

Communauté de Communes Sidobre Vals et Plateaux (CCSVP).

Département du TARN (81).

B – Conclusions et avis 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.

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur (17 pages) .
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.

CCSVP

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 B :

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE DES CONCLUSIONS et AVIS du CE.

A - Généralités.....	4
A.1 - L'enquête publique.....	4
A.2 - Le cadre général du projet.....	4
A.3 - L'objet de l'enquête.....	4
B - Conclusions concernant le déroulement de l'enquête publique et le dossier d'enquête publique.....	5
B.1 - Le déroulement de la procédure d'enquête publique.....	5
B.2 - La qualité du dossier et de l'information fournie au public.....	8
B.3 - Conclusion sur le dossier de déroulement de l'enquête publique.....	8
C - Conclusions concernant les avantages et inconvénients du projet de modification du PLU.....	8
C.1 - Les enjeux de cette modification du PLU.....	8
C.2 - Conclusions concernant le développement économique et touristique ciblé.....	9
C.3 - Conclusions sur le renforcement des Services Publics et de l'habitat.....	10
C.4 - Conclusions sur le soutien à l'agriculture locale.....	11
C.5 - Conclusions sur les OAP modifiées ou créées.....	12
C.6 - Conclusions sur les emplacements réservés.....	13
C.7 - Conclusions sur le règlement écrit et graphiques :.....	13
C.8 - Bilan avantages et inconvénients.....	13
D - Avis du commissaire enquêteur.....	15

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 (son 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 !

Ces conclusions et avis font suite au rapport établi par le commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête et l'analyse des observations émises par le public et des réponses apportées par le porteur 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 » (PLUi) 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).

B - CONCLUSIONS CONCERNANT LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

B.1 - LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

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.

L'enchaînement des décisions décidant de l'ouverture de cette enquête publique a comporté les étapes suivantes :

- Arrêté de la Présidente de la CCSVP 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 CCSVP 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 CCSVP 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 CCSVP 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)
- Impression de l'avis d'enquête publique avec les mentions obligatoires et affichage sur les divers sites concernés.
- Les publications ont été faites en nombre et délais conformes aux textes.

Déroulement de l'enquête :

- L'enquête s'est déroulée sur 31 jours du lundi 19 décembre 2025 au mercredi 29 janvier 2026. – 17H00.

- Le siège de l'enquête a été fixé à la Communauté de Commune Sidobre Vals et Plateaux (CCSVP), Service Urbanisme, 54 Route de Lignon – 81260 LE BEZ ;
- Le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de la commune : <https://ccsvp.fr/modification-de-droit-commun-n1-du-plui-sidobre-val-dagout> . En format papier à la CCSVP – Service Urbanisme aux jours et heures habituelles d'ouverture : du Lundi au vendredi de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00 ;
- 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 CCSVP – 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
- 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, CCSVP, 54 Route de Lignon, 81260 LE BEZ.
- Les observations et propositions du public ont été accessibles sur le site suivant : <https://ccsvp.fr/modification-de-droit-commun-n1-du-plui-sidobre-val-dagout> ;
- 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.

Lors des permanences il y a eu 16 visites pour indiquer leurs observations écrites (2), orales (11), électroniques (3) ou remettre leur courrier au commissaire enquêteur (3).

A ces contributions, il convient de rajouter les remarques et recommandations des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes consultés ainsi que les questions posées par le CE.

Structure PPA	Date consultation		Date réponse	Sens de l'avis
Commune de Lacrouzette	04/11/2025	25/11/2025	Favorable	
Cne de St-Salvy-de-la-Balme	04/11/2025	04/11/2025	Favorable	
CDPENAF	05/11/2025	18/12/2025	Favorable	
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	
PNR du Haut-Languedoc	04/11/2025	02/12/2025	Favorable	
Éducation nationale	04/11/2025	04/11/2025	Favorable	
Conseil départemental	04/11/2025	08/01/2026	Favorable avec prescriptions	
SDIS 81	04/11/2025	13/11/2025	Favorable avec prescriptions	
Syndicat mixte du Dadou	04/11/2025	26/01/2026	Prescriptions	
RTE	04/11/2025	01/12/2025	Prescriptions	
DREETS	04/11/2025	05/11/2025	Sans objet	
Commune de Brassac	04/11/2025			
Commune de Burlats	04/11/2025			
Commune de Cambounès	04/11/2025			
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
MRAe	04/11/2025
Préfet	04/11/2025
Sous-Préfet	04/11/2025
Chambre d'Agriculture	04/11/2025
Conseil régional	04/11/2025
PETR Htes Terres Oc (SCoT)	04/11/2025
Gendarmerie du Tarn	04/11/2025
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
Défense nationale	04/11/2025
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

La CCSVP avait donné un délai de deux mois 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.

La MRAe a été consulté et dans son courrier en date du 10/12/2025 et elle recommande :

- De finaliser la démarche d'évaluation environnementale sur les deux emplacements réservés visés dans l'avis conforme de soumission.
- 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).

La procédure d'enquête publique pour le projet de modification n°1 du PLUi Sidobre Vals d'Agout s'est déroulée de façon rigoureuse conformément aux textes en vigueur.

B.2 - LA QUALITÉ DU DOSSIER ET DE L'INFORMATION FOURNIE AU PUBLIC

L'affichage a été conforme aux préconisations décidées lors de la réunion du 04/12/2025. La collectivité est très sensible à la participation du public et est allée au-delà de la réglementation pour informer de public. Elle a affiché l'avis d'enquête publique sur l'ensemble des sites concernés par une modification (STECAL, Emplacements réservés, Transformation, suppression ou création de zonage). Les communes possédant des panneaux lumineux l'ont aussi affiché et celles possédant l'application « intramuros » ainsi que la CCSVP ont diffusé l'avis d'enquête publique afin que les citoyens puissent avoir l'information.

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. L'ensemble des pièces sont claires et accessibles au public, en particulier le résumé non technique complété par un atlas des modifications récapitulant l'avant et l'après pour chaque secteur concerné. Tout ceci a permis au public de mieux comprendre ce qui allait être entrepris.

B.3 - CONCLUSION SUR LE DOSSIER DE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Après analyse et exploitation du dossier d'enquête publique et prise en compte des observations du public, je considère que :

- Le public a disposé d'une information aisément accessible et disponible durant toute la durée de l'enquête ;
- Les permanences du commissaire enquêteur aux mairies de Burlats, de Roquecourbe ainsi qu'au service urbanisme de la CCSVP ont permis d'apporter un complément d'information à quiconque le souhaitait ;
- L'enquête publique s'est correctement déroulée.

C - CONCLUSIONS CONCERNANT LES AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU.

C.1 - LES ENJEUX DE CETTE MODIFICATION DU PLU.

Celle-ci 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).

C.2 - CONCLUSIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE CIBLÉ.

La CCSVP avec cette modification a souhaité permettre la réalisation de certains projets pour ce territoire rural et permettre aux entreprises locales de pouvoir se développer sur leur site.

- Les STECAL créés ou modifiés sont restreints et visent à faciliter les petites extensions des activités existantes sur les espaces déjà artificialisés ;
- Le classement actuel en zone agricole ou naturel est limitante pour ces entreprises implantées depuis fort longtemps sur ces secteurs. Cette modification leur permettra développer leur activité in-situ et renforcer le dynamisme économique du territoire ;
- Pour les zones agricoles ou naturelles le Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été consulté et a émis un avis favorable pour ces modifications ou création qui représentent un caractère exceptionnel ;
- La création du STECAL n°2 au lieu dit « La Sabatarié » sur la commune de Cambounes va permettre à l'entreprise SARL Indaflow – dendropolis spécialisée dans les conseils aux affaires et à la gestion de disposer de bureaux complémentaires adaptés à son développement et d'accueillir de nouveaux salariés. Elle a un rayonnement national et sait travailler en distance avec le numérique (télétravail et visioconférence). Avec cette forme de travail elle permet au territoire de se diversifier et de montrer qu'elle peut accueillir des entreprises ayant des besoins similaires et hors des pôles urbains avec une autre qualité de vie ;
- Les constructions et aménagements doivent être liées aux activités de conseils et pour accueillir des séminaires sans compromettre les espaces naturels et les paysages ;
- Seule une partie de la parcelle (713 m² sur 5 005 m²) et est déjà artificialisée ;
- La création du STECAL n°3 au lieu dit « Roucan » sur la commune de Montfa, l'entreprise familiale existante depuis 1985 a été reprise par un membre de la famille. Il fera une extension proche du bâtiment actuel et ainsi pouvoir se développer et pérenniser son entreprise de mécanique industrielle ;
- La surface pour le STECAL est limitée à 1 775 m² et intègre le bâtiment existant et la partie artificialisée actuelle ;
- L'OAP prévoit le maintien des haies existante ainsi que leur complément pour masquer depuis la voie publique le bâtiment d'activité ;
- Sur le site historique du château de Montfa, un STECAL est créé pour la mise en valeur touristique et culturelle du patrimoine bâti ;
- L'association « Le Château de Montfa – Art, Culture et Patrimoine » développe des animations, souhaite mieux accueillir le public et continue la préservation des ruines du château. (aménagement du parking et abris léger intégrés dans le contexte patrimonial et paysager existant) ;
- Une OAP a été instauré afin de préserver le boisement existant ainsi que la continuité écologique ;
- Le STECAL se limite à la seule surface nécessaire à la mise en valeur du château ;
- La commune de Saint-Jean-de-Vals a racheté une ancienne centre équestre et l'a transformé en boulodrome/salle polyvalente. Le STECAL A1 existant n'a plus de raison d'être et sera réduit et modifier en A2 pour des équipements publics et la création d'un tiers-lieu. Le reste sera transformé en zone A (agricole) compte tenu de la fin des activités équestres et le zonage des parcelles voisines ;

- Une entreprise de maçonnerie générale souhaite s'étendre et pouvoir se développer. Elle se trouve sur un site déjà bien artificialisé mais qui n'est pas couvert par le STECAL actuel sur la commune de Saint-Salvy-de-la-Balme. Cette modification du PLUi permettra d'avoir une cohérence avec l'existant et permettra à l'entreprise de faire son agrandissement. Il est prévu de la faire derrière son bâtiment actuel sans avoir besoin de défricher car le terrain n'est pas végétalisé ;
- De même pour l'entreprise RAS Granits, spécialisée dans la découpe de bloc de granit brut et fait du négoce dans toute la France. Elle a besoin d'évoluer et d'avoir des bâtiments adaptés et conforme à sa croissance. La création de ce STECAL le permettra et l'entreprise pourra déposer son autorisation d'urbanisme.
- Le périmètre de ce STECAL N3 se limite à la surface déjà artificialisée et les espaces boisés voisins ne sont pas touchés. L'UNEP81 craint que ces espaces boisés soient menacés. La CDPENAF a donné son avis favorable à cette création. En outre les projets d'extension ne touchent pas ces espaces boisés ;
- Sur la commune de Burlats il existe un STECAL Nt pour l'accueil d'un centre de loisirs. Ce dernier n'est plus en activité le zonage n'a plus lieu d'être. Bien au contraire il convient de permettre à ce bâtiment de changer d'affectation et lui permettre d'être utilisé par une activité artisanale ou autre. L'OAP existante est supprimée. Sur le règlement graphique les 2 locaux seront repérés comme pouvant changer d'affectation bien qu'ils seront en zone A pour l'un et N pour l'autre ;
- Toutes des modifications ou création de STECAL concernent des projet déjà bien identifiés, sur des surfaces déjà artificialisées ;
- Ces entreprises existantes verront leurs demandes de petites extensions facilitées leur permettant ainsi de se pérenniser sur ce territoire rural et de créer quelques emplois supplémentaires ;
- C'est en cohérence avec les objectifs du SCoT de Hautes Terres d'Oc de préserver une armature économique et de créer 1 260 emplois ;
- Le règlement écrit que ce soit pour les STECAL N2 ou N3 n'autorisent les constructions et aménagements que si elles sont nécessaires aux activités industrielles et artisanales, commerciales et de services. Seul un logement est autorisé par activité et s'il est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la gardiennage.
- En ce qui concerne la modification du zonage Nt de la Bancalié sur la commune de Burlats il était prévu de la réduire. Les nouveaux propriétaires du Domaine de la Rivière (Les Bancals) sont venus me présenter leur projet d'activités de formation. Ils envisagent de se développer et souhaitent pouvoir aménager d'autres habitations de Loisirs Légères mais sur la totalité de la zone Nt initiale. Cela correspond à la formation qu'ils dispensent et au bien être pour les stagiaires et participants qu'ils accueillent.
- Le maintien de la totalité de cette zone Nt est déterminante pour leur projet professionnel ;
- Il existe un dôme sur une surface déjà artificialisée qu'il convient de régulariser. Cela pourrait être fait en l'intégrant dans l'OAP actuelle ou lors d'une prochaine révision du PLUi et après avoir consulté le CDPENAF ;
- La CCSVP au vu du projet présenté par les propriétaires du Domaine de la Rivière est favorable au maintien du STECAL Nt existant sur la Bancalié.

C.3 - CONCLUSIONS SUR LE RENFORCEMENT DES SERVICES PUBLICS ET DE L'HABITAT.

- La transformation de la zone AU1 de la Prade sur la commune de Brassac en zones AUE et AU2 va permettre d'accueillir la nouvelle brigade mobile de gendarmerie. La commune de

Brassac a répondu à l'appel à projet de l'État pour la création de 239 brigades de gendarmerie sur le territoire national ;

- Ce projet de changement en zone d'équipements publics (AUE) va permettre la concrétisation de cette gendarmerie ;
- Cela viendra conforter la commune comme pôle intermédiaire et répondre aux objectifs du PADD de renforcer l'armature territoriale et des pôles ;
- La création d'un tiers-lieu dans l'ancien centre équestre avec la salle polyvalente sur la commune de Saint-Jean-de-Vals développera l'offre de service à la population ;
- La reconfiguration des zones AU dans le secteur de La Roque/La Calmette à Lacrouzette s'inscrit pleinement dans la lutte contre la rétention foncière. Sur ce secteur il y a 4 zones AU1, 23 zones AU2 et 3 zones AU0 et aucune n'a été urbanisée à ce jour et va à l'encontre du projet de territoire alors que la demande est présente ;
- La suppression de la zone AU1 sur La Roque et la modification de la zone voisine AU0 de la Calmette, permettra la construction d'au moins de 8 logements sur terrain plus facilement aménageable avec un accès facilité sur la route départementale ;
- L'OAP est modifiée afin de faciliter la construction sur cette parcelle au vu de la proximité des divers réseaux et de l'accès sur la RD ;
- Ce changement de AU0 en AU1 avec une réduction de la surface du zonage pour correspondre à la surface supprimée à la zone de La Roque permet d'avoir un équilibre strict du foncier et de libérer le surplus pour une zone A ;
- Cette modification permet d'intégrer la décision de justice du TA de Toulouse concernant la zone AU0 du Cap d'Ase à Brassac. Cette zone bascule en zone à urbaniser U2 comme l'ensemble de ses parcelles adjacentes.

C.4 - CONCLUSIONS SUR LE SOUTIEN À L'AGRICULTURE LOCALE.

- Près du hameau d'Espérière, commune de Cambounès, un agriculteur bio a acquis des terres qui ont toujours été cultivées. Son projet d'y installer des serres pour accroître et consolider son activité de maraîchage ne peut se faire actuellement car ses parcelles se trouvent en zone N et non A ;
- Son projet est de pouvoir transformer ses produits et les vendre en même temps que ses produits frais sur les marchés locaux ;
- La modification prévoit de modifier ce zonage afin de mieux correspondre au caractère actuel du site. Celle-ci n'est prévue que pour la parcelle 276 ;
- Un ruisseau traverse cette parcelle et une sagne est présente. C'est pourquoi il a adhéré à Rés'eau Sagnes afin d'être conseillé sur le travail de ces terres humides et de bénéficier ainsi de leurs compétences ;
- La mise en place de serres et de bâches entraînent une dégradation visuelle notamment pour les cabanes insolites installées sur une propriété voisine ;
- 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 de l'environnement.
- Ses produits sont sollicités par les consommateurs ainsi que les adeptes d'un tourisme vert.
- Un ancien bâtiment utilisé par un granitier est actuellement vacant et se trouve sur une zone N au lieu-dit « La Fusarié » Commune de Lacrouzette. Un changement d'affectation de N à A est proposé pour permettre à un jeune apiculteur d'avoir son activité proche de son domicile et non à une heure de route.

- Son projet consiste à réhabiliter ce bâtiment pour faire un élevage de reines ainsi qu'un laboratoire pour de la gelée royale avec un pont de vente ;
- La réhabilitation d'un bâtiment existant évite ainsi le mitage dans l'espace agricole et forestier ;
- Création d'une nouvelle activité agricole sur le territoire qui permet de rendre vie à un bâtiment laissé en désuétude.

C.5 - CONCLUSIONS SUR LES OAP MODIFIÉES OU CRÉÉES.

- Plusieurs créations ont été faites sur cette procédure d'urbanisme :
 - STECAL n°3 au lieu-dit Roucan à Montfa. Création d'une OAP où il est prescrit le maintien de la haie et son prolongement pour améliorer la qualité paysagère. De même, pour des raisons de sécurité, il impose l'accès existant depuis la route départementale. Aucun autre accès ne pourra être créé.
 - STECAL Npa concernant le Château de Montfa. Création d'une OPA pour garantir le respect du caractère patrimonial des lieux par l'utilisation, lors des constructions mesurées, de matériaux d'aspect similaires à ceux existant ou s'intégrant dans le paysage et le site. Il est précisé que le boisement existant devra être préservé ;
 - Zones AUE et AU2 à La Prade Est sur la commune de Brassac. C'est là que sera accueillie la future caserne de gendarmerie et les logements pour les gendarmes. Elle reprend les préconisations souhaitées par le département pour les accès sur la RD. Les logements auront leur accès avec celui existant actuellement. Les nouveaux accès ne serviront qu'à la caserne et seront sécurisés pour avoir une bonne visibilité. Les logements devront être parallèles à la voie afin de permettre une intégration paysagère du bâti. La haie le long de la RD sera créée pour mettre en valeur le paysage ;
 - Zone AU1 à La Prade Ouest (Commune de Brassac). Il est imposé une voie pour assurer le maillage avec les voies existantes du lotissement. De même une voie piétonne devra être aménagée pour permettre une circulation douce ;
 - Zones AU1 et AUC La Roque et Calmettes sur la commune de Lacrouzette. Modification de l'OAP existante afin de s'adapter aux nouveaux zonages. L'accès à la RD se trouve facilité pour la partie pavillonnaire qui empruntera un passage existant. Création d'une haie et d'une noue pour améliorer l'insertion paysagère ;
 - Zone Nt des Combettes à Burlats. Suppression de l'OAP existante suite à la modification du zonage afin de permettre un changement de destination des 2 bâtiments existants qui avec la fin du centre de loisirs ne sont plus utilisés ;
 - Zone Nt au lieu-dit les bancals. Modification de l'OAP afin de permettre le transfert du dôme si le propriétaire du Domaine de la Rivière souhaite le faire rapidement. Actuellement ce dôme construit par l'ancien propriétaire se trouve sur une zone déjà artificialisée et il convient de régulariser sa construction. Ce transfert engendrera une nouvelle imperméabilisation de son assiette. Il serait souhaitable de régulariser le dôme sur son lieu actuel dans le cadre d'une nouvelle procédure pour réviser le PLUi afin de ne pas aggraver la perte des espaces boisés.
 - Zone AU2 de Campselles-Bas – commune de Lacrouzette. Modification de l'OAP existante suite à la volonté du propriétaire de la parcelle concernée de ne pas construire. Cette parcelle est devenue une zone A et permet de compenser d'autres zones artificialisées. Cette volonté de compensation est compréhensible mais va à l'encontre d'une densification du tissu urbain car les réseaux se trouvent à proximité. S'il y a un

- changement de propriétaire il y a de forte chance qu'il souhaitera pouvoir aménager cette parcelle ;
- Toutes ces modifications ou créations d'OAP vont dans une démarche d'amélioration de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère en cohérence avec la PADD ;
 - Les recommandations émises par le département ont bien été prises en compte notamment pour les accès directs sur les routes départementales.

C.6 - CONCLUSIONS SUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.

- 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. (ER 45/46/47) ;
- Dans le projet un oubli est à signaler mais la CCSVP prolongera l'ER n°45 pour l'intégrer aussi bien pour la commune de Roquecourbe que pour Burlats ;
- L'alignement de ces 3 emplacements réservés dessinent bien la continuité du futur sentier vert pour les randonneurs et habitants ;
- À ce jour le bénéficiaire est la commune de Roquecourbe car le maire souhaite marquer fortement la volonté de la commune d'acquérir ce foncier.
- Les travaux devant être réalisés par le Département c'est lui qui sera le bénéficiaire final ;
- Cela vient en adéquation avec les objectifs du PADD qui vise à renforcer la mobilité douce et le cadre de vie ;
- La création d'un ER48 sur la commune de Roquecourbe facilitera les habitants de cette impasse la circulation par un stationnement approprié où ils pourront éventuellement faire un demi-tour sans être obligé de rentrer dans le domaine privé ;
- Sur la même commune, l'agrandissement de l'ER n°2 facilitera le stationnement pour les habitants voulant aller au cimetière pour honorer leurs morts ;
- Sur la commune de LE BEZ, l'ER n°1 permet de la ZA au village par cheminement doux en s'appuyant sur les chemins existants et sur la lisière boisée de la parcelle voisine de la ZA de Guior Haut ;
- Un ER n°3 est souhaité par la commune de Montfa afin de pouvoir permettre le stationnement des habitants lorsqu'ils viennent à la salle des fêtes ;
- Il existe déjà un ER n°1 mais les négociations avec le propriétaire n'ont pu aboutir d'où la nécessité d'en créer un autre sur une parcelle voisine mais distante de plus d'une centaine de mètres ;
- Il est prévu de réaliser un aménagement sécuritaire pour les piétons se rendant à la salle des fêtes pour éviter qu'ils ne cheminent sur la route départementale ;

C.7 - CONCLUSIONS SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUES :

Les modifications des pièces écrites et des cartographies sont conformes aux OAP et descriptions des projets de modifications aussi bien pour les STECAL que pour les changements de zones.

C.8 - BILAN AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS.

Ce projet de modification n°1 du PLUi Sidobre-Vals d'Agout **présente les avantages suivants** :

1. Respect des orientations du PADD et de la loi montagne ;
2. Permet aux entreprises locales de faire des extensions restreintes, pour assurer leur développement d'activité, de créer quelques emplois nouveaux dans ce territoire rural et ce sans nécessité de délocaliser ;
3. Création ou modification des STECAL basé sur des projets réels et précis ;

4. Cohérence avec l'objectif du SCot de Hautes Terres d'Oc de créer 1 260 emplois sur le territoire ;
5. Renforce l'attractivité hors des pôles urbains avec l'accueil de nouvelles formes de travail (télétravail, séminaires) avec la création d'un tiers-lieu (Saint-Jeande-Vals) et le projet d'extension d'Indaflow) ;
6. Conforte le projet des propriétaires du Domaines de la Rivière avec l'accord de la CCSVP pour le maintien du zonage Nt actuel sur la commune de Burlats (Zone de la Bancalié-Bancals) ;
7. Soutien au tourisme par le maintien des capacités d'accueil pour la formation (Burlats les bancals) ;
8. Accueil d'une nouvelle brigade de gendarmerie avec la future caserne sur Brassac (La Prade) permettant un renforcement des Services Publics ;
9. Les familles des gendarmes conforteront le maintien des classes d'école sur ce centre-bourg ;
10. Renforcement de la sécurité pour la population et le territoire avec ce nouvel équipement public ;
11. Utilisation des surfaces déjà artificialisées pour la création des STECAL aussi bien pour les projets mesurés des entreprises locales (Sidobre Bâtiment, RSA Granit, Indaflow, Garibal) que pour le développement des activités touristiques (Château Montfa) ;
12. Lutte contre la rétention foncière par la suppression des zones inactives (Lacrouzette) ;
13. Équilibre foncier avec l'ouverture d'une zone compensée par la suppression d'une autre (Lacrouzette) ;
14. Régularisation juridique avec l'intégration d'une décision de justice du TA de Toulouse (Burlats) ;
15. Soutien à l'agriculture locale avec le changement de zonage de N à A pour permettre le développement d'exploitation agricole et apicole (Cambounès et Lacrouzette) ;
16. La réhabilitation de bâtiments existants (Burlats, Lacrouzette) évitant ainsi le mitage des espaces agricoles et forestiers ;
17. Dans les OAP, prescriptions strictes imposant le maintien des haies, des boisements et une insertion paysagère qualitative ;
18. Développement des déplacements doux avec les emplacements réservés sur l'ancienne voie de chemin de fer (Roquecourbe) ;
19. Créations de parkings publics, d'espaces de retournement et d'accès au cimetière et salle de fêtes (Roquecourbe, Montfa) ;

Mais présente aussi quelques inconvénients :

1. Une atteinte à la propriété privée pour le foncier avec la création des nouveaux emplacements réservés ;
2. Création d'OAP sans avoir la maîtrise foncière ou la volonté des propriétaires de vendre ou d'aménager ;
3. Risque de pression sur les espaces boisés limitrophes des STECAL bien que les projets visent prioritairement les zones déjà artificialisée ;
4. Vigilance écologique compte tenu de la proximité des sites Natura 2000 ou ZNIEFF pour le projet de voie verte avec la présence d'espèces protégées (Chauves-souris, reptiles) ;
5. Absence de calendrier précis et de financements pour le projet de voie verte par le département ;
6. Risque de dégradation paysagère liée à l'installation de serres ou de bâches agricoles pour le voisinage (Cambounès) ;

Conclusions :

Le projet de modification n°1 du PLUi Sidobre Vals d'Agout contribue à la volonté d'accompagner le développement économique des entreprises du territoire tout en respectant l'objectif du ZAN. Tous ces projets d'extension se trouvent sur des zones déjà artificialisées. Il y a un équilibre foncier strict.

L'arrivée de la nouvelle brigade de gendarmerie mobile viendra conforter la centralité de la commune de Brassac et le sentiment sécurité pour la population du territoire.

Intégration dans le PLUi de la décision juridique du TA de Toulouse suite à l'annulation partielle du PLUi antérieur.

Je considère que le projet de modification n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout présente des avantages largement supérieurs aux inconvénients.

D - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Cet avis avec ses considérants, résulte des analyses et conclusions du commissaire enquêteur exposées ci-dessus :

- Vu l'arrêté du de la Présidente de la CCSVP n°2024-213 en date du 25/06/2024 prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout ;
- Vu l'arrêté rectificatif n°2025-06 du 21/01/2025 de la présidente de la CCSVP rectifiant l'objet de la modification de droit commun n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout
- Vu la consultation des Personnes Publiques Associées ;
- Délibération n°2025-082 de la CCSVP en date du 16/10/2025 tirant le bilan de la concertation
- Délibération n°2025-083 de la CCSVP 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 CCSVP prescrivant l'enquête publique ;
- Vu la complétude du dossier soumis à l'enquête ;
- Vu la réunion préalable d'organisation et de présentation du dossier jeudi 04 décembre 2025 dans les locaux de la CCSVP ;
- Vu la visite des lieux effectuée par la commissaire enquêteur le mardi 16 décembre 2025 ;
- Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;
- Vu les observations écrites et orales du public.

Considérant :

- Que le dossier présenté à l'enquête publique, est conforme aux dispositions réglementaires, contient toutes les informations nécessaires au public et permet d'apprécier la nécessité et la cohérence du projet
- Que la légalité ainsi que le déroulement réglementaire de l'enquête publique selon les termes de l'arrêté de la Présidente de la CCSVP n°2025-202 en date du 09/12/2025, sont établis ;
- Que les procédures ont été respectées et l'enquête publique s'est déroulée sans incident ;
- Que le bilan des avantages du projet de modification n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout est largement supérieur à celui des inconvénients

En conclusion :

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°1 du PLUi Sidobre Val d'Agout
Assorti de 1 réserve et 3 recommandations.

RÉSERVE :

- Les propriétaires du Domaine de La Rivière à Burlats (Les Bancals) ont présenté leur projet de développement de leur centre de formation. Il convient de ne pas réduire la zone Nt de la Bancalié et de la maintenir dans son périmètre actuel.

RECOMMANDATIONS :

- De bien veiller à ce que les zones boisées en limite des STECAL ne soient pas menacées lors des travaux pour les aménagements prévus par l'extension des locaux des entreprises ;
- De bien prendre en compte les accès des divers projets sur les routes départementale et notamment de celui concernant La Prade Est à Brassac où doit être construite la future caserne de la brigade mobile de gendarmerie. Il y a un alignement de platanes le long de la RD qui pose un problème de visibilité et de sécurité pour les accès ;
- De rechercher une solution amiable pour l'ERn°1 sur la commune de Montfa qui est plus cohérent pour l'aménagement d'un parking à la salle des fêtes.
-

Fait à ALBI le 17/02/2026.

Le Commissaire enquêteur

Angel CONDÉ

