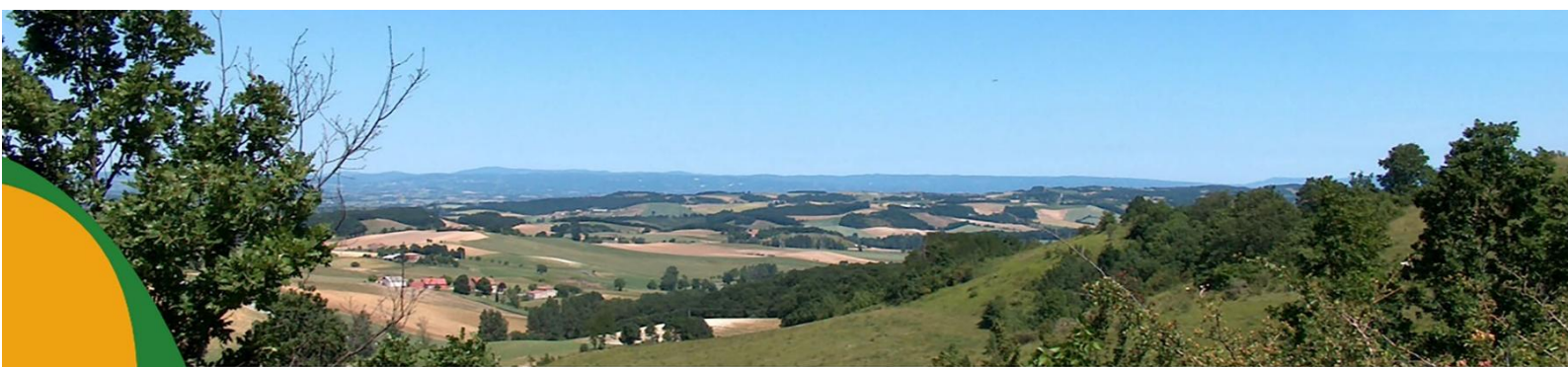




Communauté de Communes du Laurécois – Pays d'Agout
1918, route de Vielmur – 81440 LAUTREC



DOSSIER DE CONCERTATION



Modification de droit commun n°1 du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal (PLUi) - soumise à une
évaluation environnementale

19 mars 2026
24 avril 2026

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur sur la Communauté de Communes du Lautrécois-Pays d'Agout (CCLPA)



La Communauté de Communes du Lautrécois-Pays d'Agout (CCLPA) est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce document d'urbanisme en vigueur est commun aux 28 communes qui composent le territoire de la CCLPA. Il permet notamment d'instruire les autorisations d'urbanisme.

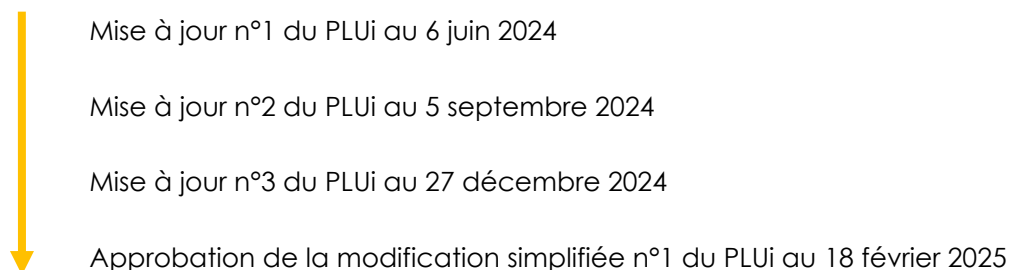
Il se compose de plusieurs pièces :

- Un rapport de présentation
- Une évaluation environnementale
- Un diagnostic socio-économique et agricole
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Un règlement écrit et graphique (cartes)
- Des annexes

Par délibération n°2024/23 du 5 mars 2024 le Conseil Communautaire de la CCLPA a approuvé le PLUi de la CCLPA. Il est exécutoire depuis le 10 avril 2024.

Il a fait par la suite l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

Approbation du PLUi au 5 mars 2024 et exécutoire au 10 avril 2024



Les objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLUi

Par délibération n°2025/02, en date du 18 février 2025, le Conseil Communautaire de la CCLPA a prescrit la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), en approuvant les objectifs suivants :

- > Prendre en compte les nouveaux besoins du territoire
- > Apporter des adaptations au règlement écrit du PLUi afin de préciser son applicabilité lors de l'instruction des autorisations du droit des sols et d'adapter au mieux les prescriptions réglementaires aux projets des communes (évolution et/ou correction de dispositions réglementaires)
- > Apporter des adaptations au règlement graphique du PLUi : suppression d'emplacements

réservés, évolution de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein des zones Agricole (A) et Naturelle (N)

- > Ouverture à l'urbanisation de zones classées actuellement en zones à urbaniser fermées (2AU) pour les communes de Brousse et de Saint-Julien-du-Puy, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme
- > Intégration de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
- > Intégration de secteurs au sein de la zone Urbaine à vocation économique (UX)
- > Evolution de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- > Corrections d'erreurs matérielles
- > Mise à jour des annexes du PLUi

Un projet soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et des Personnes Publiques Associées (PPA)

Suite au lancement de la procédure en février 2025, la Communauté de Communes a travaillé sur le dossier et a procédé à la modification des pièces suivantes du PLUi, afin de le présenter aux personnes publiques associées au projet pour notification :

Le dossier de la modification de droit commun n°1 du PLUi comporte les pièces modifiées suivantes :

- > **Le rapport de présentation / Diagnostic** : corrections d'erreurs matérielles
- > **Le rapport de présentation / Justification et évaluation environnementale** : mise à jour des données
- > **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) & Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** : les OAP ont été modifiées en cohérence avec les évolutions réglementaires et les objectifs fixés
- > **Le règlement graphique** : modifications pour intégrer les diverses évolutions
- > **Le règlement écrit** : modification pour intégrer les évolutions et être en cohérence avec les objectifs fixés
- > **L'Atlas du potentiel densifiable** : mise à jour des données pour intégrer les diverses évolutions
- > **Dossier de dérogation à la règle d'urbanisation limitée** : mise à jour des données pour intégrer les diverses évolutions
- > **Atlas des Emplacements réservés (ER)** : modifications pour intégrer les diverses évolutions
- > **Atlas des changements de destination** : modifications pour intégrer les diverses évolutions
- > **Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** : corrections d'erreurs matérielles

Suite à cette phase de travail, le projet de PLUi modifié a été transmis :

- D'une part à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) – Occitanie pour une saisine dans le cadre d'une demande d'examen au « cas par cas (ad hoc) », déposée en date du 2 octobre 2025. En effet, une modification de PLUi ne fait pas systématiquement l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cas de la modification de droit commun n°1 du PLUi, l'évaluation environnementale réalisée pour l'élaboration du PLUi avait été réutilisée, étant donné que les zones à urbaniser qui sont demandées à être ouvertes à l'urbanisation avaient été étudiées lors de l'élaboration du PLUi. La MRAe-Occitanie a rendu un avis conforme à la CCLPA, en date du 1^{er} décembre 2025, sur la nécessité de réaliser une étude environnementale complémentaire.

- D'autre part, au Personnes Publiques Associées (PPA) au projet, pour notification : au Préfet du département du Tarn, à la Présidente de la Région Occitanie, au Président du Conseil Départemental, au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn, au Président de la Chambre des Métiers du Tarn, au Président de la Chambre d'Agriculture du Tarn, à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), aux Présidents des établissements publics chargés de l'élaboration, la gestion et l'approbation des Schémas de Cohérence Territoriale limitrophes du territoire, et à l'ensemble des maires des communes concernées par la modification de droit commun n°1 du PLUi.

Un projet devant faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'une concertation préalable

Dans son avis conforme n° 006513//KK AC PLU en date du 1^{er} décembre 2025, la MRAe a décidé de soumettre à une évaluation environnementale la modification de droit commun n° 1 du PLUi (cet avis est annexé au présent dossier de concertation).

Par délibération n°2026/02, en date du 10 février 2026, le Conseil de Communauté de la CCLPA a attribué une étude environnementale complémentaire au cabinet d'étude SIRE Conseil.

Selon les dispositions du code de l'urbanisme, les procédures de modification d'un plan local d'urbanisme soumises à évaluation environnementale font l'objet d'une concertation préalable (article L.103-2 du code de l'urbanisme) :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes : (...) b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale (...) ».

Par délibération n°2026/23, en date du 10 mars 2026, le Conseil de Communauté de la CCLPA a précisé les objectifs et les modalités de la concertation. La délibération correspondante est affichée dès à présent et pendant toute la durée de la concertation aux sièges, social à Lautrec et administratif à Serviès, de la CCLPA et dans toutes les mairies des communes membres.

Les modalités de la concertation définies par délibération n°2026/23 en date du 10 mars 2026

Concertation préalable du **jeudi 19 mars 2026 jusqu'au vendredi 24 avril 2026** :

- Mise à disposition des registres papiers, permettant de recueillir les propositions disponibles aux sièges, social à Lautrec et administratif à Serviès de la CCLPA, et dans les 28 mairies des communes du territoire, aux jours et heures d'ouvertures habituels
- Par courrier à Mr le Président de la CCLPA au 878, hameau de la Baudonié – Maison du Pays – 81220 SERVIÈS
- A l'adresse mail suivante : concertation-mdc-1-plui@cclpa.fr
- Les modalités de concertation seront mises en ligne sur le site internet de la CCLPA, pendant toute la durée de la concertation, à l'adresse suivante : <https://www.cclpa.fr/concertation>



Le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi de la CCLPA

Intégration de zones 1AU et U au règlement graphique du PLUi

Suite à l'élaboration du PLUi de la CCLPA et à son approbation au 5 mars 2024, les communes de Brousse et de Saint-Julien-du-Puy n'ont pas pu ouvrir de zones à urbaniser, en raison de problèmes liés à l'assainissement collectif. Les communes ont depuis engagé des études dans le cadre des Schémas Directeurs d'Assainissement (SDA), ainsi que dans la perspective de réaliser des travaux sur les stations d'épuration (STEP). Suite à l'avancée de ces études, il est proposé d'ouvrir des zones 2AU (non ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi en vigueur) en 1AU (à urbaniser) ou U (en zone urbaine), afin d'offrir la possibilité à ces deux communes d'accueillir de nouvelles constructions sur ces zones.

Présentation des projets envisagés pour la modification de droit commun par commune

BROUSSE

- Ouvrir à l'urbanisation (zones 2AU actuellement) les secteurs de *Saint-Sauveur* et *Les Bouriettes* pour permettre la création d'une nouvelle offre de logements



CABANES

- OAP n°12 : ajout d'une aire pour les ordures ménagères



CUQ

- OAP n°19 : modification de la zone non aedificandi



- Ajout d'un changement de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type *Logement*

DAMIATTE

- Modification du zonage au sein de la trame urbaine afin de mieux répondre aux enjeux actuels de la commune de Damiatte. Le zonage serait modifié de « Urbain à vocation d'équipements publics » (UE) en zone « Urbaine récente » (UB)



- Ajout de la prescription « Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol » en lien avec l'arrêté préfectoral autorisant l'extraction de la carrière



FIAC

- Ajout de plusieurs changements de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type *Accueil de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*.

FREJEVILLE

- Au niveau de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de Condoumines à Fréjeville, un nouveau secteur serait créé afin d'affiner les règles d'urbanisme en vigueur et d'harmoniser les constructions avec celles existantes. Exemple : pas de couleurs vives au niveau des façades, des acrotères à redéfinir, etc. Le règlement écrit et le règlement graphique du PLUi seraient donc modifiés.
- OAP n°32 : modification de la voie intérieure



- OAP n°04 : modification de la voie intérieure



- OAP n°11 : modification de la voie intérieure



GUITALENS-L'ALBAREDE

- Au niveau de la zone UX existante sur la commune de Guitalens-l'Albarède, un nouveau secteur serait créé permettant d'accueillir un logement de fonction pour le gardien d'une entreprise déjà implantée. Ce secteur et ses règles sont applicables uniquement sur les parcelles délimitées sur le règlement graphique, sur la commune de Guitalens-l'Albarède. Par conséquent, le règlement écrit du PLUi serait également modifié.
- OAP n°34 : modification de la voie intérieure



- Ajout d'un changement de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type *Logement*
- Suppression d'un emplacement réservé

JONQUIERES

- Ajout de trois changements de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type *Logement*

LAUTREC

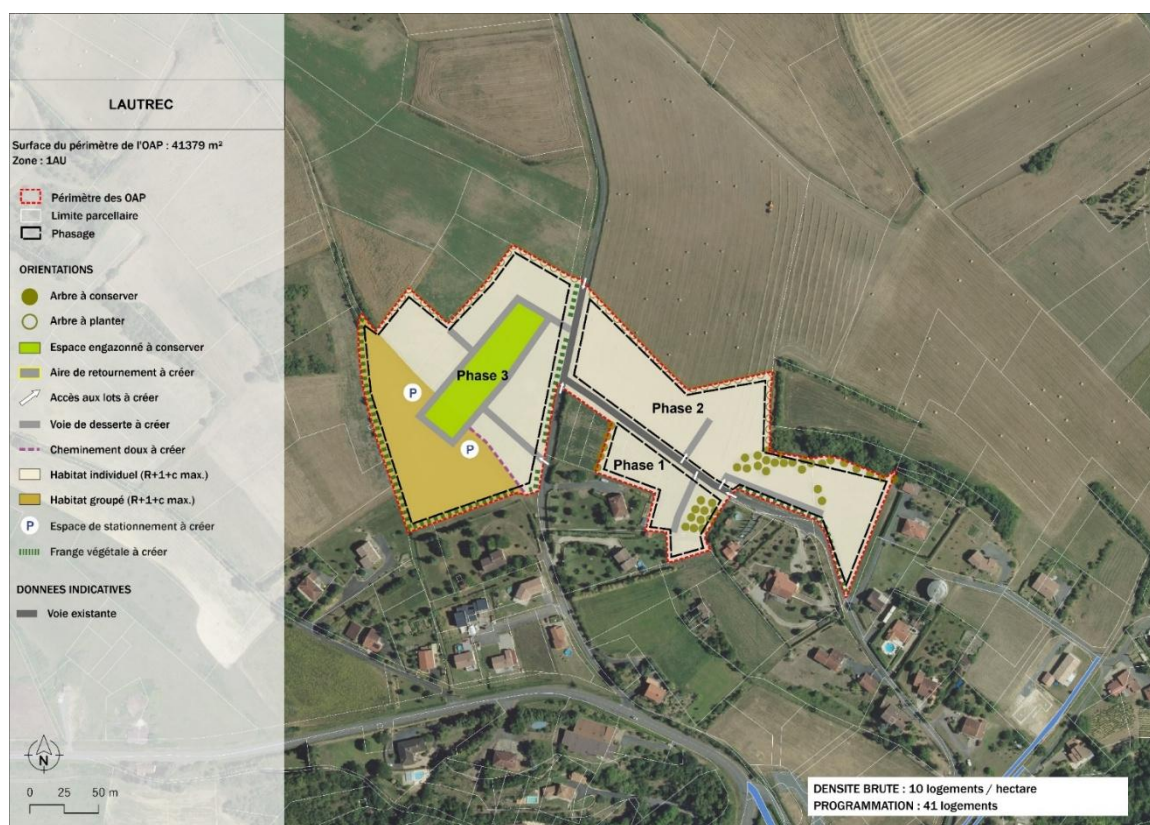
- Délimitation d'un secteur pouvant accueillir la prescription suivante : « Secteur cultivé ou non bâti à préserver dans la zone urbaine selon les dispositions de l'article L.151-23 al.2 du code de l'urbanisme »



- Ajout d'un STECAL de type AS4 à vocation touristique et de loisirs qui permettra d'accueillir de la vente directe de produits locaux et un espace de restauration où les habitants pourront consommer sur place au niveau du lieu-dit Combelasse



- OAP n°45 : modifications des voies d'accès



- Ajout de trois changements de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type *Logement*

MAGRIN

- Ajout de deux changements de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type *Logement*

MONTDRAGON

- Ajout d'un STECAL de type AS3 à vocation habitat (une maison) au niveau du lieu-dit *La Blatgerié*



MONTPINIER

- OAP n°51 : modification de la voie d'accès intérieure



PUYCALVEL

- Ajout d'un changement de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type *Logement*

SAINT-JULIEN-DU-PUY

- Ouvrir à l'urbanisation un secteur au lieu-dit *Barot*, deux secteurs au niveau de la *Plaine de Barot*, un secteur au niveau de *Mon Clergue*, pour permettre la création d'une nouvelle offre de logements.



SAINT-PAUL CAP DE JOUX

- Modification du zonage actuel au sein de la trame urbaine afin de mieux répondre aux enjeux actuels de la commune de Saint-Paul Cap de Joux. Le zonage serait modifié de « *Urbain à vocation économique* » (UX) en « *Urbain à vocation d'équipements publics* » (UE)
- Modification du zonage actuel au sein de la trame urbaine afin de répondre aux enjeux actuels de la commune de Saint-Paul Cap de Joux. Le zonage serait modifié de « *Urbain à vocation d'équipements publics* » (UE) vers un zonage « *Urbain mixte* » (UM)



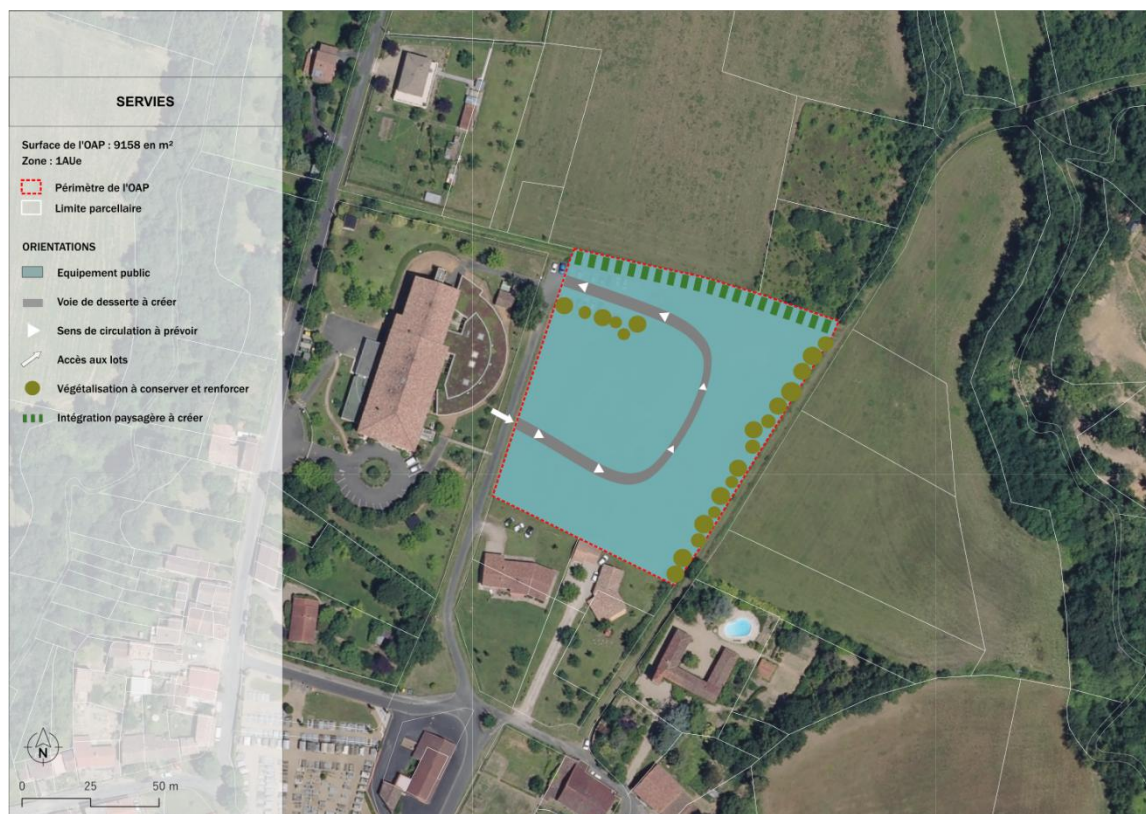
- OAP n°60 : modification de la voie d'accès intérieure



- Modification d'un emplacement réservé, avec suppression d'une partie

SERVIES

- OAP n°78 : modification de l'accès à l'OAP et ajout du parking existant



- Ajout d'un changement de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

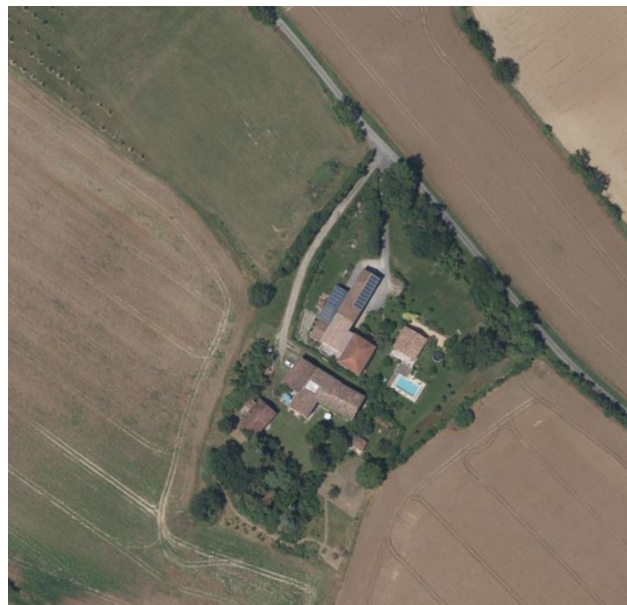
TEYSSODE

- Ajout d'un changement de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type *Logement*
- Ajout de deux changements de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type *Artisanat*
- Ajout d'un STECAL de type AS4 à vocation touristique et de loisirs qui permettra de pérenniser une activité économique existante au niveau du lieu-dit *Escalibert*



VENES

- Une erreur matérielle s'est glissée au niveau de l'appellation du zonage. Le zonage est de type UH1, comme indiqué sur le Géoportail de l'Urbanisme, mais un texte sur le règlement graphique indique UH2. Cette erreur sera par conséquent corrigée.
- Ajout d'un changements de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type *Logement*
- Ajout d'un STECAL de type AS1 à vocation économique afin de permettre la création d'une extension de l'atelier d'une entreprise de découpe de métal (et autres), déjà installée sur le territoire au niveau du lieu-dit *Les Ardennes*



VITERBE

- OAP n°74 : suppression d'un arbre à créer (bloque l'accès à l'OAP)



- Ajout d'un changement de destination (pastillage) au niveau de la zone Agricole (A) ou Naturelle (N), destination de type *Logement*
- Suppression d'un emplacement réservé



Les prochaines étapes

Suite à cette phase de concertation, le Conseil Communautaire de la CCLPA tirera le bilan de la concertation. Le PLUi modifié par la procédure, sera complété, notamment le rapport de présentation, afin d'intégrer l'évaluation environnementale demandée par la MRAe - Occitanie. La procédure de modification de droit commun n°1 pourra également intégrer certaines remarques formulées dans le cadre de la concertation, dès lors que celles-ci s'inscrivent dans les objectifs fixés par la présente procédure.

Le PLUi modifié sera à nouveau transmis pour avis aux personnes publiques associées, ainsi qu'à la MRAe - Occitanie, qui pourront émettre un avis sur le dossier intégrant l'évaluation environnementale complémentaire.

Une enquête publique sera ensuite organisée. La population pourra ainsi à nouveau s'exprimer sur le projet lors de cette phase d'enquête publique, conduite par un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse.

A l'issue de cette enquête, la modification de droit commun n°1 du PLUi pourra éventuellement être ajustée afin de prendre en compte le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que les avis des personnes publiques associées, de la MRAe et les résultats de l'enquête publique.

La modification de droit commun n°1 du PLUi pourra être ensuite approuvée par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Laurécois-Pays d'Agout (CCLPA).

LES PROCHAINES ETAPES





PLUi



Lautrécois - Pays d'Agout

