

DEPARTEMENT du TARN

COMMUNE DE CAGNAC-LES-MINES

ENQUETE PULIQUE UNIQUE
relative à la révision du Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de la commune de
Cagnac-les-Mines
et à la mise en place d'un Périmètre Délimité
des Abords (PDA)

Enquête du 22 septembre 2025 au 22 octobre 2025

REPONSE AU PROCES VERBAL de SYNTHESE

Commissaire-enquêteur :

M. CAMARDA Pierre

Désigné par décision n°E25000123/31 du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 11 juillet 2025

Chapitre 1 : Permanences tenues par le Commissaire Enquêteur

Conformément à l'arrêté n°59/2025 pris par Monsieur le Maire de la commune de Cagnac-les-Mines, le 31/07/2025 prescrivant une Enquête Publique unique pour la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cagnac-les-Mines et la mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords : les jours et horaires de permanences ont été définis comme suit en concertation préalable avec le commissaire-enquêteur :

- Le Lundi 22 septembre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- Le Samedi 04 octobre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- Le Mercredi 15 octobre 2025 de 14h00 à 17h00.

Les permanences se sont tenues à :

MAIRIE DE CAGNAC-LES-MINES

1 Place du 8 mai 1945

81130 CAGNAC-LES-MINES

Chapitre 2 : Déroulement de l'enquête

Le dossier d'enquête au format papier à destination du public, était à disposition à la Mairie de Cagnac-les-Mines durant 31 jours consécutifs du 22 septembre 2025 09h00 au 22 octobre 2025 17h00 aux heures d'ouvertures en vigueur.

Le dossier était également consultable durant toute la durée de l'enquête sur le site internet : <https://cagnac-les-mines.fr/fr/>

A noter qu'un poste informatique à disposition du public était disponible afin de consulter librement le dossier dans sa version numérique.

L'enquête s'est déroulée normalement conformément à la procédure.

L'objectif pour le public était de s'assurer de la prise en compte de leur requête via le Registre papier ou dématérialisé.

Pendant les permanences, il y a eu 22 entretiens et 1 courrier a été reçu.

11 observations ont été reçues par courriel à l'adresse électronique prévue à cet effet, dont une par la personne ayant envoyé un courrier.

Chapitre 3 : Synthèse des observations et réponses du porteur de projet

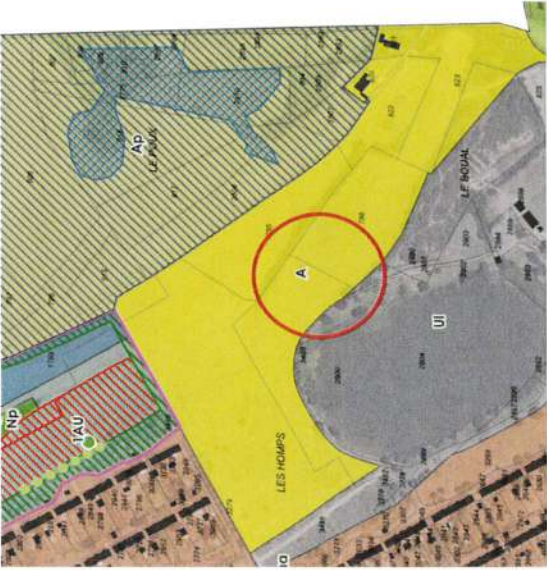
Afin de clarifier la lecture des éléments, la rédaction est la suivante :

- Texte en noir = commissaire-enquêteur
- Texte bleu = porteur de projet

Observations recueillies par courrier

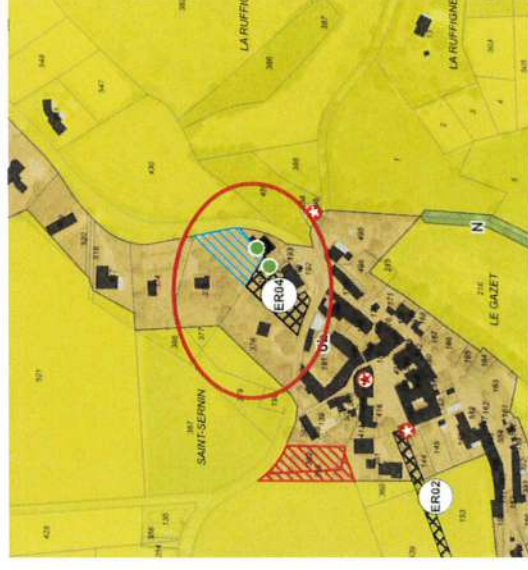
Numéro	Synthèse des observations	Réponses du porteur de projet
1	Monsieur Joël SICILIA, propriétaire de la parcelle n°387 de la section F, demande le reclassement de la parcelle en zone constructible afin de pouvoir réaliser une extension.	La zone A autorise les annexes et extensions des constructions ayant un usage d'habitat, à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives édictées dans le PLU. Nous rappelons qu'en zone A, les annexes et extension sont autorisées : « [...] L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extension successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas : • 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m². • 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m². • 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extensions incluses) L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date de changement de destination. Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : • Être situé à proximité de la construction principale, • Avoir une emprise au sol de moins de 50 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises,

		De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte). » Par conséquent modification se sera apporté au dossier.
2	Monsieur le Maire de la commune de Cagnac-les-Mines indique une erreur de zonage sur le règlement graphique concernant la parcelle n°2491 de la section A pour la réalisation d'un cabinet de kinésithérapie.	Le demandeur souhaite que la parcelle A 2491, d'une surface de 198,94 m² devienne constructible. La commune indique que lors d'une séance en date du 29 septembre 2025, le conseil municipal a délibéré en faveur de la vente des parcelles constructibles communales suivantes : A 2490, 2491, 2492, 4486, 4488 et 4490, afin de permettre la réalisation d'un cabinet de kinésithérapie. Il est à noter que la parcelle concernée fait partie de l'OAP n°05 « Entrée de bourg côté nord » et est identifiée comme un « espace dédié à de l'équipement ». En ce sens, afin de modifier cette incohérence de zonage entre le règlement graphique et la notice OAP, la parcelle A 2491 sera classée en Ue dans le règlement graphique afin de permettre la réalisation de cet équipement de santé.
3	Monsieur le Maire de la commune de Cagnac-les-Mines informe d'une modification de l'emplacement du projet de Pumptrack sur les parcelles n°786 et n°3488 de la section A.	Afin de permettre la réalisation du projet de Pumptrack sur les parcelles A 786 et 3488, le règlement graphique sera modifié afin d'intégrer une partie des ces parcelles en zone U1. Par ailleurs, dans un souci de maîtrise de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera créée. Celle-ci aura pour objet de conditionner la consommation effective de l'espace à un maximum de 3 000 m² et de prévoir, le cas échéant,

		le déclassement des espaces qui ne seront pas mobilisés pour le projet. Cette démarche vise à permettre la réalisation du projet de Pumptrack dans des conditions mesurées et proportionnées, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience. Enfin, il est rappelé que cette modification ne pourra être mise en œuvre qu'à la condition que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émette un avis favorable sur le projet.
4	Monsieur le Maire de la commune de Cagnac-les-Mines s'interroge sur la compatibilité des parcelles identifiées comme constructibles, à vocation résidentielle, à proximité de la salle des fêtes sur le hameau de Saint-Sernin-les-Mailhoc.	 La collectivité indique qu'un emplacement réservé sera créé sur la partie ouest de la parcelle G 196 afin de permettre la réalisation d'un parking.

Cet aménagement a pour objectif d'améliorer la gestion du stationnement et de renforcer la sécurité ainsi que la fluidité de la circulation dans le bourg de Saint-Sernin-les-Mailhoc, notamment lors d'évènements ou de manifestations générant une affluence importante.

Il contribuera également à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains, en limitant le stationnement sur la voie publique et le long de la RD 25.



Observations recueillies par mail

Numéro	Synthèse des observations	Réponses du porteur de projet
1	Monsieur Philippe COUDERC, propriétaire de la parcelle n°153 de la section G, demande le classement de la parcelle en zone constructible afin de permettre la construction d'un ou plusieurs logements.	La collectivité, soucieuse de préserver l'enjeu patrimonial et le caractère architectural du hameau de Saint-Sernin-les-Mailhoc, ne peut émettre de réponse favorable à cette demande. Le hameau de Saint-Sernin-les-Mailhoc est constitué de maisons en pierre, dont l'ensemble contribue au charme et à l'identité du hameau. La réalisation de nouvelles constructions de type lotissement ou pavillon serait susceptible de porter atteinte à cette qualité patrimoniale et paysagère. La commune souhaite donc préserver l'harmonie du hameau dans le cadre de son projet de développement urbain. En ce sens, aucune modification au règlement graphique ne sera apportée.
2	Madame Lydie PICARONIE, propriétaire des parcelles n°1454 et 3996 de la section A, demande le classement de la parcelle en zone constructible afin de permettre la construction d'un ou plusieurs logements.	La collectivité indique que la parcelle A 1454 ainsi qu'une partie de la A 3996 (2 341,52 m²) sont bien classées en zone Ub dans le projet de révision générale du PLU. Elles sont donc bien constructibles. En ce sens, aucune modification au règlement graphique ne sera apportée.
3	Monsieur Laurent LAFON, propriétaire des parcelles n°358, 362, 363, 138 et 361 de la section G, demande les parcelles G 358, 362 et 138 soient intégrées dans le zonage d'assainissement collectif. Il souhaite également que l'emprise de l'emplacement réservé n°02 compte tenu de sa localisation.	Après avoir pris attache auprès du service du Pôle des Eaux du Carmausin Ségala, la collectivité indique que les parcelles G 358, 362 et 138 pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Concernant l'emplacement réservé n°2, la collectivité indique que celui-ci sera supprimé à l'approbation du PLU.

4	Madame Joelle RAYNAUD, propriétaire de la parcelle n°2382 de la section A, demande le classement d'une partie de la parcelle afin de pouvoir rester proche de sa mère.	Dans un souci de maîtrise de la consommation foncière, la commune ne peut répondre favorablement à cette demande. En effet, la parcelle concernée se situe au cœur de la zone A. Autoriser la zone constructible sur ce secteur entraînerait un mitage du territoire, ce qui n'est pas conforme aux orientations du PLU, qui vise à densifier l'existant. En revanche, la collectivité propose d'identifier la grange au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme afin de permettre un changement de destination du bâtiment. Cette mesure permettrait, le cas échéant, la réalisation d'une maison pour que la pétitionnaire puisse se rapprocher de sa mère. Les réseaux (eau potable, électricité, etc.) sont situés à proximité. Toutefois, une étude technique devra être réalisée lors de la demande de raccordement, à la charge du pétitionnaire et non de la commune. Nous rappelons que tout bâtiment identifié pouvant faire l'objet d'un changement de destination, fera l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF lors du dépôt du permis de construire (cf. articles L151-11 et L.112-1-1 du Code de l'Urbanisme Par ailleurs, en zone A, les annexes et extension sont autorisées : « [...] L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extension successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas : • 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m². • 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m².
---	---	---

		• 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extensions incluses) L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date de changement de destination. Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : • Être situé à proximité de la construction principale, • Avoir une emprise au sol de moins de 50 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises, • De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte). »
5	Madame Delphine KOSOWSKI, propriétaire de la parcelle n°145 de la section AA, demande le classement de sa parcelle en zone constructible.	La collectivité indique que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Carmausin, Ségala, Causse et Cordais a identifié 2 respirations paysagères sur le territoire : l'une au nord du bourg et l'autre au niveau du lieu-dit le Pignié. C'est la raison pour laquelle, certaines parcelles sont classées en zone Np (Naturel protégé) ou en zone agricole en fonction de leur usage. Dans ce contexte, la collectivité a décidé de maintenir une frange agricole afin de préserver ce corridor écologique. En conséquence, la commune ne peut émettre de réponse favorable à cette requête.
6	Monsieur Philippe COUDERC, propriétaire de la parcelle n°207 de la section G, demande le changement de destination de son bâtiment.	La parcelle G 207 se trouve en zone agricole et aucun périmètre de réciprocité agricole n'est recensé. M. COURDERC souhaite que le bâtiment fasse l'objet d'une identification pour changer de

		destination, en vue de le transformer en habitation à moyen terme. Le bâtiment susceptible de changer de destination répond aux critères listés dans l'orientation 8.2 du PADD (ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère, être situé en dehors des zones soumises aux risques naturels, présenter des accès convenables, desservi ou « desservable » (maximum 100 mètres) par les réseaux). A noter qu'une étude technique devra être réalisée lors de la demande de raccordement (nous rappelons que celle-ci est à la charge du pétitionnaire et non de la commune). Ensuite, il est mentionné dans le règlement que les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme sont autorisés. Pour toutes ces raisons, nous répondons donc favorablement à la demande de changement de destination afin de permettre la transformation en habitat. En ce qui concerne les réseaux, une étude de faisabilité liée au raccordement des réseaux sera réalisée avant l'approbation du PLU. Enfin, nous rappelons que tout bâtiment identifié pouvant changer de destination, feront l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF lors du dépôt du permis de construire (cf. article L151-11 et L.112-1-1 du Code de l'Urbanisme).
7	Madame Virginie RAYNAUD, pour le compte de la société ENGIE Green, souhaite que le règlement écrit et graphique soit modifié afin de permettre	La collectivité indique que compte tenu de l'avancement des projets, aucune modification ne sera apportée au règlement écrit et graphique.

	l'installation de panneaux photovoltaïques sur la commune de Cagnac-les-Mines.	En revanche, elle précise que, dès lors que le projet sera suffisamment mature, une évolution du document d'urbanisme sera menée afin de permettre les modifications nécessaires à l'implantation de panneaux photovoltaïques sur la commune de Cagnac-les-Mines.
8	Monsieur Philippe ASTORG, représentant Monsieur Gilbert ASTORG, propriétaire des parcelles n°339 et 360 de la section G, demande le classement de ces parcelles en zones constructibles.	La collectivité, soucieuse de préserver l'enjeu patrimonial et le caractère architectural du hameau de Saint-Sernin-les-Mailhoc, ne peut émettre de réponse favorable à cette demande. Le hameau de Saint-Sernin-les-Mailhoc est constitué de maisons en pierre, dont l'ensemble contribue au charme et à l'identité du hameau. La réalisation de nouvelles constructions de type lotissement ou pavillon serait susceptible de porter atteinte à cette qualité patrimoniale et paysagère. La commune souhaite donc préserver l'harmonie du hameau dans le cadre de son projet de développement urbain. En ce sens, aucune modification au règlement graphique ne sera apportée.
9	Monsieur Alexandre YATES, pour le compte de la société Carrere-promotion, souhaite que le règlement écrit soit modifié afin de permettre la réalisation d'un projet de résidence autonomie sur la commune de Cagnac-les-Mines.	Afin de permettre la réalisation de ce projet, la collectivité indique qu'une partie de la parcelle A 2195 sera classée en zone Ues. La partie la plus à l'ouest restera en zone Ub afin de permettre éventuellement la réalisation de 2 lots, en densification. Par ailleurs, le règlement écrit sera également modifié afin d'augmenter la hauteur des constructions à 16 mètres au faîtage. Pour le stationnement, les dispositions générales intègrent une notion relative aux besoins du projet : <i>« Sauf contraintes supplémentaires prescrites par le présent règlement ou précisées par les Orientations d'Aménagements et</i>

		de Programmation, les places de stationnement devront répondre aux besoins de l' occupation et de l' utilisation du sol (usage résidentiel, « livraison commerciale, accueil d'usagers et clients, etc.). »
--	--	---

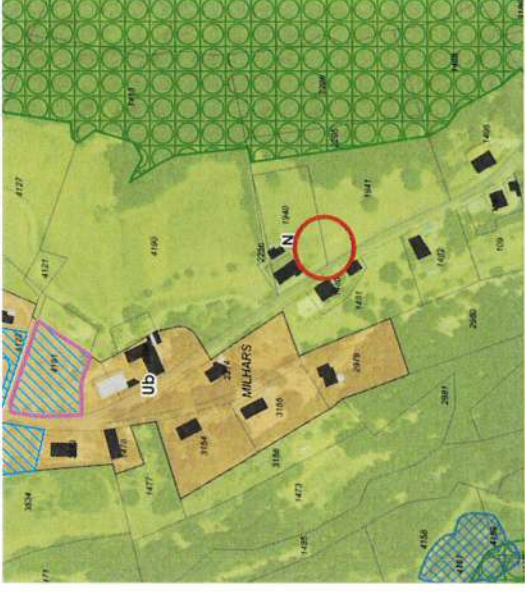
Observations recueillies sur le registre papier

Numéro	Synthèse des observations	Réponses du porteur de projet
1	Monsieur Henri MROCZYK, propriétaire des parcelles n°14 et 25 de la section ZA, est venu se renseigner sur le classement de ses parcelles	Le pétitionnaire est venu se renseigner sur le classement de ces parcelles. Aucune modification n'est à apporter dans le sens où ces parcelles resteront constructibles.
2	Monsieur Czeslaw GUBERNAT, propriétaire de la parcelle n°2748 de la section A, souhaite céder une surface à sa petite fille pour un projet de construction de logement.	Nous indiquons qu'une partie de la parcelle A 2748 a été classée en zone Ub afin de permettre notamment la réalisation d'au moins un lot au sud-est de la parcelle, sur une surface de 2 004,74 m². En conséquence, aucune modification ne sera apportée au document.
3	Madame Christel BESOMBES, propriétaire des parcelles n°1898 et 2686 de la section A, souhaite que celles-ci soient constructibles. Elle envisage également un projet d'hébergement touristique sur la parcelle n°857 de la section A.	Concernant les parcelles A 1898 et 2686, la collectivité indique que celles-ci ne peuvent pas être classées comme constructible. En effet, dans le mémoire en réponse, figurant dans la partie administrative du dossier mis en enquête, il est indiqué, en réponse à l'avis de l'état, que : « [...] dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, une réunion d'échange avec Monsieur le Préfet du Tarn a été organisée le 15 juillet 2025. L'objectif de cette réunion était de trouver des compromis afin de réduire la consommation d'ENAF [Espace Naturel Agricole et Forestier] sur la période du PLU. Les choix arrêtés été les suivants :

	• Classement du secteur 3 de l'OAP des Homps en 2AU long terme (extrait cartographique n°1), • Réduction de la surface constructible de l'OAP du Pignès (extrait cartographique n°2), • Réduction de la surface constructible de l'OAP de la Tour (extrait cartographique n°3), • Suppression de l'OAP de densité La Boual (extrait cartographique n°4). [...] ». Ainsi, afin que le projet de révision de PLU arrêté soit compatible avec la loi Climat et Résilience, nous avons dû faire des concessions sur certains espaces constructibles. Ce secteur a suscité de nombreuses remarques lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), notamment la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – cf. avis présent dans le mémoire en réponse aux avis des PPA – où il est indiqué que « Le secteur en extension au sein d'un espace agricole exploité, constitue une rupture d'urbanisation en linéaire de voie, et en rupture paysagère vis-à-vis de la cité des Homps. ». Par conséquent, en raison de ces différents éléments, nous avons fait le choix de ne pas maintenir la partie constructible de la parcelle A 2686. Concernant la parcelle A 857, destinée à la réalisation d'hébergements touristiques, la collectivité relève la présence de 4 bâtiments déjà existants. Située en zone A, la collectivité propose d'identifier le bâtiment au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme afin de permettre un changement de destination. Cette mesure permettrait, le cas échéant, la réalisation du projet touristique de la pétitionnaire.
--	--

	Cette alternative permet à la commune d'autoriser un projet touristique qui ne serait pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les réseaux (eau potable, électricité, etc.) sont situés à proximité. Toutefois, une étude technique devra être réalisée lors de la demande de raccordement, à la charge du pétitionnaire et non de la commune. Il est rappelé que tout bâtiment identifié pouvant faire l'objet d'un changement de destination, fera l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF lors du dépôt du permis de construire (cf. articles L151-11 et L112-1-1 du Code de l'Urbanisme Par ailleurs, en zone A, les annexes et extension sont autorisées : « [...] L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extension successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas : • 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m². • 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m². • 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extensions incluses) L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date de changement de destination. Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date
--	---

		d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : • Être situé à proximité de la construction principale, • Avoir une emprise au sol de moins de 50 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises, • De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte). »
4	Monsieur Francis HERNANDEZ, propriétaire de la parcelle n°1941 de la section A, demande le classement de sa parcelle en zone constructible.	La collectivité indique qu'au regard de la topographie importante de la parcelle, seule une partie de la parcelle (600 m²) sera classée en constructible. Cela permettra au pétitionnaire la réalisation d'un lot. Cet espace se trouvant dans l'espace urbanisé, de faible superficie et desservable par un réseau existant, il peut donc être caractérisé comme de la densification. Ainsi, aucune incidence ne sera engendrée sur la consommation d'ENAF, le projet de PLU procède bien à une modération de la consommation de l'espace. De plus, l'aménageur devra veiller à respecter les règles imposées à la zone urbaine, notamment au niveau de l'implantation du bâti et la qualité architecturale. Enfin, concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'aménageur devra veiller à ce que « Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini. » (Cf. Article U4 du règlement écrit).

		Par conséquent, il nous apparaît évident de répondre favorablement à cette demande, sous réserve de la consultation obligatoire avant l'approbation du PLU. 
5	Monsieur Christian ROUANET et Madame, propriétaires de la parcelle n°3534 de la section A, demande le classement de sa parcelle en zone constructible.	Les pétitionnaires sont venus se renseigner sur le classement de leur parcelle. La commune indique que seule la partie du terrain à l'est situé entre deux habitations existantes, pouvant relever d'une dent creuse, est classé en zone Ub (1 386,50 m²) afin de permettre la réalisation d'au moins 1 lot. Par conséquent modification se sera apporté au dossier.
6	Monsieur RAMADE Jean-Pierre et Madame RAMADE Josiane, épouse CAYRE, respectivement propriétaires des parcelles n° 3609 et 3608 de la section A sont	Concernant les parcelles A 3609 et 3608, nous indiquons que la zone 1AU a été modifiée.

	venus se renseigner sur le classement de leurs parcelles.	En effet, dans le mémoire en réponse, figurant dans la partie administrative du dossier mis en enquête, il est indiqué, en réponse à l'avis de l'état, que : « [...] dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, une réunion d'échange avec Monsieur le Préfet du Tarn a été organisée le 15 juillet 2025. L'objectif de cette réunion était de trouver des compromis afin de réduire la consommation d'ENAF [Espace Naturel Agricole et Forestier] sur la période du PLU. Les choix arrêtés été les suivants : • Classement du secteur 3 de l'OAP des Homs en 2AU long terme (extrait cartographique n°1), • Réduction de la surface constructible de l'OAP du Pignès (extrait cartographique n°2), • Réduction de la surface constructible de l'OAP de la Tour (extrait cartographique n°3), • Suppression de l'OAP de densité La Boual (extrait cartographique n°4). [...] ». Ainsi, afin que le projet de révision de PLU arrêté soit compatible avec la loi Climat et Résilience, nous avons dû faire des choix sur le maintien ou non de certains espaces constructibles. Ce secteur a suscité de nombreuses remarques lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), notamment la Chambre d'Agriculture – cf. avis présent dans le mémoire en réponse aux avis des PPA – où il est indiqué que pour le « Secteur 1AU – Pignié (0,83 ha) : ce projet se situe sur une parcelle agricole exploitée. Nous demandons la suppression de cette zone en extension dans un îlot agricole, d'autant que la densité de 1 000 m² par logement est trop faible. ». Par conséquent, en raison de ces différents éléments exposés ci-dessus, nous avons fait le choix de réduire la zone 1AU afin de
--	--	---

		maintenir tout en maintenant une certaine partie des parcelles constructibles, à savoir : 1 128, 47 m ² sur la parcelle A 3609 et 1 153, 40 m ² sur la parcelle A 3608. Ainsi il sera possible de réaliser au moins 2 lots sur ces parcelles.
7	Monsieur FOULCHER Jean-Louis, propriétaire de la parcelle n° 1617 de la section B est venu se renseigner sur le classement de leurs parcelles.	Le pétitionnaire est venu se renseigner sur le classement de sa parcelle. La commune indique que seule la partie en continuité de l'urbanisation existante est classée en zone Ub (2 550, 44 m²), permettant la réalisation d'au moins 2 lots. Le fond de la parcelle étant trop étroit pour permettre la réalisation d'un lot supplémentaire, celui-ci a été classé en zone A. La commune souligne toutefois que des annexes ou extension seront possibles en zone A comme le précise le règlement écrit. En effet, nous rappelons qu'en zone A, les annexes et extension sont autorisées : « [...] L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extension successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas : • 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m². • 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m². • 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extensions incluses) L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date de changement de destination.

		Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : • Être situé à proximité de la construction principale, • Avoir une emprise au sol de moins de 50 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises, • De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte). » Par conséquent modification se sera apporté au dossier.
8	Monsieur Stéphane HERAL, représentant Madame KOZOWSKI Delphine, propriétaire de la parcelle n° 145 de la section AA demande le classement de la parcelle en zone Ub.	Cf. Observation n°5 reçue par mail
9	Monsieur et Madame Richard MASTAIN, propriétaire des parcelles n° 209, 210, 211 et 212 de la section G sont venus se renseigner sur le classement de leurs parcelles.	Les pétitionnaires sont venus se renseigner sur le classement de leurs parcelles. Nous rappelons qu'en zone A, les annexes et extension sont autorisées : « [...] L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extension successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas : • 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m². • 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m². • 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extensions incluses)

		L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date de changement de destination. Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : • Être situé à proximité de la construction principale, • Avoir une emprise au sol de moins de 50 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises, • De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte). » Par conséquent modification se sera apporté au dossier.
10	Madame Marie-Rose BAUGARD, propriétaire de la parcelle n° 9 de la section AB demande le classement en constructible de la partie en bord de route uniquement, déjà viabilisée.	La collectivité indique qu'au regard de la situation de la parcelle ; proximité des réseaux, desservable par une voirie existante, se trouvant dans un hameau identifié dans le PADD pour le développement urbain, une partie de la parcelle (2 570, 97 m²) sera classée en constructible. Cet espace se trouvant dans l'espace urbanisé et de faible superficie, il peut donc être caractérisé comme de la densification. Ainsi, aucune incidence ne sera engendrée sur la consommation d'ENAF, le projet de PLU procède bien à une modération de la consommation de l'espace. De plus, l'aménageur devra veiller à respecter les règles imposées à la zone urbaine, notamment au niveau de l'implantation du bâti et la qualité architecturale.

	Ensuite, concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'aménageur devra veiller à ce que « Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini. » (Cf. Article U4 du règlement écrit). Enfin, la collectivité rappelle que pour la partie de la parcelle qui restera en zone A, les annexes et extension sont autorisées : « [...] L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extension successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas : • 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m². • 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m². • 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extensions incluses) L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date de changement de destination. Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : • Être situé à proximité de la construction principale, • Avoir une emprise au sol de moins de 50 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises,
--	--

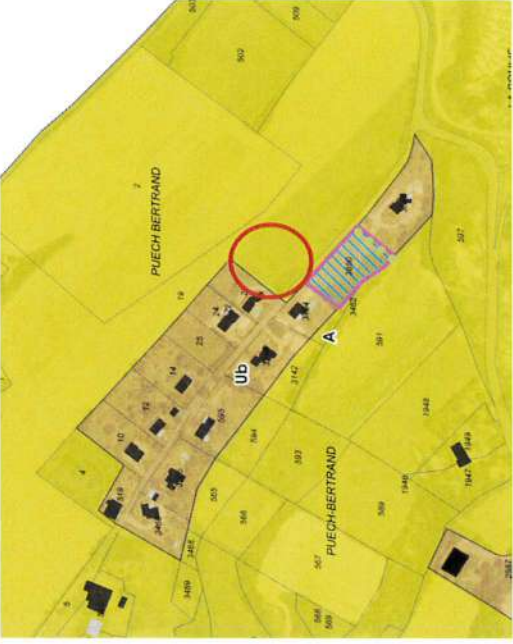
		De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte).»
11	Monsieur Jean-Pierre KARCZYNSKI et Madame Agnès LAZAREFF, propriétaires de la parcelle n° 351 de la section G sont venus se renseigner sur le classement de leurs parcelles.	 Les pétitionnaires sont venus se renseigner sur le classement de leurs parcelles. Concernant la parcelle G 351, seule une partie de la parcelle située dans l'enveloppe urbaine a été classée en zone Ub (2 744, 87 m²) permettant la réalisation d'au moins 1 lot compte tenu de la configuration de la parcelle. Le reste a été classé en zone A. Nous rappelons qu'en zone A, les annexes et extension sont autorisées : « [...] L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extension successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas :

		• 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m². • 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m². • 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extensions incluses) L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date de changement de destination. Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : • Être situé à proximité de la construction principale, • Avoir une emprise au sol de moins de 50 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises, • De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte). » Par conséquent modification se sera apporté au dossier.
12	Monsieur Paul MOLINIE, propriétaire de la parcelle n° 475 de la section C est venu se renseigner sur le classement des parcelles C 475 et C 199.	Le pétitionnaire est venu se renseigner sur le classement de ces parcelles. Aucune modification n'est à apporter dans le sens où ces parcelles resteront constructibles.
13	Madame Anne-Marie CAYRON, propriétaire de la parcelle n° 31 de la section AD, de la parcelle n° 1 de la section AE ainsi que des parcelles n° 460 et 459 de la section AE. Elle demande que la parcelle AD 31 devienne constructible.	Concernant la parcelle AD 31, la collectivité indique celle-ci est déjà artificialisée puisqu'un permis y a été déposé il y a quelques années. La construction n'ayant pas été achevée, les fondations restent présentes sur le site et sont visualisables par photo aérienne.

		Par conséquent, la commune précise qu'une modification du règlement graphique sera effectuée afin d'intégrer la parcelle AD 31 en zone urbaine. Etant donné que la parcelle est déjà anthropisée, elle ne sera pas comptabilisée dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
14	Madame Marie-Ange CULIE, propriétaire de la parcelle n° 382 de la section F demande le classement en constructible.	 La collectivité indique que, suite à cette remarque, un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) de type « Ah » sera créé, afin de permettre la construction de nouvelles habitations uniquement en dents-de-scie au sein du hameau existant. En conséquence, la collectivité procédera à la modification du règlement graphique sur le hameau du Purgatoire afin d'inclure le noyau d'habitation en zone Ah. Parallèlement, le règlement écrit sera également complété afin de préciser les dispositions applicables à ce secteur.

		
15	Monsieur et Madame Henri MASSOL, propriétaires de la parcelle n° 19 de la section ZA demande le classement en constructible, d'une partie de la parcelle sur le secteur sud-est le long de la route.	La collectivité indique qu'au regard de la situation de la parcelle ; proximité des réseaux, desservable par une voirie existante, se trouvant dans un hameau identifié dans le PADD pour le développement urbain, ainsi qu'une topographie importante, une partie de la parcelle (environ 1 800 m²) sera classée en constructible. Cet espace se trouvant à l'extérieur de l'espace urbanisé, il sera caractérisé comme de l'extension. Par conséquent, afin de permettre le développement du secteur de Puech-Bertrand de manière mesurée, seule une partie de la parcelle pourra être classée en constructible. L'objectif étant de modérer la consommation de l'espace. De plus, l'aménageur devra veiller à respecter les règles imposées à la zone urbaine, notamment au niveau de l'implantation du bâti et la qualité architecturale.

	Ensuite, concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'aménageur devra veiller à ce que « Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini. » (Cf. Article U4 du règlement écrit). Enfin, la collectivité rappelle que pour la partie de la parcelle qui restera en zone A, les annexes et extension sont autorisées : « [...] L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extension successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas : • 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m². • 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m². • 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extensions incluses) L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date de changement de destination. Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : • Être situé à proximité de la construction principale, • Avoir une emprise au sol de moins de 50 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises,
--	--

		De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte).»
16	Monsieur Henry PASSERINI, propriétaire de la parcelle n° 1674 de la section A et de la parcelle n° 14 de la section AA, est venu se renseigner sur le classement de ses parcelles.	 Concernant les parcelles A 1674 et 14, nous indiquons que la zone 1AU a été modifiée. En effet, dans le mémoire en réponse, figurant dans la partie administrative du dossier mis en enquête, il est indiqué, en réponse à l'avis de l'état, que : « [...] dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, une réunion d'échange avec Monsieur le Préfet du Tarn a été organisée le 15 juillet 2025. L'objectif de cette réunion était de trouver des compromis afin de réduire la consommation d'ENAF [Espace Naturel Agricole et Forestier] sur la période du PLU. Les choix arrêtés été les suivants : Classement du secteur 3 de l'OAP des Homs en 2AU long terme (extrait cartographique n°1).

		• Réduction de la surface constructible de l'OAP du Pignès (extrait cartographique n°2), • Réduction de la surface constructible de l'OAP de la Tour (extrait cartographique n°3), • Suppression de l'OAP de densité La Boual (extrait cartographique n°4). [...] ». Ainsi, afin que le projet de révision de PLU arrêté soit compatible avec la loi Climat et Résilience, nous avons dû faire des choix sur le maintien ou non de certains espaces constructibles. Ce secteur a suscité de nombreuses remarques lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), notamment la Chambre d'Agriculture – cf. avis présent dans le mémoire en réponse aux avis des PPA – où il est indiqué que pour le « Secteur 1AU – Pignié (0,83 ha) : ce projet se situe sur une parcelle agricole exploitée. Nous demandons la suppression de cette zone en extension dans un îlot agricole, d'autant que la densité de 1 000 m² par logement est trop faible. ». Par conséquent, en raison de ces différents éléments exposés ci-dessus, nous avons fait le choix de réduire la zone 1AU tout en maintenant une certaine partie des parcelles constructibles, à savoir : 995,64 m² sur la parcelle AA 14 et 1221,61 m² sur la parcelle A 1674. Ainsi il sera possible de réaliser au moins 2 lots sur ces parcelles.
17	Monsieur Alain PASSERINI, propriétaire des parcelles n° 16 et 17 de la section AA est venu se renseigner sur le classement de ses parcelles.	Le pétitionnaire est venu se renseigner sur le classement de ces parcelles. Aucune modification n'est à apporter dans le sens où ces parcelles resteront constructibles.

18	Monsieur Jean-Louis URBITA, propriétaire de la parcelle n° 444 de la section B demande que sa parcelle devienne constructible.	La collectivité indique qu'au regard de la situation de la parcelle ; proximité des réseaux, desservie par une voirie et un chemin existants, intégrée à un hameau identifié dans le PADD pour le développement urbain, et à proximité d'un espace boisé classé (EBC), une partie de la parcelle (environ 1 000 m²) sera classée en constructible. Cet espace, situé à l'extérieur de l'espace urbanisé, sera caractérisé comme de l'extension. Par conséquent, afin de permettre le développement mesuré du secteur de La Mouline, seule une partie de la parcelle pourra être classée en constructible. L'objectif étant de modérer la consommation de l'espace. Par ailleurs, la collectivité indique que la prescription surfacique relative à l'EBC sera modifiée afin de retirer le chemin d'accès à la parcelle de cette prescription, puisqu'aucun boisement n'y est présent. De plus, l'aménageur devra veiller à respecter les règles imposées à la zone urbaine, notamment au niveau de l'implantation du bâti et la qualité architecturale. Ensuite, concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'aménageur devra veiller à ce que « Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini. » (Cf. Article U4 du règlement écrit).
----	--	---

	Enfin, la collectivité rappelle que pour la partie de la parcelle qui restera en zone A, les annexes et extension sont autorisées : « [...] L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extension successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas : • 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m². • 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m². • 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extensions incluses) L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date de changement de destination. Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : • Être situé à proximité de la construction principale, • Avoir une emprise au sol de moins de 50 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises, • De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte). »
--	--

		
19	Madame Corinne LACROUX, co-proprétaire de la parcelle n° 387 de la section F demande que sa parcelle devienne constructible. (Cf. requête de M. SICILIA – courrier n°1)	Cf réponse formulée au courrier n°1
20	Madame Joëlle RAYNAUD, représentant de l'indivision RAYNAUD, propriétaire de la parcelle n° 2382 de la section A, demande le classement d'une partie de la parcelle constructible pour la réalisation d'un logement.	Cf. réponse concernant le mail n°4
21	Madame Marie-Jeanne SABIAYROLLES, propriétaire en indivision avec son frère et sa sœur, de la parcelle n° 2471 de la section A, demande le classement de la parcelle en constructible.	La collectivité indique qu'au regard de la localisation de parcelle, enclavée entre d'autres propriétés, de l'accès limité à cette parcelle et de sa topographie particulière (pente marquée ou contrainte naturelles), elle ne peut répondre favorablement à cette requête.

		En effet, l'implantation de nouvelles constructions ou aménagements sur ce secteur présenterait des difficultés techniques importantes pour l'accès à des véhicules et la viabilisation.
22	Monsieur Kévin REGGIANI et Madame TRUJILLO, souhaite acquérir plusieurs parcelles, dont la parcelle n° 2491 de la section A, dans le cadre de la création d'un cabinet de kinésithérapie.	Cf. réponse concernant le courrier n°2

Je vous prie de bien vouloir m'adresser sous 15 jours, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, les orientations que vous souhaitez donner aux observations du public et m'indiquer dans quel délai, vous apporterez les modifications, corrections et ajouts que vous vous êtes engagés à faire dans votre réponse aux PPA. Je souhaite savoir en effet si tout cela peut être fourni avant la remise de mon rapport et de mon avis, à savoir le 13 novembre 2025.

Au regard des modifications du PLU à apporter suites à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et aux observations formulées suite à l'enquête publique, sera mené conjointement, dès réception des conclusions des consultations complémentaires nécessaires en amont de l'approbation.

Le Maire



Patrice NORKOWSKI.