



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LAURAGAIS REVEL ET SORÉZOIS

Extrait du registre des délibérations du Conseil de la Communauté de Communes

92-2023 / APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LAURAGAIS REVEL SORÉZOIS PORTANT SUR LES COMMUNES DE ARFONS, BELESTA-EN-LAURAGAIS, BELLESERRE, BLAN, LES BRUNELS, CAHUZAC, LES CAMMAZES, DURFORT, LE FALGA, GARREVAQUES, JUZES, LEMPAJT, MAURENS, MONTEGUT-LAURAGAIS, MONTGEY, MOURVILLES-HAUTES, NOGARET, PALLEVILLE, POUDIS, PUECHOURS, REVEL, ROUMENS, SAINT-AMANCET, SAINT-FELIX-LAURAGAIS, SAINT-JULIA, SOREZE, VAUDREUILLE et LE VAUX ( annexe )

Le 4 juillet 2023, le conseil de la communauté de Communes Lauragais Revel Sorèzois dûment convoqué le 26 juin 2023, s'est réuni à l'Espace Sport et Nature, commune de Sorèze sous la présidence de Laurent HOURQUET.

### PRÉSENTS :

Conseillers titulaires (40) : Alain ALBOUY; Judith ARDON ; Marie-Pierre BATIGNE ; Alain BOURREL ; Alexia BOUSQUET ; Nelly CALMET ; Robert CLERON ; Isabelle COUTUREAU ; Philippe DE LORBEAU ; Ghislaine DELPRAT ; Christian FABRE; Christelle FEBVRE ; Michel FERRET ; Catherine FÉVRIER ; Pierre FRAISSÉ ; Thierry FREDE ; Marielle GARONZI ; Bertrand GELI ; Laurent HOURQUET ; Marie-Lise HOUSSEAU ; Michel HUGONNET ; Alain ITIER ; Christian LAGENTE ; Jean LAGOUTTE; François LUCENA ; Alain MALIGNON ; Martine MARÉCHAL ; Alain MARY ; Claude MORIN ; Véronique OURLIAC ; Christiane PALOSSE ; Jean-Marie PETIT ; Alain SARTORI ; Charlotte TOUSSAINT ; Marie Hélène VAUTHIER ; Annie VEAUTE ; Thierry CLAVEL (arrivé à 18h13) ; Patricia DUSSENTY (arrivée à 18h16) ; Philippe LANSMAN (arrivé à 18h18) ; Caroline MARCHAND LE POITEVIN (arrivée à 18h18).

Conseiller suppléant représentant le conseiller titulaire (1) : Jean-Luc GOUXETTE a donné procuration à Aline LACHAUD

PROCURATIONS (8) : Angélique CABESTANY a donné procuration à Alain BOURREL ; Alain CHATILLON a donné procuration à Laurent HOURQUET ; Pascale COMTE DUMAS a donné procuration à Annie VEAUTE ; Jérôme GARCIA a donné procuration à Alain SARTORI ; Vincent JONQUIERES a donné procuration à Christiane PALOSSE ; Alain MAGNIN-LAMBERT a donné procuration à Michel FERRET ; Valérie MAUGARD a donné procuration à Charlotte TOUSSAINT ; Gérard PINEL donné procuration à Marie-Hélène VAUTHIER ;

ABSENTS EXCUSES (6) : Christian AUSSENAC ; Laurent CALS ; Jean-Louis CLAUZEL ; Martine FREEMAN ; Arielle SERIER SERANGELI ; Michel VERGNES.

Conseillers communautaire (3) absent ayant donné procuration : Alain SCHMIDT ou ayant quitté la séance au moment des débats et du vote : Jean-Louis BARREAU ; Philippe BARBASTE ,

Secrétaire de séance : François LUCENA

Nombre de conseillers :

En Exercice : 58

Présents : 41

Votants : 49

Communauté de Communes Lauragais Revel et Sorèzois

20, rue Jean Moulin 31250 Revel ♦ 05.62.71.23.33 ♦ accueil@revel-lauragais.com ♦ www.revel-lauragais.com



92-2023 / APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LAURAGAIS REVEL SOREZOIS PORTANT SUR LES COMMUNES DE ARFONS, BELESTA-EN-LAURAGAIS, BELLESEFRE, BLAN, LES BRUNELS, CAHUZAC, LES CAMMAZES, DURFORT, LE FALGA, GARREVAQUIES, JUZES, LEMPAUT, MAURENS, MONTEGUT-LAURAGAIS, MONTGEY, MOURVILLES-HAUTES, NOGARET, PALLEVILLE, POUDIS, PUECHOURS, REVEL, ROUMENS, SAINT-AMANCET, SAINT-FELIX-LAURAGAIS, SAINT-JULIA, SOREZE, VAUDREUILLE et LE VAUX (annexe)

Rapporteur : Michel FERRET

*Les documents concernant le PLUI sont disponibles et consultables dans leur intégralité auprès des services administratifs de la Communauté de Communes (Heures d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00)*

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 153-21 ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Lauragais ;
- Vu la délibération n° 49-2016 du conseil communautaire du 23 juin 2016 concernant la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, avec prise d'effet au 31 décembre 2016 ;
- Vu la conférence intercommunale des Maires relative aux modalités de collaboration avec les communes membres réunie le 30 mars 2017 ;
- Vu la délibération n° 68 du conseil communautaire en date du 11 avril 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois et précisant les modalités de concertation ;
- Vu la délibération n° 69 du conseil communautaire en date du 11 avril 2017 arrêtant les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les 28 communes membres ;
- Vu la délibération n° 111-2020 du conseil communautaire en date du 29 septembre 2020 actualisant la charte de gouvernance ;
- Vu les délibérations n° 121-219 en date du 6 novembre 2019 et n° 13-2022 en date du 8 février 2022 du conseil communautaire relatives au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Vu la délibération du n° 112-2022 du conseil communautaire en date du 20 septembre 2022 arrêtant le projet de PLUi et tirant le bilan de la concertation ;
- Vu les avis des 28 conseils municipaux des communes concernées par le projet de PLUi arrêté, ayant abouti à 5 avis favorables sans observation et 23 avis favorables avec observations ;



- Vu les consultations pour avis, pendant trois mois, des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres Personnes Publiques Consultées (PPC), sur le projet de PLUi arrêté, ayant abouti à :

- Par courrier en date du 10 novembre 2022, un avis favorable du Département de l'Aude ;
- Par courrier en date du 15 décembre 2022, un avis favorable de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Haute-Garonne ;
- Par courrier en date du 5 décembre 2022, un avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne avec une remarque visant à favoriser la mixité fonctionnelle tout en tenant compte des contraintes liées au voisinage ;
- Par courrier en date du 28 novembre 2022, un avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Aude ;
- Par décision du bureau syndical en date du 10 novembre 2022, un avis favorable du PETR du Pays Lauragais en charge du SCoT sous réserves de phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités tout en restant dans l'enveloppe impartie de la vignette économie du SCoT et de phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour de l'habitat afin de ne pas dépasser le plafond de logements autorisé par le SCoT à horizon 2030 ;
- Par courrier en date du 21 mars 2023, un avis favorable du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc (PNRHL) sous réserves de mettre en avant la compatibilité du projet de PLUi avec la charte du Parc et de revoir à la marge le règlement graphique de certains secteurs sur les communes des Cammazes, Saint-Amancet et Sorèze afin de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles ;
- Par courrier en date du 22 décembre 2022, un avis favorable des préfetures de l'Aude, de la Haute-Garonne et du Tarn et des Directions Départementales des Territoires (DDT) de ces trois départements sous réserves de :
  - Modifier les échéances du phasage de l'ouverture des zones à l'urbanisation ;
  - Revoir le phasage entre les différentes zones, particulièrement sur les communes pôles, permettant de différer environ 500 logements à long terme afin d'être compatible avec le SCoT Lauragais et d'atteindre l'objectif fixé dans le PADD en termes de réduction de la consommation d'espace naturel et agricole ;
  - Mettre en place un phasage des zones d'activités économiques, en compatibilité avec le SCoT Lauragais ;
  - Supprimer la zone AUO de Revel (« Beauséjour ») ;
  - Modifier les densités attendues pour viser, a minima, la densité moyenne du SCoT Lauragais et la fourchette haute pour les communes pôles, tout particulièrement à Sorèze ;
  - Traduire, a minima, l'objectif de production de 300 logements sociaux dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi et proposer une typologie de logement plus variée, notamment sur la commune pôle de Sorèze ;
  - Modifier la délimitation de la zone urbaine sur certaines communes ou renforcer la justification des zones choisies ;

- Basculer en zone AU les secteurs intégrés dans la zone U qui sont situés sur des parcelles à caractère agricole (sur les communes de Belleserre, Nogaret, Saint-Julia), ou dont les OAP mentionnent un phasage à moyen ou long terme (sur les communes de Revel et Sorèze) ;
  - Répondre aux remarques ponctuelles sur le zonage et les OAP, en particulier sur les communes de Bélesta-en-Lauragais, Lempaut, Durfort, Les Brunels, Montégut-Lauragais, Palleville et Mourvilles Hautes ;
  - Reprendre le règlement de la zone agricole et naturelle, notamment sur la possibilité de projets photovoltaïques en zone Atvb et pour réglementer la surface de plancher pour les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ;
  - Corriger certains STECAL, tout particulièrement sur les communes soumises aux dispositions de la loi montagne et celles impactées par le site classé des paysages du système d'alimentation du Canal du Midi ;
  - Apporter des justifications complémentaires sur les zones Ap ;
  - Reporter sur le règlement graphique les zones de risques inondations avec les ruisseaux d'aléas ;
  - Compléter les annexes (SUP, site classé des paysages du système d'alimentation du Canal du Midi et assainissement notamment) ;
- Par courrier en date du 20 décembre 2022, un avis favorable du Département de la Haute-Garonne avec des observations concernant la liste des emplacements réservés ;
  - Par courrier en date du 2 janvier 2023, un avis favorable de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne sous réserves de :
    - Revoir des densités afin de viser les seuils hauts des fourchettes inscrites dans le SCoT et de réduire les extensions urbaines et la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers ;
    - Affiner le potentiel d'intensification urbaine en vue de son optimisation ;
    - Revoir les zonages et répartition des zones AU et les OAP en lien avec les 2 réserves précédentes ;
    - Préciser et justifier les constructions désignées dans le plan de zonage en zone A et N comme pouvant changer de destination ;
    - Justifier et adapter les secteurs Ap ;
    - Revoir le découpage des secteurs Atvb ;
    - Reprendre le règlement des zones agricoles et naturelles pour intégrer l'ensemble des observations formulées ;
    - Reprendre les STECAL ;
  - Par courrier en date du 3 janvier 2023, un avis favorable de la Chambre d'Agriculture du Tarn sous réserves de :
    - Compléter le diagnostic agricole ;
    - Revoir les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A ;



- Préciser que la règle interdisant l'implantation de construction à moins de 75 mètres de part et d'autre des routes à grande circulation ne s'applique pas pour les constructions à usage agricole ;
  - Limiter à des zones très spécifiques et mieux justifier le zonage Ap ;
  - Réduire l'emprise et assouplir les règles de la zone Atvb pour les exploitations agricoles ;
  - Ne pas évoquer les parcs agro-voltaïques en zone Atvb ;
  - Exclure des règles sur les clôtures les clôtures agricoles ;
  - Mieux justifier la sélection des changements de destination ;
  - Prendre en compte les exploitations d'élevage de la commune d'Arfons au niveau du règlement et du zonage Atvb ;
  - Justifier l'urbanisation d'une partie de parcelle agricole concernée par l'OAP BELS01 et préciser le devenir de la partie de parcelle restante située à proximité d'une zone Atvb sur la commune de Belleserre ;
  - Justifier la sélection du changement de destination CD\_BLA02 isolé au milieu d'une parcelle agricole sur la commune de Blan ;
  - Justifier la zone Ap qui est constituée par un vaste espace agricole sur la commune de Blan ;
  - Préciser le devenir de la bande restante entre la zone de développement et la retenue d'eau classée en Atvb sur la commune de Cahuzac ;
  - Justifier la zone Nj située au milieu d'une parcelle agricole sur la commune de Cahuzac ;
  - Justifier l'urbanisation d'une portion de prairie située en bord de route concernée par l'OAP DUR\_01 et préciser le devenir du restant de la prairie sur la commune de Durfort ;
  - Justifier le développement en linéaire de la commune de Lempaut qui entraîne la consommation de près d'1 ha de terres agricoles cultivées pour créer la connexion entre les secteurs avec une zone Ap non justifiée et non fonctionnelle au niveau agricole ;
  - Supprimer le changement de destination de la grange agricole CD\_MEY01 au lieu-dit « En Olivier » sur la commune de Montgey ;
  - Privilégier le développement du centre-bourg de la commune de Palleville à la place du développement de la zone AU (OAP PLA01) qui se situe en extension sur une parcelle agricole exploitée en prairie à proximité immédiate d'une zone Atvb ;
  - Justifier l'identification de 22 changements de destination de bâtiments agricoles sur la commune de Sorèze dont 8 au hameau « des Villas » nécessitant la création d'une station d'épuration et situés à environ 150 mètres des bâtiments d'élevage de 2 exploitations classées ICPE ;
  - Justifier la zone Ap le long de la route au lieu-dit « Pauqueterre » sur la commune de Sorèze ;
- Par courrier en date du 9 novembre 2022, un avis défavorable du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) Occitanie au motif que le PLUi prévoit des protections de type Espace Boisé Classé (EBC) qui ne se justifieraient pas compte tenu des mesures de protection déjà existantes par ailleurs ;



- Des courriers des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Aude en date du 20 octobre 2022 et du Tarn en date du 10 octobre 2022 précisant les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès ainsi que des éléments

concernant la défense contre l'incendie, la prévention des feux de forêts et des cultures ou la prise en compte des risques majeurs ;

- Par courrier en date du 18 décembre 2022, un avis favorable de l'association Union Protection Nature Environnement Tarn (UPNET) sous réserves d'apporter des compléments au rapport de présentation relatifs à la dé imperméabilisation des sols, à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les habitations y compris en zone de périmètre historique, à l'impact de l'autoroute A69 sur le trafic poids lourd ainsi que de corriger divers points ;
- Par courrier en date du 28 décembre 2022, un avis de l'association pour la protection du cadre de vie, des espaces agricoles et naturels de Revel avec des observations invitant notamment la communauté de communes à s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette et à communiquer en transparence sur les projets de déviation de Blan et Revel ;
- Un avis réputé favorable pour les autres personnes publiques associées et consultées n'ayant pas répondu à la consultation ;

- Vu la consultation pour avis, des Commissions Départementales de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Aude, de la Haute-Garonne et du Tarn, sur le projet de PLUi arrêté, ayant abouti à :

- Une absence de réponse pour la CDPENAF de l'Aude ;
- Un avis de la CDPENAF de la Haute-Garonne du 8 décembre 2022 :
  - Favorable concernant l'économie générale du projet de PLUi sous réserves de réexaminer la consommation d'espaces agricoles et naturels, certaines continuités écologiques, la liste des bâtiments référencés comme pouvant changer de destination et de retravailler l'utilisation de l'outil STECAL ainsi que de revoir le règlement écrit et ses possibilités en zones A et N ;
  - Défavorable pour les STECAL : « Belestas-2 », « Revel-15 », « Revel-16 », « Revel 17 », « Revel-18 », « Revel-21 », « St Félix-28 », « St-Félix-29 », « Vaudreuille-31 », « Vaudreuille-32 », « Vaudreuille-33 », « Vaudreuille-34 », « Vaudreuille-35 », « Vaudreuille-36 », « Vaudreuille-37 » ;
  - Favorable sous réserves pour les STECAL « Revel-19 », « Revel-20 », « Revel-22 » ;
  - Défavorable concernant les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N ;
- Un avis de la CDPENAF du Tarn du 25 novembre 2022 :
  - Favorable concernant le projet de PLUi, son économie générale et la prise en compte des espaces agricoles, naturels et forestiers assorti de deux remarques relatives au phasage des trois secteurs ouverts à l'urbanisation dans la commune

- o de Lempaut et à la zone Ap au sein de laquelle l'implantation de tunnels maraîchers devrait être possible ;

- o Défavorable pour les STECAL Nj et Ne ;
- o Favorable sous réserves pour les STECAL Nt situés sur la commune des Cammazes (« Adroit » et « Camping de la Rigole »), Lempaut (« Château de Ronel »), Sorèze (« Moulin de Padiés »), et Ntc situés à Cahuzac et Garrevaques ;
- o Favorable pour les STECAL Ntc de la commune de Arfons et Nx de la commune de Sorèze ;
- o Défavorable concernant les prescriptions sur la constructibilité limitée en zone A et N (annexe et extension des habitations existantes) ;

- Vu la consultation pour avis, des Commissions Départementales de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) de l'Aude et du Tarn, sur le projet de PLUi arrêté, ayant abouti à :

- Un avis favorable de la CDNPS de l'Aude dans sa formation spécialisée dite des Unités Touristiques Nouvelles (UTN) du 1<sup>er</sup> décembre 2022 sous réserves de :
  - o Intégrer le statut d'UTN locales pour les deux STECAL en discontinuité sur la commune Les Brunels ;
  - o Préciser les dossiers de ces deux UTN locales ;
  - o Elaborer deux OAP pour ces deux secteurs ;
  - o Supprimer et remplacer le coefficient d'emprise au sol de 30% (en Nt et Ntc) par une surface de plancher maximale pour limiter l'artificialisation sur les secteurs ;
    - Un avis de la CDNPS du Tarn :
      - o Favorable sous réserves de préciser et de modifier le projet d'aménagement pour la création d'une UTN locale sur la commune des Cammazes ;
      - o Favorable sous réserves de modifier le zonage du PLUi et d'encadrer la constructibilité du secteur pour la création du STECAL Ntc pour le développement d'un camping sur la commune d'Arfons ;
      - o Favorable sous réserves de limiter le projet aux constructions prévues ou à l'existant pour la création du STECAL Ntc pour le développement d'un camping sur la commune des Cammazes ;
      - o Favorable sous réserves de reclasser en zone naturelle (N ou Ntvb) le secteur pour la création du STECAL Ne pour le développement de l'usine d'eau potable sur la commune de Sorèze ;
      - o Favorable sous réserves de limiter le périmètre du secteur au projet de constructions prévues pour la création du STECAL Nt pour le réaménagement du Moulin de Padiés sur la commune de Sorèze ;
      - o Favorable pour la création du STECAL Nx pour des activités économiques isolées sur la commune de Sorèze ;

- Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur le projet de PLUi en date du 22 décembre 2022 ayant abouti à 31 recommandations ;



- Vu la consultation des communes et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) limitrophes, sur le projet de PLUi arrêté, ayant abouti à 32 absences de réponses ou d'avis et à 5 avis favorables ;
- Vu l'arrêté n° 01-2023 du Président en date du 25 janvier 2023 prescrivant une enquête publique unique sur le projet d'abrogation des cartes communales et d'élaboration du PLUi de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois, du 20 février 2023 à 9h00 au 31 mars 2023 à 17h00 ;
- Vu le dossier d'enquête publique ;
- Vu les 291 contributions écrites et les 20 contributions orales ayant généré 341 observations et requêtes du public concernant l'élaboration du PLUi émises pendant l'enquête publique ;
- Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête en date du 5 mai 2023 donnant un avis favorable au projet de PLUi, assorti de 8 réserves et 8 recommandations ;
- Vu la délibération n° 83-2023 du conseil communautaire en date du 31 mai 2023 approuvant la modification n°1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune de Sorèze ;
- Vu la conférence intercommunale des Maires réunie le 6 juin 2023 d'une part pour la présentation des avis qui ont été joints au dossier de PLUi, des observations du public, des observations des conseils municipaux et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, d'autre part pour la présentation des modifications envisagées au dossier de PLUi avant l'approbation ;
- Vu les différentes pièces composant le dossier du projet de PLUi de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois annexé à la présente délibération ;

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Par délibération en date du 11 avril 2017, le conseil communautaire de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois a prescrit l'élaboration du PLUi sur l'ensemble de son territoire et précisé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation.

Ainsi, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Doter le territoire d'un projet d'aménagement et de développement durable à l'échelle intercommunale adapté aux spécificités du territoire et promouvant l'urbanisme de projet ;
- Renforcer l'attractivité économique du territoire afin de permettre son développement et la création d'emplois ;



- Assurer la mise en valeur du patrimoine comme un levier de développement de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité du territoire notamment, si besoin, au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique ;
- Garantir la préservation des espaces dédiés à l'activité agricole ;
- Protéger et valoriser l'environnement et les paysages ;
- Respecter la polarisation du territoire intercommunal telle qu'identifiée par le SCOT du Pays Lauragais, autour des communes de Revel, Sorèze, Saint-Félix-Lauragais et Blan dans une perspective d'équilibre de l'armature urbaine de l'intercommunalité ;
- Réduire la consommation foncière et limiter l'étalement urbain et la périurbanisation ;
- Disposer de règles d'urbanisme simples, pertinentes, facilement accessibles et appropriables en utilisant l'ensemble des moyens permis par les récentes évolutions du code de l'urbanisme.

Lors de la prescription du PLUi, les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ont été définies dans une Charte de Gouvernance actualisée par une délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, le débat sur les orientations du PADD a eu lieu au sein du conseil communautaire dans ses séances du 6 novembre 2019 et du 8 février 2022.

Le PADD s'articule autour de deux axes, à savoir :

- Axe 1 : Maintenir le cadre de vie qualitatif du territoire ;
- Axe 2 : Affirmer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur ses atouts.

Par délibération en date du 20 septembre 2022, le conseil communautaire a tiré un bilan positif de la concertation et arrêté le projet de PLUi.

Conformément aux dispositions des articles L 153-15 à L 153-18 et des articles R 153-4 à R 153-7 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté a été soumis pour avis aux communes membres de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois, aux PPA et aux PPC ainsi qu'aux CDPENAF et aux CDNPS.

Dans son avis en date du 22 décembre 2022, la MRAE a formulé 31 recommandations sur le projet de PLUi.

Par arrêté en date du 25 janvier 2023, le Président de la communauté de communes a prescrit une enquête publique unique sur le projet d'abrogation des cartes communales et d'élaboration du PLUi de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois conformément aux dispositions de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique, d'une durée de 40 jours consécutifs, s'est déroulée du lundi 20 février 2023 à 9h00 au vendredi 31 mars 2023 à 17h00.

Au cours de l'enquête publique, 291 contributions écrites et 20 contributions orales ayant généré au total 341 observations du public concernant l'élaboration du PLUi ont été émises.



La commission d'enquête a rendu son rapport et ses conclusions le 5 mai 2023 et a donné un avis favorable au projet de PLUi, assorti de 8 réserves et 8 recommandations.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme, les avis qui ont été joints au dossier de PLUi, les observations du public, les observations des conseils municipaux des communes membres de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois et le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ont été présentés lors de la conférence intercommunale des Maires du 6 juin 2023. Lors de cette conférence, les modifications envisagées au dossier de PLU arrêté pour tenir compte des différents avis, observations, réserves et recommandations ont également été exposées.

Les tableaux annexés à la présente délibération détaillent les corrections qui ont été apportées au projet de PLUi arrêté en vue de prendre en compte certaines observations des conseils municipaux des communes membres de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois, réserves des PPA et des PPC, réserves des CDPENAF et CDNPS, recommandations de la MRAE, observations ou requêtes du public et réserves et recommandations de la commission d'enquête.

Les modifications ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLUi arrêté.

Considérant les modifications du dossier de PLUi certaines réserves ont pu être levées en totalité ou partie pour les raisons suivantes :

- La réserve portant sur le phasage entre les différentes zones, particulièrement sur les communes pôles, sur un phasage des zones d'activités économiques compatibles avec le SCoT Lauragais, de manière à ce que le total des OAP ouvertes avant 2028 ne représente pas une consommation d'ENAF supérieure à 125 hectares est en partie levée puisque, suite à des modifications au niveau des dates d'échéances pour les ouvertures à moyen terme et à long terme et des échéanciers d'ouverture de plusieurs OAP, la consommation future pourrait s'élever à 133 hectares environ au total, soit une réduction de 47,8% par rapport à la période 2011-2021, ce qui représente une véritable amélioration par rapport au projet de PLUi arrêté. Cela est aussi lié à la réduction des STECAL. En considérant que les STECAL ne seront pas totalement consommés au vu de l'emprise limitée à 30%, la consommation d'ENAF ne représenterait que 122 hectares, soit moins de 52%. Concernant le phasage des zones d'activités économiques, ce dernier est d'ores et déjà compatible avec le SCot ;
- La réserve portant sur la traduction de l'objectif de production de 300 logements sociaux dans les OAP du PLUi tout en proposant une typologie de logement plus variée est en partie levée puisque, suite à des modifications au niveau du règlement ayant pour objet l'abaissement du seuil de déclenchement à 2000 m<sup>2</sup> de surface plancher et au relèvement de la part de logements sociaux à produire à 30% sur l'ensemble du territoire, le nombre de logements sociaux attendus est de plus de 230, sans compter les logements sociaux d'ores et déjà accordés sur la commune de Revel au cours de ces derniers mois ;



- L'ER REV20 dont la commission d'enquête considère qu'en raison de l'étroitesse des voies d'accès son maintien est inapproprié doit être maintenu. En effet, des travaux de réfection et de rénovation de la voie existante seront réalisés et les sens de circulation ainsi que le stationnement seront revus en vue de l'aménagement du parking objet de l'ER REV20 ;
- La réserve portant sur l'ER REV21 dont la commission d'enquête considère qu'un libre accès doit être laissé à la parcelle AA30 est en partie levée puisque la commune bénéficiaire de cet ER s'engage à assurer un accès à cette parcelle ;
- Les ER CAM11 et CAM02 dont la commission d'enquête constate qu'ils ont fait l'objet de nombreuses oppositions de la part des riverains et, qu'après s'être rendue sur les lieux, considère que le débouché de l'ER CAM11 peut s'avérer dangereux, en particulier pour les enfants et les personnes âgées et qu'ainsi elle émet un avis défavorable à la réalisation des ER CAM11 et CAM2 doivent être maintenus. En effet, l'objectif de l'instauration de ces ER, positionnés en partie sur une voie privée, est de maîtriser le foncier pour permettre le réaménagement et l'ouverture au public de cette voie afin de faciliter l'accès aux terrains de toutes les habitations existantes et futures et d'aménager un cheminement doux sécurisé. La dangerosité de ce carrefour est par ailleurs contestée ;
- L'ER CAM10 dont la commission d'enquête considère qu'au vu de ses dimensions réduites il doit pouvoir faire l'objet d'un arrangement à l'amiable avec les riverains doit être maintenu. En effet, l'objectif de l'instauration de l'ER CAM10, positionné sur une parcelle non bâtie qui se confond avec l'espace public, est de maîtriser le foncier afin de permettre une requalification complète et cohérente de cet espace en concertation avec les habitants ;
- Le zonage parcellaire doit garder une cohérence globale à l'échelle de la communauté de communes dans une logique de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers notamment. Aussi, si la communauté de communes peut suivre l'avis de la commission d'enquête pour les contributions n° 33, 171, 166, 177 du rapport de la commission d'enquête, elle ne peut en faire de même pour les contributions suivantes qui ne s'intègrent pas dans la tâche urbaine :
  - n° 207 du rapport de la commission d'enquête car les parcelles s'inscrivent dans une large zone agricole et la présence éventuelle d'un refuge LPO n'est pas de nature à conduire à un classement en zone Atvb.
  - n° 254 du rapport de la commission d'enquête car un tel classement va à l'encontre de la réserve de la commission d'enquête portant sur la consommation d'ENAF et aurait pour conséquence de fragiliser le PLUi.
  - n° 141 du rapport de la commission d'enquête car il s'agit d'un espace boisé ne bénéficiant d'aucun accès et que par conséquent il n'y a aucune cohérence à donner suite à cette demande.
  - n° 210 du rapport de la commission d'enquête car il s'agirait d'une extension de l'urbanisation.

La réserve portant sur la contribution n° 198 du rapport de la commission d'enquête est en partie levée car une partie et non la totalité de la parcelle comme demandé par la commission



d'enquête est reclassée en zone Ub1. Le classement de la totalité de la parcelle en zone Ub1 aurait un impact sur l'espace agricole puisque cette parcelle constitue l'accès à une parcelle exploitée située au sud.

Considérant que la prise en compte de réserves, remarques, recommandations et observations des conseils municipaux, des PPA, des PPC, des CDFENAF, des CDNPS, du public et de la commission d'enquête entraîne comme principales modifications du dossier de PLUI :

Sur le rapport de présentation : Des modifications et des compléments ont été apportés pour notamment faire état d'une meilleure prise en compte de la loi Climat et Résilience et d'une réduction de la consommation d'espace.

Sur le zonage et le règlement graphique :

- La zone Uc a été remplacée par deux sous-secteurs, à savoir un sous-secteur Uc1 qui reste inconstructible et un sous-secteur Uc2 avec une constructibilité limitée.
- La surface totale des STECAL a été réduite de 51,25 hectares dans le projet de PLUI arrêté à 15,17 hectares dans le PLUI soumis à approbation.
- Des ER ont été supprimés ou modifiés au niveau de leur surface et/ou de leur tracé.
- Des ajustements mineurs de zonage ont été réalisés.
- La liste des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination a été actualisée.

Sur le règlement écrit : Des modifications visant à compléter, à clarifier des points confus ou à adapter à la marge les règles et ainsi permettre leur compréhension et leur application dans des bonnes conditions par tous ont été réalisées.

Sur les OAP : Pour les secteurs d'habitat, en particulier sur les communes pôles, des modifications ont été apportées au niveau des dates d'échéances pour les ouvertures à moyen terme et à long terme ainsi qu'au niveau des échéanciers d'ouverture de plusieurs OAP.

Sur les annexes : Les dossiers des SPR, les délibérations relatives aux taxes d'aménagement ainsi que les documents en rapport avec la protection du Canal du Midi ont été annexés. Les modifications sont listées de façon plus exhaustive en annexe à la présente délibération.

Par délibération en date du 31 mai 2023, le conseil communautaire de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois a approuvé la modification n°1 de l'AVAP devenue SPR de la commune de Sorèze.

Considérant que les SPR font partie des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol devant figurer en annexe des PLU en application des dispositions de l'article L 151-43 du code de l'urbanisme.

Considérant que le PLUI, tel qu'il est présenté au conseil communautaire, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

Après avoir pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Avant de procéder au vote, le Président demande à tout conseiller communautaire intéressé personnellement par le PLUI de ne pas prendre part au vote



Considérant que les conseillers communautaires qui pourraient être intéressés sont absents ou ont quitté la séance et non, en conséquence ni pris part au débat ni au vote .

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ DES 49 VOTANTS**

**APPROUVE** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois annexé à la présente délibération

**ANNEXE** au dossier de PLUi le dossier de modification n°1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune de Sorèze.

**AUTORISE** le Président à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

**AUTORISE** le Président à signer tout acte et document afférant à cette affaire.

**PRÉCISE** que

Conformément à l'article L 153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le PLUi seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois et au sein des mairies des communes membres pendant un mois. Une mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans les départements.

Conformément à l'article L 153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire : après l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité et dans le délai d'un mois suivant sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, si celle-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLUi, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications.

Conformément à l'article L 153-22 du code de l'urbanisme, le dossier de PLUi ainsi approuvé sera tenu à disposition du public au siège de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois aux jours et heures d'ouverture habituels.

La présente délibération, accompagnée du dossier de PLUi sera adressée pour information aux personnes publiques associées et consultées.

Ainsi délibéré, le 4 juillet 2023  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,  
Laurent HOURQUET



Le Secrétaire de Séance  
François LUCENA



Communauté de Communes Lauragais Revel et Sorèzois

20, rue Jean Moulin 31250 Revel ♦ 05.62.71.23.33 ♦ accueil@revel-lauragais.com ♦ www.revel-lauragais.com

1. Introduction  
2. Methodology  
3. Results  
4. Discussion  
5. Conclusion