utilisée, invoquant le principe de sobriété foncière (Loi ZAN).
 - c) Pour le site « RSA Granits », UPNET estime que cette procédure est inadaptée et qu'une procédure de révision serait plus appropriée qu'une simple modification, car le projet nécessite des autorisations de défrichage.
- 3) Suppression du hachuré « périmètre carrier » :
 - a) L'association critique la présence massive d'un hachuré vertical nommé « périmètre carrier » sur les cartes de zonage pouvant créer une confusion réglementaire, notamment à Saint-Salvy-de-la-Balme. En effet ce hachuré ne correspond à aucune disposition légale (contrairement aux Espaces Boisés Classés) et surcharge inutilement la cartographie. L'UPNET juge que ce marquage vulgarise une fragilité inappropriée des espaces boisés et demande sa suppression totale de tous les documents du PLUi (plans, règlements, rapports).
- 4) Modification des règles d'utilisation du sol :
 - a) L'association propose de reformuler les autorisations d'occupation du sol liées à l'extraction minière dans le Rapport de Présentation. Elle suggère de préciser que ces

activités ne sont autorisées que si elles ne s'opposent pas à la destination du sol et à la réglementation en vigueur.

En outre elle rappelle que le Schéma Régional des Carrières (SRC) impose une gestion économe des ressources non renouvelables et encourage la réutilisation de matériaux secondaires. Selon l'association, un simple lien vers le site du SRC suffit pour assurer la compatibilité réglementaire, sans avoir besoin de surcharger le PLUi avec un périmètre spécifique.

Questions :

- Pensez-vous noter dans le PLUi que les organismes cités soient consultés avant tout aménagement ?
- Quelle réponse souhaitez-vous apporter aux trois remarques (préservation d'un couloir de transit, intérêt de l'extension proposée pour le « Sidobre Bâtiment » et la procédure pour « RSA Granit » ?
- Allez-vous modifier les documents graphiques comme souhaité par l'UPNET concernant le périmètre carrier ?

Réponse de la CCVSP :

La Communauté de Communes indique que ce projet ne sera effectivement réalisable qu'après la validation des différents organismes concernés, et notamment les organismes environnementaux.

Elle rappelle les divers articles du code de l'urbanisme L. 151-17, 41, 48 en ce qui concerne les emplacements réservés et que les aménageurs devront respecter les législations en vigueur que ce soit en termes d'urbanisme ou d'environnement. Les organismes environnementaux seront donc bien consultés avant tout aménagement.

La collectivité précise que pour le STECAL n°3 au lieu-dit « La Sagne de Cazals » aussi bien pour la modification que pour la création, se situe sur des emprises déjà artificialisées. Les espaces boisés voisins ne seront pas touchés par les projets d'extension des entreprises nécessaires à leur développement économique. Cette modification vise avant tout à mettre en cohérence l'emprise des entreprises existantes avec le PLUi. Elle précise que le CDPENAF a émis un avis favorable.

En ce qui concerne le classement des parties boisées, ces dernières ne sont pas inscrites dans les trames vertes et bleues du SCOT de la Haute Terre d'OC qui fait référence et est déjà inscrite dans le PLUi. En outre elle indique qu'il y a un décalage entre le cadastre et l'image aérienne relativement important et connu de tous (cf IGN).

Le périmètre carrier t historique et a été le fruit de négociations avec les services de l'État de la Parc Régional du Haut Languedoc et il n'est pas envisagé de le remettre en cause par la collectivité. Cela permet aux entreprises de pouvoir extraire le granit sur un zonage propice et défini.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Les modifications ou créations de STECAL ne concernent que emprises déjà artificialisées et seulement pour permettre aux entreprises de ce milieu rural de pouvoir faire de petites extensions et assurer ainsi leur pérennité économique.

Les continuités écologiques sont maintenues y compris en limite de propriété bien que quelques unes de soient pas inscrites dans les trames vertes et bleues du SCoT de Terres d'Oc.

Le périmètre carrier est historique ne concerne pas cette modification du PLUi. Il est sans objet pour la procédure de cette enquête publique.

E.4 - OBSERVATIONS DES PROPRIÉTAIRES DU DOMAINE DE LA RIVIÈRE (LES BANCALS).

Observation écrite et visio – Ce domaine de 100 hectares accueille l'Académie de la Voie de l'Expansion de Conscience (L'AVEC), un organisme de formation en développement personnel qui existe depuis 25 ans et a été transféré dans le Tarn en 2020. (Annexe 08)

Leur activité est en pleine croissance et accueille entre 15 et 30 stagiaires venant de toute la France et même de l'étranger. Ce site est clôturé le long des divers chemins d'accès afin de préserver la tranquillité souhaitée aussi bien par les propriétaires que les personnes accueillies. Par contre les côtés donnant sur la rivière et non délimités par un chemin sont libres et permettent aux animaux de trouver un refuge en toute liberté.

La demande principale du collectif porte sur le maintien des capacités d'accueil du site pour permettre son développement futur :

- Les auteurs sollicitent le maintien de la zone Nt (zone naturelle à vocation touristique) dans sa totalité. Ils expliquent que la réduction de cette zone "figerait le site" et supprimerait toute marge d'adaptation alors que leur activité est en expansion.
- Ils prévoient de passer de six à environ dix habitations légères de loisir répartis sur l'ensemble de la zone Nt pour permettre aux stagiaires de séjourner sur place, ce qui est jugé indispensable à l'efficacité de leurs formations. Ils ont besoin de pouvoir avoir des annexes intégrées afin de pouvoir stocker leur matériel.
- Ils demandent que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante soit modifiée afin de permettre la régularisation du dôme construit par le précédent propriétaire sur une zone déjà artificialisée.
- Le collectif souligne que le maintien du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) contenant le Parc Résidentiel de Loisir est déterminant pour la poursuite de leur projet professionnel

Questions :

- S'agissant d'un projet de développement économique nécessitant de revenir au STECAL Initial pensez-vous donner satisfaction à cette demande pour permettre la construction des HLL sur l'ensemble du périmètre ?
- Le dôme construit par le précédent propriétaire sur une zone artificialisée quelle pourrait être la procédure pour une régularisation immédiate ou dans le cadre d'une nouvelle procédure d'urbanisme ?

Réponse de la CCVSP :

Au regard des éléments apportés, avis favorable de la CCVSP pour maintenir le STECAL dans son tracé actuel (pas de réduction). L'OAP sera tout de même adaptée à leur projet mais selon l'emprise existante (possibilité de déplacer le dôme dans le STECAL pour régularisation, possibilité de création d'infrastructures de stockage liées à l'activité sur le site).

La régularisation de cette zone artificialisée nécessiterait de créer un STECAL supplémentaire. Cela n'est pas possible dans l'immédiat car ce n'est pas l'objet de la présente procédure et cela nécessiterait une nouvelle consultation de la CDPENAF. Cela pourra être envisagé dans le cadre d'une future procédure de modification ou de révision du PLUi, en fonction de la régularisation effective des aménagements déjà réalisés par les propriétaires.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je prend acte que la collectivité entend répondre favorablement au maintien du zonage Nt sur son périmètre initial. Cela permettra à ce centre de formation de pouvoir se développer dans de bonnes

conditions et d'aménager d'autres habitations légères de loisir (HLL) sur l'ensemble de l'emprise de l'OAP afin de pouvoir accueillir leurs stagiaires. L'OAP sera modifié afin de permettre éventuellement et immédiatement de déplacer le dôme et d'être en conformité avec le PLUi dans le cadre de cette modification.

Toutefois le dôme se trouve actuellement sur une zone déjà artificialisée. Il serait peut-être plus judicieux d'attendre une nouvelle procédure d'urbanisme (révision ou modification n°2 du PLUi) et re-consulter la CDPENAF pour éviter d'avoir une autre zone artificialisée.

Ceci pourrait être réalisé sans avoir à augmenter la zone actuelle où se trouve le dôme si les propriétaires respectent le projet de développement qu'ils ont présenté à la CCSVP.



E.5 - OBSERVATIONS DE M. RICHARD BUATOIS.

Observation orale et écrite – (Annexe 09) M. Richard BUATOIS est responsable avec sa femme d'un site sur Cambounes au hameau d'Espérières, où il a installé des gîtes insolites pour exercer son activité de loisirs. Il accueille 200 personnes en moyenne sur 6 mois adeptes d'un tourisme vert. Sur l'OAP il est noté que les haies se trouvant de part et d'autre du chemin séparant les parcelles 299 et 132 (chemin du claus à l'espérières-haut – Sentier du bois du Prince) doivent être protégées. Ce chemin va jusqu'au hameau et il existe actuellement une haie. Il souhaiterait que celle-ci soit aussi protégée et que cette réglementation puisse être respectée car il y a eu des coupes.

De même il regrette le changement de zonage de N à A ainsi que l'implantation possible de serres car cela engendrera une dégradation visuelle notamment depuis le hameau d'habitation que surplombe cette parcelle et depuis ses gîtes insolites. Il précise que le propriétaire possède une autre parcelle où il pourrait installer ses serres sans perturber le paysage.

Questions :

- Existe-t-il une autre parcelle permettant l'installation de serres pour cette exploitation et sa viabilité ?
- Comment envisagez-vous de faire respecter la protection des haies telle que notée sur les documents ?
- Est-il possible de prolonger la protection de haie sur la totalité du chemin jusqu'au hameau ?

Réponse de la CCVSP :

L'exploitation concernée par le changement de zonage pratique le maraîchage, selon des méthodes et des procédés respectueux de l'environnement (agriculture biologique). Dans un souci d'optimisation et de viabilité de la production, les parcelles exploitées doivent être, dans la mesure du possible, orientées au sud. C'est justement le cas des parcelles exploitées actuellement, contrairement aux autres parcelles de l'exploitation et notamment la parcelle AN104 qui est, elle, exposée au nord. Les parcelles actuellement exploitées constituent donc un choix pertinent pour l'exploitation, qu'il convient de soutenir par le changement de zonage (N vers A).

Les haies sont déjà protégées dans le PLUi et toute coupe est soumise à déclaration préalable mais cela n'est pas interdit de procéder à des opérations d'entretien courant. La collectivité est favorable pour prolonger la protection de la haie sur la totalité du chemin jusqu'au hameau.

Cette parcelle a toujours été cultivée et le jeune agriculteur a mis des petits fruits rouge qu'il transforme et vend ensuite sur les marchés locaux. Il est en agriculture bio et est adhérent à la coopérative d'intérêt collectif Rhizobiome qui se préoccupe des enjeux de la biodiversité. De plus elle l'accompagne annuellement dans le cadre du programme public Rés'eau Sagne pour respecter leur charte et ces zones humides cruciales pour la biodiversité.

Cette parcelle a toujours été cultivée et le jeune agriculteur a mis des petits fruits rouge qu'il transforme et vend ensuite sur les marchés locaux. Il est en agriculture bio et est adhérent à la coopérative d'intérêt collectif Rhizobiome qui se préoccupe des enjeux de la biodiversité. De plus elle l'accompagne annuellement dans le cadre du programme public Rés'eau Sagne pour respecter leur charte et ces zones humides cruciales pour la biodiversité.

Le maire de cette commune rurale dans son observation (Annexe 10) soutient son projet de développement car il permet à un jeune de maintenir une vie active du village, d'avoir une agriculture respectueuse et l'environnement et répondre aux demandes des consommateurs.

E.6 - OBSERVATIONS DE MME CROS.

Observation orale – Elle intervient pour les parcelles AB499, 501 et 505 situées sur la commune de BRASSAC sur la zone AU1 sous le projet devant accueillir la future gendarmerie à la Prade.

Elle est venue s'informer sur les possibilités de construction de ces parcelles. Son neveu avait déposé un permis de construire mais cela lui a été refusé car il doit y avoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité des parcelles. Elle souhaiterait que son neveu puisse construire sur la parcelle AB500 comme il l'avait envisagé.

Elle s'interroge sur l'intérêt de l'emplacement réservé n°1 sur la parcelle AB505 car il s'agit d'un chemin utilisé par son frère pour accéder, avec son tracteur, à sa parcelle agricole AB536.



Questions :

- Pourriez-vous étudier cette demande afin de permettre le bâti sur un seul lot comme souhaité ?

Réponse de la CCVSP :

Cette zone n'est pas modifiée dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi. Le zonage en AU1 et l'OAP correspondante imposent en effet un aménagement d'ensemble de la zone (voirie, 4 lots minimum). Cette disposition du PLUi vise à satisfaire les exigences de densité de logements/ha fixée par le SCoT des Hautes Terres d'Oc et retranscrite sur toutes les zones AU du PLUi.

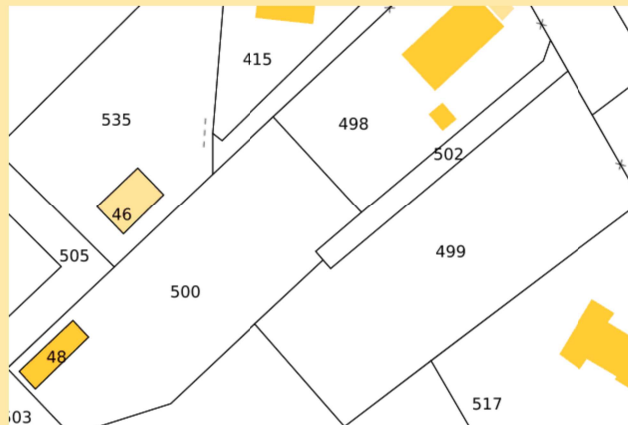
La nécessité d'un aménagement d'ensemble vient également garantir une organisation cohérente de la zone, évitant une urbanisation au « coup par coup » qui pourrait entraîner une multiplication des accès parallèles vers les parcelles situées à l'arrière de la parcelle de Mme CROS (parcelles AB500 et AB501). Il n'est donc pas envisagé d'accéder à cette demande.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je prend acte du maintien de l'OAP pour cette zone incluant la parcelle concernée pour Mme CROS. Cette Opération d'Aménagement Programmée est nécessaire afin d'avoir des réseaux publics cohérent sur la voie publique

Je note qu'une partie du principe de voie est déjà réalisé en partie (parcelle AB502) et qu'il conviendrait simplement de la prolonger jusqu'à la parcelle 505 en prévoyant l'ensemble des réseaux publics.

Un promoteur ou Mme CROS pourrait déposer un permis d'aménager respectueux de l'OAP et ainsi avoir des terrains à bâtir dont celui souhaité



E.7 - OBSERVATIONS DE MME SOPHIE PEYRUC ET M. PHILIPPE PREGENT (CHÂTEAU DE MONTFA).

Observation orale – Ils précisent qu'ils sont favorables à cette modification du PLUi mais souhaitent avoir des informations complémentaires afin d'améliorer leur projet de sauvegarde du château et de ses animations. Ils précisent qu'il y a des fondations existantes mais qui ont été effacées du cadastre. Ils souhaitent pouvoir les couvrir afin d'aménager des lieux pour le public et développer ainsi leurs animations. En outre une voie a été réhabilitée et ils souhaiteraient pouvoir aplanir le parking avec du remblai pour diminuer sa pente.

Questions :

- Quelles constructions seraient autorisées sur ce site notamment sur les anciennes annexes (forge, étable et granges) dont les fondations sont encore visibles ?
- Dans quelles conditions le remblaiement du parking pourrait-il se faire ?

Réponse de la CCVSP :

La zone Npa créée permet d'envisager des constructions et des aménagements précisés dans le tableau des destinations du secteur Npa dès lors qu'ils s'intègrent au contexte patrimonial, paysager et environnemental, et qu'ils respectent l'OAP.

Le projet de reconstruction de bâtiments pour accueillir du public dans le cadre de la mise en valeur et de l'animation du site est donc possible. C'est l'objet même de la zone Npa créée.

Concernant le remblaiement du parking, celui-ci pourra se faire dans le respect des règles du PLUi (zone N et ses secteurs, et continuité écologique)

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je prend acte de la volonté de la CCVSP pour permettre la mise en valeur de ce site historique ainsi que de son animation.

Le parking pour recevoir le public pourra être réalisé tout en respectant les boisements existants ainsi que la continuité écologique.

E.8 - OBSERVATIONS DE M. ET MME VIGOUROUX YANNICK.

Observation orale – Ils sont propriétaires des parcelles 143, 145, 148, 150 et 151 à Lacrouzette. Ces parcelles étaient toutes constructibles avant. Ils ne comprennent pas pourquoi ces parcelles

ont été classées en N alors que les parcelles voisines sont classées en U2 avec un accès sur le chemin de Mauzines. Ils souhaitent qu'elles redeviennent constructibles.

Questions :

- Bien que cela ne rentre pas dans cette modification n°1 du PLUi, dans quelles conditions cette demande pourrait-elle être étudiée ?

Réponse de la CCVSP :

Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une révision future du PLUi. M. et Mme VIGOUROUX ont été reçus par nos services le 03/02/2026 afin d'échanger sur leurs projets et d'étudier toutes les possibilités présentes et futures concernant ces parcelles.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je prend acte que cette demande sera étudiée lors d'une prochaine révision du PLUi.

E.9 - OBSERVATIONS DE M. VIALA CYRIL.

Observation orale – Il est favorable pour le changement de destination de N à A sur les parcelles BH150,151 et 181 car cela lui permettra d'installer son atelier afin de produire de la gelée royale et de faire des élevages de reines. Ainsi il pourra surveiller ses ruches qui seront à proximité de ce bâtiment. Le département, pour des raisons de sécurité, n'est pas favorable aux diverses manœuvres de véhicules sur le domaine public compte tenu du manque de visibilité sur la RD58

Questions :

- Il existe un ancien chemin qui aboutit à l'arrière de ce bâtiment. Quelles préconisations entendez-vous imposer afin que toutes les manœuvres de stationnement et de retournement, y compris avec les poids lourds, se fassent dans la propriété privée et non sur le domaine public ?

Réponse de la CCVSP :

Lors de son dépôt de permis de construire, le département sera consulté pour l'accès à la route départementale et leurs prescriptions devront être suivies. M. VIALA a déposé un certificat d'urbanisme et pourra les satisfaire avec son ancien chemin.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Cette modification de zonage permettra un apiculteur de s'installer sur le territoire et de pouvoir développer son activité économique notamment par son élevage de reine et un laboratoire pour la production de gelée royale. Étant plus proche de son domicile il pourra ainsi être plus vigilant et intervenir de manière plus efficace.

E.10 - OBSERVATIONS ORALES DE M. ICHER :

Cette personne est venue pour prendre connaissance du dossier et des 2 modifications sur la communes de Brassac. Il est favorable pour cette modification du PLUi

E.11 - OBSERVATIONS DE MME SOULÉ AMINA ET M. DIMILTA GUISEPPE :

Mme SOULÉ est venu pour le compte de la société RSA Granit et M. DIMILTA pour Sidobre Bâtiment. Ils sont concernés par la modification du STECAL sur la commune de Saint-Salvy-de-la-Balme. Ils sont favorables au projet de modification car cela leur permettra de développer leur entreprise. Ils présente brièvement leur projet qui se réalisera sur les surfaces déjà imperméabilisées.

E.12 - OBSERVATIONS ORALES DE M. PUECH HUGO :

C'est un agriculteur bio qui travaille sur la commune de Cambounes. Il est favorable à ce projet de modification du PLUi car cela lui permettra d'installer des serres et protéger ainsi ses légumes des gels tardifs qui avec le changement climatique sont de plus en plus fréquents depuis quelques années. Il précise que ces terrains à l'Espénières ont toujours été exploités et que les parcelles sont exposées plein sud avec une terre très riches naturellement. Il y a des sagnes (terrains humides) et il s'est rapproché d'une association pour bénéficier du plan Rés'eau Sagnes pour bénéficier de leurs conseils et préserver au maximum ces sagnes tout en pouvant cultiver ses terres.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je prend bonne note de l'avis favorable de ces personnes pour la modification du PLUi.

Cela permet de conforter l'activité économique locale dans ce secteur rural permettant ainsi de pérenniser la vie des villages concernés.

La présentation de l'activité de M. PUECH et ses projets de développer son activité pour une agriculture locale, bio et de transformation de ses produits vient confirmer les écrits du Maire de Cambounes. Ses points de vente sur les marchés locaux ne peuvent être que bénéfiques pour le territoire et les touristes qui viennent le découvrir et apprécier son environnement et sa quiétude. Cela ne peut être qu'un complément pour le tourisme « vert » de plus en plus recherché.

F - ANALYSE AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

F.1 - OAP ER N°45, 46 ET 47 SUR LA COMMUNE DE ROQUECOURBE :

Sur l'ancien chemin de fer reliant Castres à Murat-sur-Vèbre, il est prévu de créer des emplacements réservés sur toute la partie incluse dans le périmètre de la commune de Roquecourbe. Or il existe aussi des tunnels sur cette voie ferrée. Une partie des parcelles sont déjà propriété de la commune.

Il existe une discontinuité entre les ER45 et 46. Or après l'ER46 il est noté, sur le document graphique, un emplacement réservé sur la commune adjacente mais en plus clair.

Questions :

- Quel est l'intérêt qu'il y a à créer des emplacements réservés (ER) pour des parcelles qui sont déjà propriétés de la commune de Roquecourbe ?
- La parcelle 101 qui semble être l'assiette de l'ancienne voie ferrée doit-elle être intégrée dans l'emplacement réservé 45 ?
- Les tunnels existants sont-ils intégrés dans les emplacements réservés ?
- La compétence pour la création et l'entretien du cheminement doux est-elle de la commune ou de la Communauté de Communes Sidobre Vals et Plateaux ?

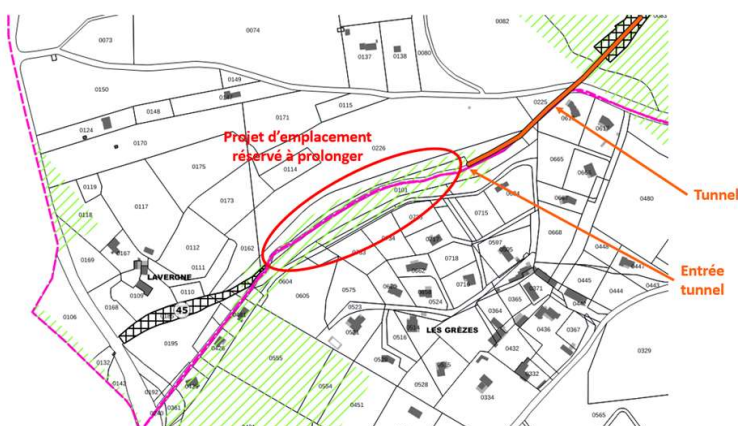
Réponse de la CCSVP :

L'intérêt de créer des emplacements réservés sur des parcelles déjà maîtrisées par la commune consiste essentiellement en la matérialisation d'une intention politique sur le PLUi.

La CCSVP constate qu'il y a eu un oubli et que l'ER 45 sera prolongé sur les 2 communes concernées (Roquecourbe et Burlats).

Les tunnels sont pour la plupart intégrés aux emplacements réservés, à l'exception d'une portion du tunnel dit des Grèzes car il existe des habitations et une route en surface, qui ne sont pas concernés par le projet.

Le projet est à ce stade entièrement géré par le département du Tarn. Il n'est pas prévu pour le moment que la commune ou la communauté de communes interviennent. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé sera corrigé en ce sens (département du Tarn).



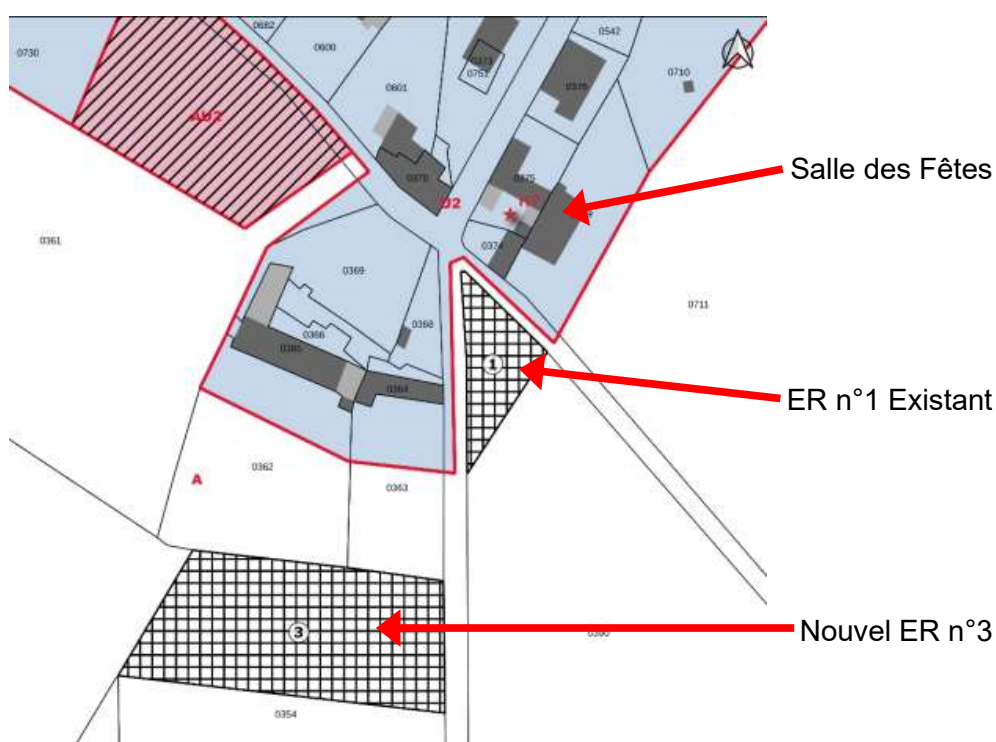
Commentaire du commissaire enquêteur.

Je note que l'emplacement réservé pour le futur sentier vert est prolongé et que le bénéficiaire sera le Département du Tarn pour tout ce qui concerne les travaux d'aménagement.

F.2 - ER3 COMMUNE DE MONTFA ;

Cette OAP se trouve le long de l'avenue de Toulouse et la CCI du Tarn souhaite limiter le Afin d'améliorer le stationnement autour de la salle des fêtes de la commune de MONTFA, vous allez créer un nouvel emplacement réservé pour l'aménagement d'un parking. Il en existe déjà un sur la parcelle 390 qui pourrait être agrandi.

Celui que vous souhaitez créer se trouve assez loin de la salle des fêtes alors qu'il y a une parcelle accolée (711) où une partie pourrait être amputée pour l'aménagement d'un nouvel parking.



Question :

- Quelle Quels sont les critères qui vous ont amené à choisir le nouvel emplacement réservé sur la parcelle 354 ?

Réponse de la CCSVP :

Les parcelles les plus adaptées pour ce projet d'extension du parking sont les parcelles B390 et B711. Toutefois, celles-ci font l'objet d'une importante rétention foncière et la commune n'est pas parvenue à en faire l'acquisition. Une DUP a également été envisagée, sans pouvoir aboutir après concertation avec les services de l'État.

Le choix s'est donc porté en second recours sur la parcelle B354. En cas de réalisation d'un parking sur cette parcelle, des aménagements sécuritaires pour les piétons seront indispensables.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Ce nouvel emplacement réservé est loin de la salle de fêtes et les usagers risquent de continuer à se garer comme maintenant le plus près possible de cette salle. De plus ils devront circuler sur la Route départementale pouvant présenter un danger pour les automobiles et avec moins de sécurité pour eux-mêmes.

L'emplacement n°1 plus proche de la salle serait plus adapté. Toutefois il faudrait que la mairie, si cet équipement est très utilisé, poursuive la négociation ou relance une procédure d'expropriation afin de bien marquer sa volonté d'acquérir cette partie de parcelle. Devant cette volonté ferme, le propriétaire serait peut-être plus enclin à négocier.

F.3 - EXTENSION DU RÉSEAU D'AEP :

Le syndicat mixte d'AEP du Dadou vous demande de rajouter un article dans le PLU ou dans les annexes des OAP indiquant que : toute construction ne pourra être accordée qu'après extension du réseau d'AEP mais qu'elle ne sera pas à charge du syndicat du dadou . Or Un pétitionnaire ne peut pas être contraint de financer une extension de réseau public en dehors des contributions prévues par la loi. Toute clause ou exigence illégale est réputée nulle.

Question :

Sur quelles bases juridiques pourriez-vous inclure dans le PLU ou les annexes des OAP cette demande du SM du Dadou ?

Réponse de la CCSVP

La Communauté de Communes rejette cette demande pour cause d'impossibilité juridique. En effet le règlement d'urbanisme peut conditionner l'urbanisation à la présence de réseaux, mais il n'a pas le droit légal d'imposer le financement de leurs extensions. L'article L.332-15 du code de l'urbanisme limite strictement la participation financière des constructeurs. On ne peut leur imposer le financement d'un raccordement que s'il fait moins de 100 mètres et qu'il est dimensionné exclusivement pour leurs propres besoins. Forcer un particulier à payer pour un équipement qui servira à d'autres constructions futures serait donc illégal.

La CCSVP rappelle que la loi offre une autre solution via l'article L.111-11 : si un projet nécessite une extension du réseau public que la collectivité n'est pas en mesure de financer, le permis de

construire doit être refusé. C'est au maire, signataire du permis de construire de le faire après avoir consulté de syndicat mixte qui devra lui signaler si le financement est prévu ou pas.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je partage l'analyse de la CCSVP car tous les équipements publics doivent être payés avec des deniers publics. Il serait incohérent que les adductions d'eau ne soient pas publiques et réservées à une seule habitation. Lorsqu'il émet son avis technique sur une autorisation d'urbanisme, le syndicat mixte indique la faisabilité de pouvoir fournir de l'eau à la nouvelle parcelle et dans quel délai. Si cela n'est pas possible, le permis de construire doit être refusé dans l'attente qu'une canalisation publique d'eau puisse être réalisée et permettre ainsi à tout habitant de pouvoir s'y raccorder.

FIN DU RAPPORT

A ALBI le 16/02/2026

Le commissaire enquêteur
Angel CONDÉ



G - ANNEXES DU RAPPORT

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur

Annexe 2 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Annexe 3 : Avis d'enquête publique

Annexe 4 : Avis à la presse

Annexe 5 : Courriel de Mme ALQUIÉ Agnès

Annexe 6 : Courriel de Mme PINOT Sabrina

Annexe 7 : Courriel de M. PIKETTY - UNEP81

Annexe 8 : Observations des propriétaires du Domaine de la Rivière

Annexe 9 : Courriel de M. BUATOIS Richard

Annexe 10 : Courriel de M. le Maire de Cambounes

Annexe 11 : PV de synthèse avec réponses.