



## COMMUNE DE PUYBEGON

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE LA PREMIERE MODIFICATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME de LA COMMUNE DE PUYBEGON**

**25 mai 2021 – 24 juin 2021**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Responsable du projet : Communauté d'agglomération Gaillac-  
Graulhet

Commissaire enquêteur : Catherine FUERTES

**Décision du vice-président du tribunal Administratif de Toulouse n°E21000028/31  
du 18/02/2021**

**Arrêté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet du 16 avril 2021**

**SOMMAIRE**

**CHAPITRE I - Objet et procédure de l'enquête**

**1- Présentation de l'enquête**

1-1- Pétitionnaire

1-2 - Objet de l'enquête publique

1-3- Cadre juridique de l'enquête

**2- Nature et caractéristiques du projet**

2-1- Cadre général

2-1-1 Cadre géographique de la commune

2-1-2 Cadre démographique de la commune

2-1-3 Situation et évolution du parc de logement

2-1-4 Contexte intercommunal – document de planification en vigueur

2-2 Les caractéristiques des modifications du PLU envisagées

2-3 Justification de ces modifications

**3- Organisation et déroulement de l'enquête**

3-1 Préparation de l'enquête

3-1-1 rappel historique de l'évolution du PLU de la commune de Puybegon

3-1-2- concertations préalables avec le commissaire enquêteur

3-2 Publicité de l'enquête

3-2-1 Publication de l'avis au public

3-2-2 Affichage

3-3 Contenu de l'information : dossier mis à disposition du public

3-4 Le déroulement de l'enquête

3-5 La participation du public et le climat de l'enquête

3-6 Communication des observations du public au porteur de projet

**CHAPITRE II – Réponses du porteur de projet**

**1- Réponses du Président de la Communauté d'Agglomération aux observations du public**

**Pièces jointes** registre d'enquête

**Liste des annexes :** - arrêté du Conseil Communautaire, du 16 avril 2021, pour d'ouverture de l'enquête publique (annexe 1)

- liste des changements de destination (annexe 2)
- insertions dans les journaux de l'avis d'enquête publique (annexe 3)
- Certificat d'affichage de l'avis d'enquête (annexe 4)
- photos affichage sur les lieux concernés (annexe 5)
- avis des PPA (personnes publiques associées) (annexe 6)
- copie de la lettre de synthèse remise au porteur de projet (annexe

7)

- mémoire en réponse du Président de la Communauté d'Agglomération (annexe 8)

## CHAPITRE I-OBJET ET PROCEDURE DE L'ENQUETE

### 1-PRESENTATION DE L'ENQUETE

#### 1-1- PETITIONNAIRE

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet représentée par le Président Monsieur Paul Salvador

#### 1-2 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête a pour objet d'informer et de recueillir l'avis du public sur une première modification du plan local d'urbanisme de la commune de Puybegon prescrit par délibération du conseil communautaire du 14 mai 2018.

Les modifications proposées sont les suivantes :

- Inventaire des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination en zone A
- Modifications du règlement écrit
- Correction d'une erreur matérielle : nouvelle délimitation d'un STECAL N1 à Sedassié
- Extension d'un STECAL N6 à Larmes
- Création d'un STECAL A3 à Janblanc
- Reconversion d'un STECAL A3 en A1 à Borie Blanche et Matetie
- Extension d'un STECAL A3 à Les Faures

### **1-3 - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE**

- **Décision du vice-président délégué du tribunal administratif de Toulouse**

Décision N° E21000028/31 en date du 18 février 2021 désignant Mme Catherine Fuertes en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de la première modification du plan local d'urbanisme de la commune de Puybegon.

- **Arrêté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet**

Arrêté communautaire en date du 16 avril 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et fixant ses modalités d'exécution (pièce jointe 1).

- **Textes réglementaires**

Code de l'Environnement : titre II (Information et participation des citoyens) du livre Ier et notamment les articles R.123-8 à R.123-18

Code de l'Urbanisme : livre Ier (règles générales d'aménagement et d'urbanisme) et notamment les articles L 101-1 et L 101-2, L103-2 et suivants, L. 153-19 et suivants et R. 153-8 et suivants,

Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR),

Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,

Décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité Environnementale,

Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 concernant l'information et la participation du public

## 2- NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET



### 2-1- CADRE GENERAL

#### 2-1-1 cadre géographique

Petite commune rurale du Tarn dans la région Occitanie, Puybegon fait partie du canton de Graulhet. La commune située à 285 mètres d'altitude est voisine avec les communes de Graulhet (12 km), Briatexte (5 km), Saint Gauzens, Parisot, Peyrole et Busque. Elle est située à 14 km de Gaillac, 30 km d'Albi et de Toulouse, l'échangeur de l'autoroutier A68 étant à 6 km. Cette commune est ainsi placée dans la grande aire d'influence de la métropole régionale, point de convergence des grands flux interrégionaux et internationaux du secteur. Le territoire se singularise par son positionnement médian entre plusieurs pôles d'influence extérieurs, vecteurs de localisation d'habitat, d'emploi et d'équipements, de grands flux de personnes et de marchandises – la métropole toulousaine et les agglomérations de plus de 50000 habitants d'Albi, de Castres-Mazamet et de Montauban.

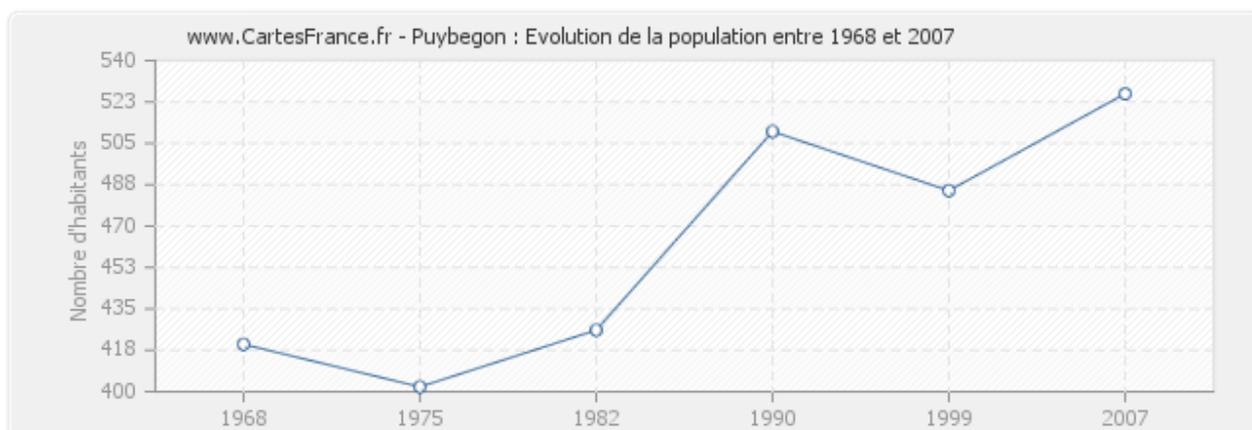
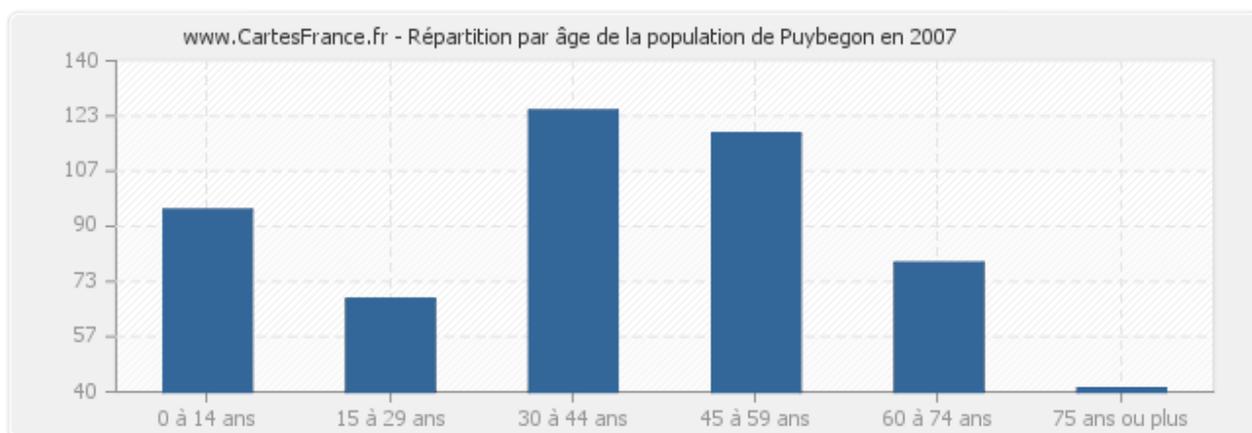
Puybegon a une superficie de 1962 hectares dont 65 % sont occupés par des espaces agricoles. L'activité agricole est diversifiée : élevage et grande culture. Cependant le nombre d'UGB (unité de gros bétail) a diminué de moitié entre 2000 et 2010. Les terres labourables représentent donc actuellement 95 % de la zone agricole. Cette présence importante d'espaces agricoles diversifiés participe grandement à la qualité du territoire. Le Dadou, le ruisseau de la Brande, le ruisseau des Rodes sont les principaux cours d'eau qui la traversent.

La commune est proche du Parc Naturel Régional du Haut Languedoc.

### 2-1-2- cadre démographique de la commune

Durant les années 1970, la population de Puybegon reste stable, autour de 402 habitants. Toutefois, depuis 2007, on peut noter qu'une dynamique démographique s'est enclenchée avec le gain d'environ 21 habitants supplémentaires chaque année. En 2017, la commune comptait 645 habitants, on a pu constater une augmentation de 20% par an.

Cette dynamique s'explique par la situation privilégiée de ce village, près de grand pôles attractifs (Toulouse, Albi, Castres et Montauban), par la présence de toutes les commodités (commerce, centre médical, pharmacie) à proximité (Briatexte 5 km) et par une population plutôt jeune des 30 à 44 ans représentant 18% de la population.



### 2-1-3 situation et évolution du parc de logements

En 2017 la commune de Puybegon compte 293 logements soit 13 de plus qu'en 2012. Le parc est relativement équilibré et se renouvelle régulièrement. Celui-ci est constitué essentiellement de résidences principales soit 88.7 % du parc en 2017. Le taux de résidence secondaire apparaît faible : 4.4 %. La part des logements vacants est faible : 6.9 % en 2017.

87.5 % des résidents sont propriétaires de leur logement et malgré l'absence de logements HLM le nombre de locataires est assez élevé.

Entre 2008 et 2015 deux lotissements privés ont été réalisés regroupant 35 logements au sud de la commune. Un nouveau lotissement privé vient de s'ouvrir avec une offre de 10 logements supplémentaires.

La commune souhaite réaliser également un lotissement communal, dans le village mais le projet, complexe, nécessite l'implantation d'une station d'épuration La commune espère concrétiser ce projet avant la fin du mandat actuel de l'équipe municipale.

### 2-1-4 Contexte intercommunal – document de planification en vigueur

- Intercommunalité

La commune de Puybegon appartenait à la Communauté des Commune Tarn et Dadou qui est apparue en 1992 afin de regrouper 19 communes.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application de la loi Notre du 7 août 2015, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet est créée et résulte de la fusion des communauté des Communes Tarn et Dadou, Vère Grésigne et Pays Salvacois.

La commune intervient donc, dans le contexte intercommunal de cette Communauté d'Agglomération qui, depuis cette date, exerce sa compétence sur tous les documents d'urbanisme du territoire.

- Règles supra communales

Le projet de PLU de la commune doit être compatible avec les dispositions supra communales du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou.

La zone sur laquelle porte le projet d'urbanisation ne doit pas être située dans une ZNIEFF de type II, être éloignée des zones naturelles sensibles de la commune et respecter les trames vertes et bleues en particulier dans la délimitation des STECAL.

\* Document de planification en cours : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Puybegon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 février 2014. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 15 décembre 2016.

## **2-2 CARACTERISTIQUES DES MODIFICATIONS ENVISAGEES**

### 2.2.1 Identification de nouveaux changements de destination :

En application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, 22 changements de destination ont été identifiés en 2014 lors de l'élaboration du PLU. 24 autres bâtiments comportant un intérêt architectural ou patrimonial ont été oubliés dans certains cas et dans d'autres cas les contraintes agricoles ont disparu (arrêt de l'élevage). Certains propriétaires souhaitent les transformer en logements ou hébergements touristiques (chambres d'hôte ou gîtes).

La liste des changements de destination est donc portée à 46 bâtiments. Elle figure en annexe 2.

Ces bâtiments ont été identifiés selon les critères suivants :

- intérêt architectural : anciennes granges, séchoir à tabac, pigeonniers ou dépendances
- absence d'élevage à proximité et de surfaces d'épandage
- matériaux de construction (murs en pierre ou en brique)
- volume du bâti permettant la création de logements (habitations ou hébergements touristiques)
- proximité avec les habitations avoisinantes pour permettre les raccordements aux réseaux

Le porteur de projet estime que ces changements de destination n'entraînent pas de gêne pour l'activité agricole, qu'aucun bâtiment ne vient réduire une surface primée à la PAC ni réduire une zone d'épandage.

Les changements de destination sont situés à côté d'une habitation en place ce qui permet de limiter l'incidence sur les parcelles agricoles.

La commune estime que 1/3 des bâtiments identifiés seront transformés dans les 10 ans à venir et pourraient accueillir 17 habitants supplémentaires.

2-2-2 Modifications diverses du règlement écrit : ces modifications sont des adaptations et mises à jour réglementaires qui n'affectent pas le fondement de la règle mais qui permettent l'application simplifiée de la dite règle en application de la loi ALUR de 2014 ou de la recodification du code de l'urbanisme du 28 décembre 2015 par décret.

- Suppression des règles relatives aux surfaces minimales (article 5) dans les zones U2, AU, A et N
- Suppression des règles relatives au COS (article 14) dans les zones U2 et AU
- Mise à jour des références réglementaires des articles 10 en zone U et AU (art L 111-15) et 11 en zone A (art L 151-19)
- Précision sur l'extension possible des habitations en zones A et N (articles 2,9 et 10)
- Harmonisation du recul des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans la zone A et le secteur A3
- Dérogation concernant la hauteur des équipements de services publics et d'intérêt collectif sur l'ensemble des zones
- Précisions sur les possibilités d'extension des constructions vis-à-vis du recul par rapport aux voies et emprises publiques en zone U1, U2, UX et AU
- Précisions sur les possibilités d'extension des constructions vis-à-vis du recul par rapport aux limites séparatives en zone U1, UX et AU
- Suppression de la hauteur minimale des murs de clôture et harmonisation de la hauteur totale des clôtures en zones U1 et U2
- Précision sur la création d'impasse en zone AU
- Relèvement de la hauteur des murs de clôture en secteur A1 aux abords de la RD 631

#### 2-2-3 Correction d'une erreur matérielle :

nouvelle délimitation d'un STECAL N1 à Sédassié : ce STECAL créé en 2014 ne prend pas en compte le contexte topographique et paysager. Il reprenait en limite ouest la limite cadastrale alors qu'un talus empêche toute construction. Cette

nouvelle délimitation, dans la partie Nord-Est du terrain, est sollicitée pour permettre la création d'une habitation légère de loisir (chalet, yourte, cabane dans les arbres) La modification porte sur une surface de 2868 m2 qui est simplement reportée dans la nouvelle configuration. Le terrain concerné est classé en Np et appartient à la ZNIEFF du Bois de Combal et de la Chaupertié de type 1(105 ha sur la commune de Puybegon).

Extrait avant modification :



Extrait modifié :



Le zonage avant modification figure en jaune sur l'extrait ci-dessous et le zonage modifié en rouge.

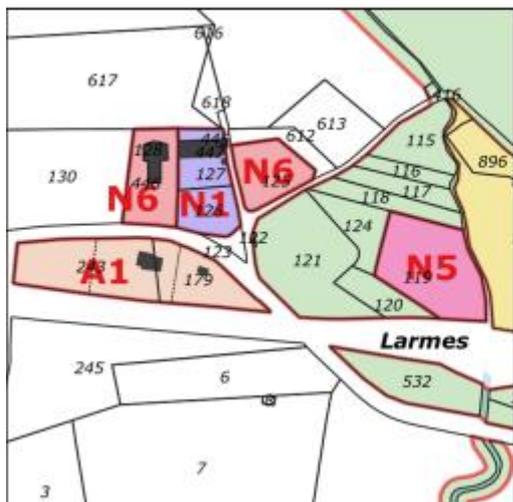


2-2-4 Extension d'un STECAL N6 (vocation d'équipements publics) à Larmès : cette nouvelle délimitation est destinée à permettre l'agrandissement du cimetière en créant un espace réservé sur une partie des parcelles 613 et 620 incluses dans la zone N6, pour une surface de 1350 m2.

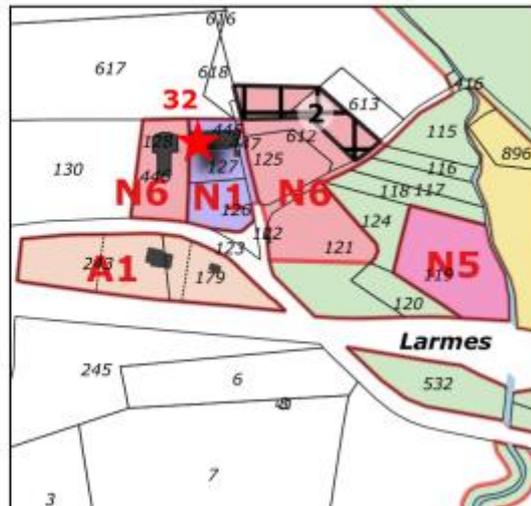
La parcelle 121, qui appartient à la commune, sera aménagée en espace de stationnement et aire de jeux et elle accueillera, également, une halle afin de constituer un véritable espace public. Une liaison piétonne sera créée afin de relier les zones de lotissement situées à l'Est.

La totalité de ce projet empiète sur 2219 m2 de terres agricole et est éloignée des zones d'épandages

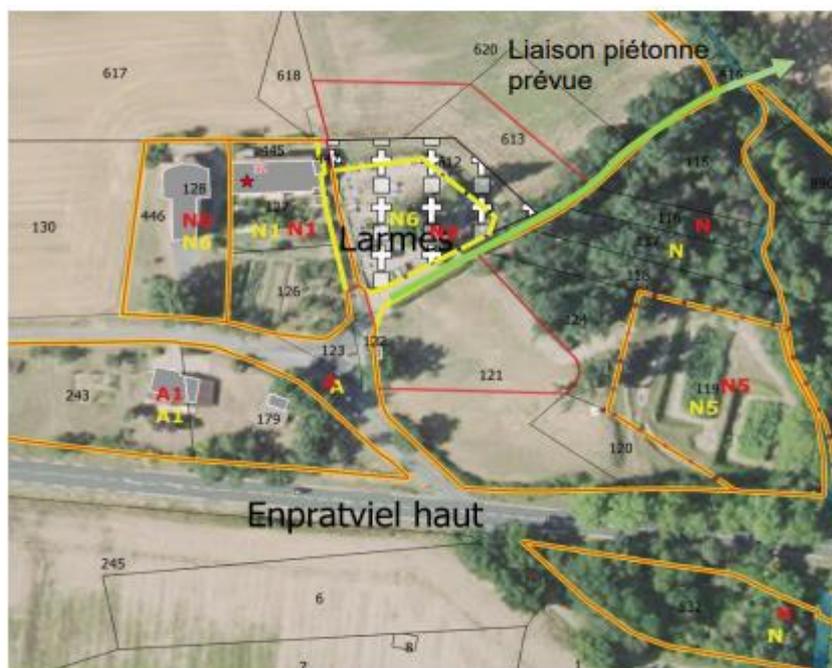
Extrait avant modification :



Extrait modifié :

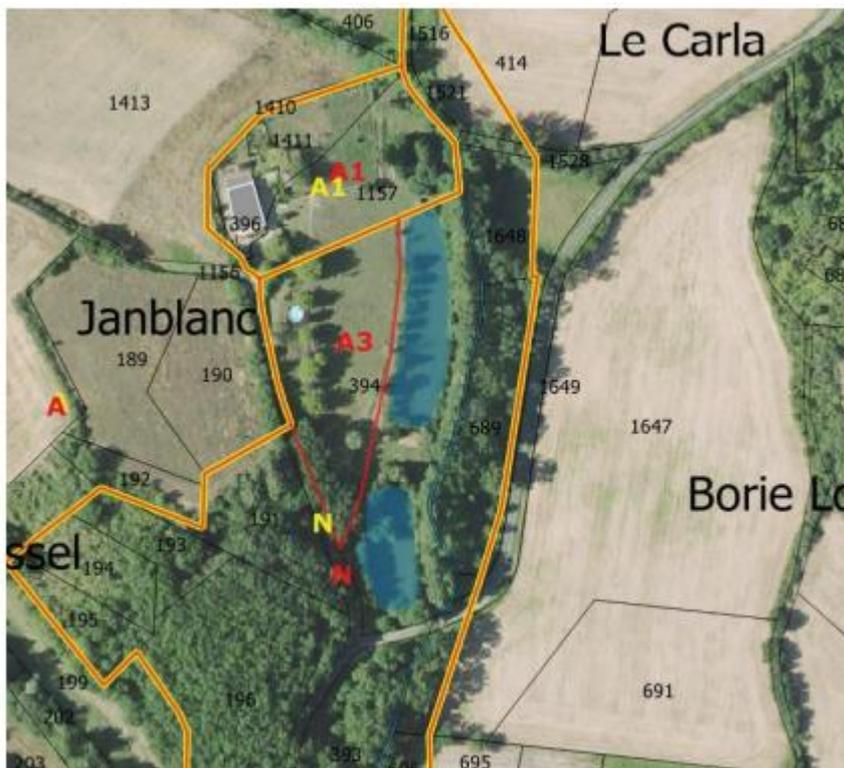


Le zonage avant modification figure en jaune sur l'extrait ci-dessous et le zonage modifié en rouge





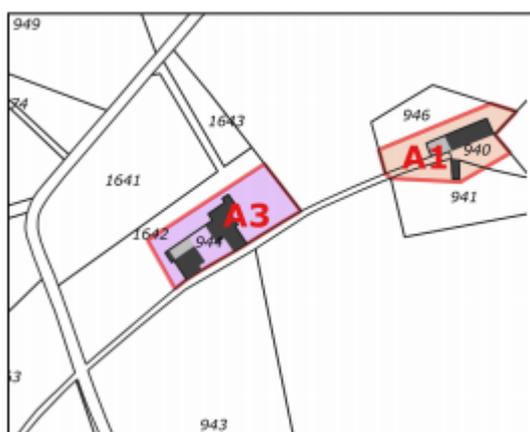
Décision N° E2100028/31



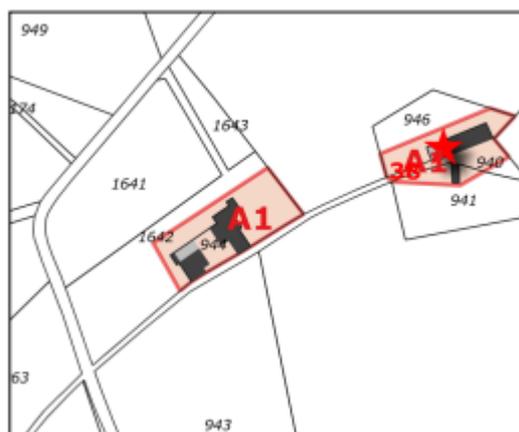
2-2-6 Reconversion d'un STECAL A3 en A1 (suppression de l'activité) à Borie Blanche et Matetie : les constructions en place ont donc une vocation d'habitation. La surface des STECAL reste inchangée.

La Borie Blanche

Extrait avant modification :

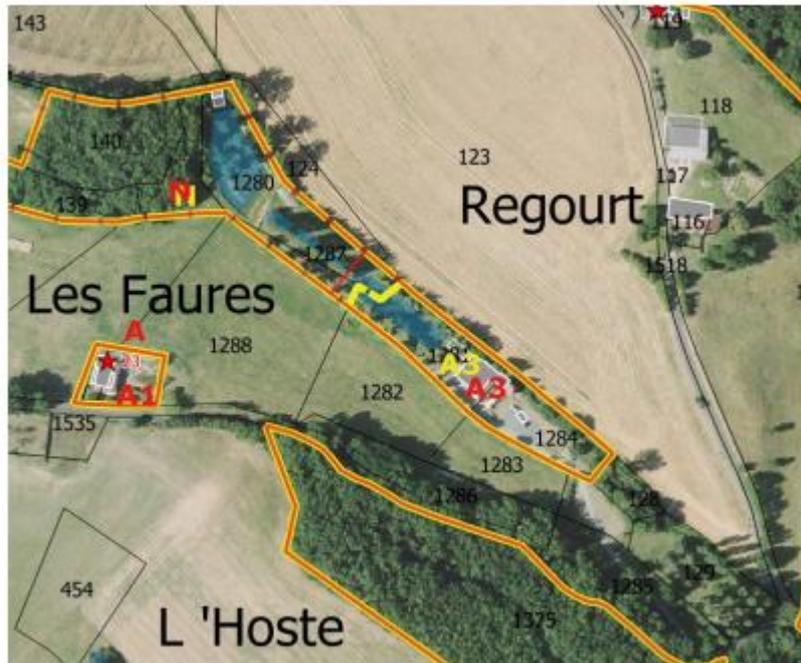


Extrait modifié :





Le zonage avant modification figure en jaune sur l'extrait ci-dessous et le zonage modifié en rouge.



### 2-3 JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION ENVISAGEE

Le code de l'urbanisme précise dans son article L153-41 que des modifications des PLU ou PLUi existants sont possibles dans les cas suivants :

- L'augmentation supérieure à 20% des possibilités de constructions dans une zone en prenant en compte les règles de l'ensemble du plan
- La diminution des possibilités de construire sur tout ou partie du territoire
- La réduction de surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

L'article L 153-36 précise également que ces modifications peuvent avoir lieu si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement.

Dans le cadre de cette demande, la modification porte sur

- Le nombre croissant des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et donc par conséquent la possibilité d'accueillir de nouveaux arrivants
- L'agrandissement de certains STECAL qui peut permettre également l'augmentation de la capacité d'accueil de population
- Des modifications diverses du règlement écrit

Cette demande de modification entre bien dans le cadre de la loi et ne doit pas, par ailleurs, porter atteinte au PADD dont les objectifs ont été énoncés lors de la mise en place du PLU de Puybegon. Ces objectifs suivants doivent permettre à la commune d'avoir un développement cohérent et sont basés sur des principes relatifs au développement durable et encadrés selon les dispositions du code de l'urbanisme :

- **renouveler la population en organisant le renforcement du bourg et en maîtrisant le développement des hameaux** : poursuivre l'urbanisation au Sud-Ouest du bourg sur les terrains communaux et non agricoles avec une attention particulière à l'insertion paysagère des nouvelles opérations et le traitement des espaces publics, limiter la création de nouvelles constructions en dehors des secteurs stratégiques, conforter l'urbanisation sur le secteur de Larmès et favoriser l'amélioration de la capacité d'assainissement collectif sur le bourg.

- **permettre le maintien, le développement et l'implantation des activités économiques** : favoriser le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales existantes sur le territoire communal et favoriser l'implantation d'artisans ruraux, pérenniser les activités agricoles et favoriser la diversification (vente directe, tourisme vert ...) et favoriser la mutation de l'activité existante sur le carrefour de Larmès.

- **préserver le cadre de vie des habitants de Puybegon (environnement, paysages et patrimoine)** : préserver les éléments significatifs de la trame bleue (cours d'eau, ripisylve), de la trame verte (boisements, haies, structurants...), préserver le bois de Combal (ZNIEFF 730010100 type 1), maintenir des coupures d'urbanisation, permettre la remise en état du patrimoine rural (protection des éléments paysagers

remarquables...) et favoriser la création d'espaces publics de qualité sur le hameau de Larmès

### **3-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **3-1- PREPARATION DE L'ENQUETE**

##### 3-1-1 rappel historique de l'évolution du PLU de Puybegon

:

- PLU approuvé le 20 février 2014
- 15 décembre 2016 première modification simplifiée ne nécessitant pas une enquête publique
- 14 mai 2018 délibération du Conseil Communautaire engageant la procédure de modification n°1 du PLU de Puybegon
- 18 février 2021 décision du Tribunal administratif de Toulouse me désignant comme commissaire enquêteur
- Arrêté communautaire du 16 avril 2021 de la communauté d'agglo Gaillac-Graulhet ordonnant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune Puybegon et portant sur les modalités de son organisation (annexe 1).

##### 3-1-2 – Concertation préalable avec le commissaire enquêteur (article R 123- 9 du code de l'environnement)

Le 4 mars 2021, je me suis rendue dans la commune de Puybegon pour la première prise de contact avec Monsieur le maire, Robert Cinq, la secrétaire de mairie, Sandrine Magnabal et Sébastien Charruyer représentant du bureau d'études URBA 2 D . Cette rencontre leur a permis de m'exposer la nature et les raisons du projet et de me présenter le contenu du dossier destiné au public. Le dossier paraissant complet, nous avons arrêté les dates de l'enquête et les jours et heures de mes permanences afin de recevoir le public en mairie de Puybegon.

Le 29 mars 2021 je suis retournée à la mairie de Puybegon afin de visiter, en compagnie de Mr le maire, les 3 STECAL concernés par la modification envisagée (Sédassié, Janblanc et Les Faures). Je souhaitais rencontrer, avant le début de l'enquête, les demandeurs afin de bien comprendre leur problématique et de visualiser les lieux concernés.

Pour des raisons sanitaires (couvre-feu et limitation kilométrique dus au problème du COVID) les premières dates de l'enquête publique qui avaient été arrêtées (20 avril- 20 mai) ont dû reportées (25 mai-24 juin).

Je me suis assurée de la publication du dossier complet sur le site internet pendant la durée de l'enquête, de la possibilité pour le public de déposer ses observations par courrier électronique et de la mise à disposition d'un poste informatique pour consulter gratuitement le dossier aussi bien à la mairie de Puybegon qu'au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet situé dans la commune de Téco.

### **3-2 PUBLICITE DE L'ENQUETE**

L'avis au public a repris les indications contenues dans l'arrêté communautaire du 16 avril 2021. Cet avis a été adressé aux journaux aux fins de publication et affiché dans les conditions prescrites par le Code de l'Environnement et précisées à l'article 8 de l'arrêté municipal.

3-2-1 –Publication de l'avis au public dans deux journaux régionaux ou locaux (article R.123-11-I Code Env.)

L'avis au public a été :

- publié 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans les quotidiens La Dépêche du Midi le et Le Tarn Libre le 7 mai 2021
- rappelé dans les 8 jours de l'ouverture de l'enquête dans les quotidiens : La Dépêche du Midi et le Tarn Libre le 28 mai 2021
- La copie de ces publications est jointe en annexe 3.

3-2-2 – Affichage par voie d'affiches (R.123-11-II Code Env.)

L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché devant la mairie, à l'emplacement habituel réservé à cette fin ainsi qu'à la salle des fêtes, route des Illes et au carrefour de Larmès pendant toute la durée de celle-ci, conformément aux dispositions de l'article 8 de l'arrête communautaire. Le commissaire enquêteur a pu constater, à l'occasion des permanences dans la commune, la réalité, la bonne tenue et la visibilité de cet affichage. Il a également été affiché au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet situé dans la commune de Tecou. (certificat d'affichage et photos des affichages en annexe 4 et 5).

**3-3- CONTENU DE L'INFORMATION****Le dossier mis à la disposition du public (R.123-19 Code Urbanisme.)**

Le dossier mis à la disposition du public, de 80 pages, comporte les pièces suivantes :

- A- Pièces du Dossier

Pièce 1	Arrêté de désignation du commissaire enquêteur
Pièce 2	Arrêté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet prescrivant la mise à l'enquête publique
Pièce 3	Rapport de présentation de l'enquête publique, documents graphiques (carte des enjeux naturels, carte de synthèse agricole, document graphique avant modification (2) et documents graphiques modifiés (2))
Pièce 4	Avis des personnes publiques (9)
Pièce 5	Délibération du Conseil Communautaire du 14 mai 2018
Pièce 6	Insertions journaux des 7 et 28 mai 2021
Pièce 7	Certificat d'affichage et photos d'affichage

- B- Avis des différents acteurs (annexe 6)

CNPF favorable	avis
SDIS DU TARN	
Remarque sur la DECI (Défense Extérieure Contre l'incendie) qui est toujours insuffisante en dehors des villes et des bourgs principaux puisque le nombre et la localisation des points d'eau ne permettent pas d'assurer une couverture du risque incendie d'une manière optimale. Tout développement de l'urbanisation doit être accompagné impérativement d'un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie.	
CCI TARN favorable	avis
CONSEIL DEPARTEMENTAL favorable	avis

## CHAMBRE D'AGRICULTURE

Pour les STECAL : avis défavorable pour la modification de zonage du STECAL n°1 de la Sédassié qui se trouve en zone Np, défavorable à l'agrandissement du STECAL A3 Les Faures car il est situé en bordure de cultures et nécessite le comblement d'un lac. Les STECAL A3 La Borie Blanche et Matetié doivent être supprimés si les projets d'activité n'existent plus.

Pour l'évolution du règlement : limitation à 250 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol des constructions (y compris annexes et extensions) au lieu de 300 m<sup>2</sup> proposés par la modification et les annexes de 30 m<sup>2</sup> (au lieu de 50 m<sup>2</sup>) à une distance maximale de 25 m (au lieu de 30 m).

Pour les changements de destination : défavorable à ces changements de destination quand ils sont à proximité directe des parcelles exploitées (C8 En Bayle, C14 En Savy, C15 Regourt, C18 et C46 Larmes, C21 Combe Escure C28 Castanet, C38 Borie Blanche. La Chambre s'interroge aussi sur le devenir potentiel du site En Bayle (4 changements) et C39 Les Gravels.

## PREFECTURE DU TARN

estime que les changements de destination sont trop nombreux. Il faut tenir compte des impacts sur l'activité agricole, les conditions d'accessibilité, de voirie et les enjeux environnementaux. Les services préfectoraux souhaitent que ces changements de destination soient examinés et retenus dès lors que des projets émergent en utilisant la procédure de la modification simplifiée. Elle souhaite qu'une fiche explicative propre à chaque bâtiment soit établie en veillant à respecter les 11 critères de sélection retenus par la Charte d'Urbanisme révisée le 12 mars 2020.

Pour les modifications de STECAL : pour Janblanc le secteur délimité leur paraît trop grand et le projet insuffisamment détaillé.

Pour la Borie Blanche si l'activité économique a disparu il convient de supprimer le STECAL

Pour les modifications de règlement écrit : même avis que la CDPENAF et Chambre d'Agriculture concernant l'emprise au sol des habitations en zone A (250 m<sup>2</sup> au lieu des 300 m<sup>2</sup> proposés).

A signaler une erreur à modifier p 5 du rapport de présentation : concernant le point 2.2.3, il faut rectifier le titre dans le bandeau grisé intitulé « Article A10... » qui doit être remplacé par « Article U2 10 et AU 10 » car il s'agit de régler la hauteur maximale des constructions des zones U2 et AU.

## CDPENAF

Pour les STECAL avis identique à celui de la Chambre d'Agriculture : défavorable pour La Sédassié (zone Np), défavorable pour Les Faures (emprise trop importante et

aucune assurance de préservation de la mare et des haies), défavorable pour Larmès (équipement public pas assez précisé et risque pour le maintien de la biodiversité des haies) et défavorable pour Janblanc car le projet ne paraît pas suffisamment élaboré.

La Commission recommande de reporter dans le document de modification simplifié du PLU, les précisions concernant les secteurs A3 à Janblanc et N6 à Larmès permettant ainsi de justifier la création de ces secteurs.

Pour les modifications du règlement : en zone A l'emprise au sol maximale des constructions (habitation principale + extension + annexe) est jugée trop élevée (250 m<sup>2</sup> maximum) de même que la distance entre l'annexe et l'habitation principale (30 m<sup>2</sup> pour l'annexe et distance de 25 m de l'habitation principale)-

Pour les changements de destination : la Commission estime qu'ils sont trop nombreux et qu'ils peuvent générer, à termes, un mitage préjudiciable à l'activité agricole des exploitations attenantes. Elle souhaite une étude plus précise permettant d'identifier les bâtiments pour lesquels les projets sont réalisables sans porter atteinte à l'activité agricole.

#### TERRITOIRE D'ENERGIE TARN

Avis favorable avec le souhait d'être informé lors des différentes phases d'urbanisation afin d'anticiper les renforcements de réseaux.

INA Institut National de l'Origine et de la Qualité

Avis favorable

- C - les autres pièces entrant dans le dossier d'enquête :
  - le registre d'enquête

### 3-4- LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### Ouverture et clôture de l'enquête

En application de l'article 1 de l'arrêté communautaire du 16 avril 2021, l'enquête a été terminée le 24 juin 2021 à 17h. A la clôture de l'enquête, après la fermeture des locaux au public, le registre de Puybegon a été mis à ma disposition. J'ai rejoint aussitôt Técou, afin de prendre possession du registre laissé au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

#### Permanences

Conformément à l'article 5 de l'arrêté communautaire précité, j'ai tenu mes permanences en mairie de Puybegon, aux lieux, jours et heures prévus soit :

- le mardi 25 mai 2021 de 9h à 12h30
- le samedi 5 juin 2021 de 9h à 12h
- le jeudi 24 juin 2021 de 14h à 17 h

### **3-5- PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein malgré les problèmes sanitaires liés à la COVID 19. Du gel hydro alcoolique était à la disposition le public et de moi-même et la pièce était munie d'une ouverture pour permettre l'aération après chaque intervention. Je n'ai relevé aucun incident qui ait pu gêner la participation et l'information du public. Le local d'accueil était tout à fait accessible au public et conforme à mes attentes.

Au cours des trois permanences j'ai rencontré 10 personnes.

Le mardi 25 mai 2021:

- Mr Bruno Defontaine demeurant à Janblanc 81390 Puybegon est venu étayer sa demande de création d'un STECAL A3 afin de permettre l'implantation d'hébergements de loisir sur sa propriété. Le manque de précision de son projet a été relevé par la Chambre d'agriculture et la CDPNAFF et c'est pour cette raison qu'il a apporté un plan qui permet de situer l'implantation de 3 cabanes en bois (habitat léger et de loisir) aux abords des lacs, relativement proches de sa maison d'habitation. Il a également précisé que chaque cabane serait d'une superficie de 20 m<sup>2</sup> maximale, munie d'un cabinet de toilette chimique et d'une filtration écologique des eaux usées (utilisation de roseaux comme filtres). Mr Defontaine s'engage, également, à planter des arbustes fruitiers pour former des haies sauvages.

- Monsieur Jean-Marie Fages demeurant à Batut 81390 Puybegon, dorénavant à la retraite, vient pour sa fille Marie Line qui est maintenant l'exploitante de leurs terres. Il demande que certaines de ses parcelles classées en N soient reconsidérées et classées en A (parcelles 242-243-254-203-201-202-215-211-200-214-36-16-11 et 271).

Il souhaite également que la parcelle 1095, sur laquelle est située, maintenant le siège de l'exploitation, puisse permettre la construction d'un logement de fonction ainsi que 400 m<sup>2</sup>

supplémentaires de bâtiments agricoles (Ils viennent, sa fille et lui d'obtenir un permis de construire pour une bergerie de 170 m<sup>2</sup>).

Mr Fages m'a également fait part de son sentiment quant aux changements de destination des bâtiments agricoles. Il estime que, une fois les bâtiments vendus (essentiellement pour le tourisme) les terres sont à leur tour vendues, mais aux propriétaires déjà installés sur les lieux (afin d'agrandir leur exploitation) et que cette pratique ferme toute possibilité d'installation des jeunes agriculteurs en entraînant un mitage de la zone.

Les nouveaux arrivants ne sont pas des habitués des zones rurales et la cohabitation est parfois difficile et entraîne des problèmes (attaques de chien...)

- Monsieur Eric Muller demeurant 2 rue de l'ancienne école 81390 Puybegon et son épouse ont acheté cette maison en 2019 avec le projet de réaliser un Bar Lounge (bar feutré, cosy) avec l'accord de la mairie, dans la maison voisine, au 4 rue de l'ancienne école, dans laquelle réside leur fils qui devait prendre cette activité en charge. Le contexte actuel ne leur a pas permis de mener leur projet à termes. Il souhaite dorénavant obtenir l'autorisation de construire une maison à leur fils (qui a donc repris son activité première de jardinier) sur la parcelle 175, classée en zone A, en continuité de leur parcelle constructible actuelle et de récupérer l'appartement qui était destiné au bar pour le transformer en gîte saisonnier. Ils ont déjà transformé une partie de leur propre maison en chambres d'hôtes et ce gîte serait un apport supplémentaire de revenu afin de compenser les pertes engendrées par l'abandon de leur projet.

- Mr Bernard Mariano demeurant au lieu-dit Bruguière Puybegon voulait s'assurer que le changement de destination C13 était bien positionné sur la parcelle C1425. Il en a profité pour signaler que la parcelle C 688 (changement de destination prévu également) est devenue, suite à sa division, la parcelle 1448.

Le samedi 5 juin 2021 :

- Mr Jean-Hugues Puzies habite avec son épouse, depuis 10 ans, un ancien manoir du 17<sup>ème</sup> qu'ils sont presque entièrement réhabilité. Cette demeure, dont une partie a été détruite, conserve encore, rattaché à la maison d'habitation par un mur et un porche, un bâtiment qui a servi longtemps de remise. Il souhaite obtenir l'autorisation de le réaménager et de rehausser la toiture qui a été abaissée au fil du temps, pour y réaliser, 2 chambres supplémentaires, à usage personnel. En effet, l'habitation est grande (300 m<sup>2</sup>) mais il n'y a que 4 chambres. Comme cet ensemble est situé sur un terrain classé en A, parcelle 69, Mr Puzies voudrait savoir s'il convient de demander un changement de destination de ce bâtiment ou s'il y a quelques autres démarches à effectuer

Décision N° E21000028/31

- Monsieur Emmanuel Cavaillès demeurant Cantegrel à Peyrole possède une parcelle n° 199, située sur la commune de Puybegon qui a été classée, lors de la mise en place du PLU en 2014, en catégorie N alors qu'elle était initialement classée en A. Il souhaite que cette parcelle retrouve sa qualification d'origine car la classification en N ne lui permettra pas, s'il le souhaite plus tard, de construire un bâtiment pour abriter ses chevaux.

- Mr Jean-Louis Pastre lieu-dit Regourt 985 route de Pévrine à Puybegon demeure juste au-dessus du domaine des Faures (STECAL A3 qui sollicite une extension) et subit de graves nuisances depuis la création de la salle de réception en 1981. En 2010, un nouveau propriétaire a fait des travaux d'isolation et les nuisances ont légèrement diminuées mais les soirées de fête sont toujours difficiles à supporter. Il ne peut pas empêcher l'actuel propriétaire d'utiliser sa salle de réception mais par contre il est, absolument et totalement opposé à l'aménagement sollicité, à côté de la salle de réception, qui consiste en la création de plusieurs chalets de 6 personnes, un boulodrome et une piscine. Cette extension va générer énormément de bruit supplémentaire (boules de pétanques, cris et plongeurs des baigneurs, klaxons des voitures) d'autant plus que le propriétaire souhaite proposer ces hébergements sur les 4 saisons.

Mr Pastre souhaite également obtenir les changements de destination 14 (parcelle C510 En Savy) et 15 (parcelle B119 Regourt) proposés par l'actuelle modification du PLU, afin d'aménager un logement pour son fils.

- Mr Pascal Albouy demeurant hameau de Belbeze 81390 Briatexte, est venu vérifier dans le dossier si les changements de destination qu'il avait sollicités avaient bien été pris en compte. Il s'agit des changements de destination n° 40 parcelle E42 Les Canals, n° 41, parcelle D71 Enjalabert et le n° 42 parcelle D70 Enjalabert. Il est reparti satisfait puisqu'il a pu constater que ses demandes avaient bien été prises en compte.

- Monsieur Gabriel Jourdan demeurant 375 route de la Pioche à Puybegon voulait vérifier que la demande de changement de destination qu'il avait sollicité, était bien sur la liste des demandes envisagées par la modification. C'est bien le cas avec le numéro 33, sur la parcelle F29. Il s'agit d'une dépendance de la maison d'habitation dans laquelle il demeure avec sa famille et qu'il souhaite réaménager afin d'agrandir son espace de vie.

Le jeudi 24 juin 2021

- Mr Olivier Bailles, 5 route de la Périé à Puybegon, porteur de la demande d'extension du STECAL Les Faures, est venu sur ma demande. En effet, malgré ma visite sur les lieux avant l'ouverture de l'enquête, il y avait quelques incohérences dans son projet entre ce qu'il m'avait dit à ce moment-là et le résumé de sa demande dans le rapport de présentation du bureau d'études. Il souhaite bien une extension du STECAL A3 pour positionner 6 chalets et non pas 2.
- Mr Gregory Payrastre 1065 route de Janblan 81390 Puybegon souhaite réaliser un garage sur la parcelle F 214 à côté de sa maison d'habitation (en respectant les distances : 30 m de l'habitation, 10 m du milieu du chemin et sur une superficie maximale de 50m<sup>2</sup>) mais la zone A1 telle que définie dans le PLU ne lui permet pas de positionner l'intégralité de son garage, il est obligé d'empiéter sur la zone A.

Mme Amanda Maurel, résidente suisse, m'a adressé un courrier électronique pour appuyer la demande de changement de destination n°30, parcelle D340 La Caïphe Haute à Puybegon. Suite à la donation de sa grand-mère, cette dame possède les parcelles section D n°362, 340, 343, 353 et 364. Le pigeonnier et la porcherie ont été transformés en habitation depuis bien longtemps, bien avant qu'elle ne devienne propriétaire. Elle utilise ce lieu d'habitation en tant que résidence secondaire, l'été. Son père y habite, de façon permanente, depuis quelques mois. Elle désire régulariser la situation en obtenant un changement de destination afin de procéder à l'enduit de la façade sur l'extension et à édifier une annexe à usage de stationnement. Les façades du pigeonnier doivent, également, être restaurées très prochainement. Le bâti n'a plus aucun usage agricole depuis plusieurs années. Il est situé face à un important lotissement, de l'autre côté de la route départementale 39, à proximité immédiate de plusieurs autres maisons d'habitation.

### **3-6 COMMUNICATION DU RESPONSABLE DE PROJET**

- **Conformément aux prescriptions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, rappelées à l'article 6 de l'arrêté municipal, j'ai adressé, dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, le 28 juin 2021, à Mr le Président de la Communauté des Commune Gaillac-Graulhet, par voies électronique et postale, la lettre de synthèse**

**portant les observations écrites et orales du public bien qu'elles n'entrent pas toutes dans le champ de la modification envisagée dans cette enquête publique.(annexe 7)**

- **Le porteur de projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.**

## **CHAPITRE II-REPNSES DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

### **1- REPONSES DU PORTEUR DE PROJET AUX OBSERVATIONS FORMULEES**

Le 8 juillet 2021 (annexe 8) le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet m'a fait parvenir un mémoire en réponse aux observations faites par le public au cours de l'enquête.

- Concernant la demande de Mr Bruno Defontaine pour la création du STECAL A3 à Janblanc : avis favorable, le document fourni (plan d'implantation des chalets) sera ajouté à la description du projet et le STECAL ajusté au projet comme demandé par la CDPENAF.

- Concernant l'intervention de Mr Fages :

\* Pour sa demande de reconsidération du classement en A de certaines de ses parcelles classées actuellement en N : ce classement avait été adopté lors de la mise en place du PLU en tenant compte de la Trame Verte et Bleue (voir rapport de présentation initial p.69) et ne pourrait être reconsidéré que lors d'une révision du PLU ou de la création du PLUi (envisagé à l'horizon 2025). De plus ce classement n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles, il interdit seulement la construction.

\* Pour sa demande concernant la parcelle 1095 d'autorisation de construction d'un logement de fonction : le logement de fonction est possible en zone A dès lors qu'il est nécessaire à l'exploitation agricole. A ce jour un permis de construire pour une bergerie a été délivré mais la Déclaration d'achèvement des travaux n'a toujours pas été fournie. (seule la DOC déclaration de début de travaux a été envoyée). Donc la nécessité d'une maison d'habitation n'est pas encore justifiée.

\* Pour les points négatifs relevés par Mr Fages quant aux changements de destination : la Communauté d'Agglomération estime que ces changements permettent le maintien du patrimoine rural et que l'installation de jeunes agriculteurs peut se faire sans contrainte dans la zone A.

- Concernant la demande de Mr Muller qui souhaite obtenir le droit de construction sur la parcelle 175 classée actuellement en zone A : cette demande ne pourra être examinée que dans le cadre de l'élaboration du PLUi et ne peut être envisagée dans la procédure de modification du PLU en cours. Mr Muller a obtenu un CU pour la parcelle B353 (sur laquelle se trouve actuellement un cours de tennis) qui pourrait permettre la construction d'une maison d'habitation pour son fils.
- Concernant la demande de Mr Pauties qui souhaite obtenir un changement de destination d'une remise reliée à son manoir du XVII<sup>e</sup> siècle par un mur et un porche afin d'y aménager deux chambres supplémentaires avec rehaussement de toiture : avis favorable au vu du caractère patrimonial et architectural du bâtiment. Il faudra tenir compte des limites accordées par la CDPENAF pour préserver l'activité agricole et le bâti en place.
- Concernant la demande de Mr Cavaillés qui souhaite un changement de classification en A de sa parcelle 199, actuellement classée en N afin d'y construire éventuellement un abri pour ses chevaux : la construction d'un bâtiment pour chevaux en zone A ne serait possible que s'il s'agissait d'un élevage. Il conviendrait, alors, de créer un STECAL commercial. Toutefois Mr Cavaillés n'a pas d'activité agricole ou d'élevage (ce sont des chevaux de loisir). Il ne pourra pas obtenir la possibilité de construire son abri quelle que soit la classification de sa parcelle A ou N.
- Concernant l'intervention de Mr Pastre qui se plaint des nuisances subies depuis la création de la salle de réception en 1981, qui proteste vivement contre la demande d'extension du STECAL A3 des Faures et qui souhaite obtenir les changements de destination sollicités : la capacité de la salle de réception n'est pas augmentée et des prescriptions acoustiques peuvent être mise en place par le gérant pour limiter les nuisances. Les changements de destination envisagés sont maintenus dans le projet de modification actuel.
- Pour les interventions de Mr Albouy et Mr Jourdan qui sont venus appuyer leurs demandes de changements de destination : le porteur de projet a lui-même listé ces changements de destination dans la modification envisagée et donc ces interventions ne réclamaient pas de réponse.
- Concernant l'intervention de Mr Bailes qui est venu préciser sa demande d'extension du STECAL A3 Les Faures : 624 m<sup>2</sup> supplémentaires pour le secteur A3 afin de permettre l'implantation de 6 chalets, d'une piscine et d'un boulodrome : la Communauté d'Agglomération est favorable à sa demande tout en souhaitant préserver l'espace en limitant la capacité de couchages à 4 chalets avec, en contrepartie, obligation de suppression des 8 chalets d'ortoirs existants. Le projet devra prendre en compte les réserves de la CDPENAF (maintien des haies et préservation de la mare).
- Concernant la demande de Mr Payrastre qui souhaite réaliser un garage sur sa parcelle, à côté de sa maison mais qui est obligé d'empiéter sur la zone A puisque la

zone A1 telle que définie dans le PLU ne lui permet pas de positionner l'intégralité de son garage : la loi Macron permet l'application en zone A du règlement en vigueur dans la zone A1 ce qui peut lui permettre de mener à bien son projet.

- Concernant le courrier adressé par Mme Maurel, résidente suisse, qui a sollicité un changement de destination pour régulariser la situation d'un domaine, situé en zone A, qu'elle a reçu en héritage et qui a été transformé en habitation depuis très longtemps : ce changement de destination a bien été identifié.

## **2- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Les réponses apportées par le porteur de projet aux interrogations, critiques ou suggestions du public me paraissent cohérentes et réfléchies. Les personnes concernées devraient trouver matière à satisfaction car chaque point a été repris et justifié. La réponse faite à la demande de Mr Pastre concernant son opposition à l'extension du STECAL A3 des Faures et l'implantation des 6 chalets supplémentaires semble incomplète mais le porteur de projet s'est exprimé plus loin, en répondant à l'intervention de Mr Bailes porteur de cette extension.

**Pièces jointes** : 2 registres d'enquête

Fait à Cagnac les mines le 20 juillet 2021

Le Commissaire Enquêteur

Catherine FUERTES

Destinataires - Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

-Tribunal Administratif de Toulouse

- Préfet du Tarn

