

COMMUNE DE PUYBEGON

Modification n° 2 du plan d'urbanisme de la commune de Puybegon

ENQUÊTE PUBLIQUE



ENQUÊTE DU 2 FEVRIER 2026 AU 16 FEVRIER 2026

Responsable du projet : Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet
Arrêté n° 28_2025A du 14 avril 2025

AVIS ET CONCLUSION MOTIVEE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Martine BOUEILH
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

Partie 2 - Avis et conclusion motivée du Commissaire enquêteur

1- Rappel de l'objectif et de l'enquête publique

2- Présentation du projet et observations du Commissaire enquêteur

2-1. Création d'un emplacement réservé sur la parcelle B1083 ;

2-2. Instaurer des mesures de protection pour les espaces paysagers au cœur du village, en particulier sous les remparts et à proximité des zones résidentielles, afin de préserver le caractère rural du territoire ;

2-3. Adaptation du zonage concernant des secteurs non stratégiques pour le développement de la commune et pouvant être comptabilisés dans la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;

2-4. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur 1 : Le Bourg ;

2-5. Modification de certains articles du règlement écrit.

3- Analyse du Commissaire enquêteur sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Puybegon

4- Avis et conclusion du Commissaire enquêteur sur l'ensemble du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Puybegon

Partie 2 - Avis et conclusion motivée du Commissaire enquêteur

1- Rappel de l'objectif de l'enquête publique :

Par décision n°E25000169/31, le Magistrat Délégué du Tribunal Administratif de Toulouse Monsieur Philippe GRIMAUD a désigné Madame Martine BOUEILH en qualité de commissaire enquêteur, ainsi que Monsieur Luc DURAND suppléant, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objectif :

« La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Puybegon »

« Suite à la délibération en séance du 11 février 2025 du Conseil Municipal de Puybegon, demandant le lancement de la modification n°2 du PLU par le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet »

Monsieur Paul SALVADOR, Président de la Communauté d'Agglomération, valide l'arrêté n° 28_2025A : portant engagement de la modification n°2 du PLU de la commune de Puybegon.

Le projet d'enquête porte sur :

- Objet n°1 : Création d'un emplacement réservé sur la parcelle B1083 ;
- Objet n°2 : Instauration de mesures de protection pour les espaces paysagers au cœur du village, en particulier sous les remparts et à proximité des zones résidentielles, afin de préserver le caractère rural du territoire ;
- Objet n°3 : Adaptation du zonage concernant des secteurs non stratégiques pour le développement de la commune et pouvant être comptabilisés dans la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- Objet n°4 : Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur 1 : Le Bourg ;
- Objet n°5 : Modification de certains articles du règlement écrit.

La MRAE décide de ne pas soumettre à enquête environnementale le projet de « modification n°2 du Plan d'Urbanisme de la commune de Puybegon »

L'enquête s'est déroulée du 2 février 2026 à 9h00 au 16 février 2026 à 12h30. Le nombre de permanences a été de trois, elles se sont tenues à la mairie de Puybegon, dans une salle en rez-de-chaussée adaptée aux personnes à mobilité réduite. J'ai effectué deux visites sur site.

Je tiens à souligner la qualité des conditions matérielles offertes par la mairie de Puybegon lors de mes permanences.

L'avis d'ouverture de l'enquête publique et le dossier ont été publiés sur le site internet de la mairie de Puybegon, et conjointement sur celui de la Communauté de Communes de Gaillac-Graulhet. L'avis d'enquête indiquait clairement que le dossier papier pouvait être consulté directement à la mairie de Puybegon, aux heures d'ouvertures de la mairie. La Communauté de Communes a décidé de ne pas mettre à disposition du public un registre écrit sur son site.

Sur l'avis d'ouverture d'enquête, était indiqué notamment que les observations pouvaient être consignées sur le registre déposé à la mairie de Puybegon. Elles pouvaient également m'être adressées directement par voie postale à l'adresse suivant : Madame le Commissaire – Mairie de Puybegon- LE BOURG – 81390 Puybegon.

La publication de l'avis d'enquête a bien été effectué deux fois dans deux journaux différents à quinze jours d'intervalle.

L'affichage par voie d'affiches a été faite devant la mairie de Puybegon, devant le site de la Communauté de Communes de Gaillac-Graulhet, ainsi que devant tous les sites concernés par la modification du PLU.

Avis des personnes publiques associées :

- Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie : **ne soumet pas à enquête environnementale**
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn : **Avis favorable sans observation**
- Direction Départementale des Territoires du Tarn : **Avis favorable avec observations**
- Conseil Départemental du Tarn : **Avis favorable avec observations**
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn : **Avis favorable avec observations**
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) : **Reçu hors délai (avis favorable)**

Présentation et analyse des observations du public :

L'enquête n'a pas sollicité un grand questionnaire chez les habitants de Puybegon. Je n'ai reçu que deux contributions écrites et une orale. Personne n'a laissé de contribution électronique.

Les deux contributions écrites portent sur l'environnement :

- 1- Concernant le halo lumineux du lotissement la nuit
- 2- La perturbation écologique des alentours

La contribution orale porte sur les risques de « galeries souterraines, et le retrait-gonflement argile sur la commune ».

Le commissaire enquêteur en déduit que 97% de la population était favorable à la modification ou ne jugeait pas qu'elle entraînerait d'aspect négatif sur la commune.

La première rencontre du commissaire enquêteur avec Monsieur CINQ maire de la commune s'effectue le 23 janvier 2026.

Après étude du dossier, nous travaillons sur la mise en place de l'enquête publique et décidons d'un commun accord du début le 2 février 2026 à 9h00 jusqu'au 16 février 2026 à 12h30.

J'ai pu constater lors de mes permanences à travers les échanges avec Monsieur le maire, la secrétaire de mairie, que le projet n'allait pas rencontrer une grande opposition.

J'en ai conclu que le projet dans sa globalité avait été présenté, débattu et expliqué de façon satisfaisante aux habitants.

Je pensais que le projet OAP « LE BOURG », soulèverait peut-être des questions, voir des avis contre, même si sa réalisation est un point positif pour le village.

Les modifications concernant un emplacement réservé, les deux périmètres de prescription surfacique aboutissant à une interdiction de construction n'ont pas non plus suscité d'observation, qu'elle soit positive ou négative.

A l'issue de cette enquête publique sur une durée de 14 jours du 2 février au 16 février 2026 inclus, j'ai pu, malgré le peu d'observations recueillies auprès des habitants, échanger régulièrement lors de mes permanences avec Mr CINQ maire de commune, Mme MAGNABAL secrétaire de mairie ainsi qu'avec Mme HABERT de la Communauté de communes, sur un certain nombre de points qui soulevaient mon questionnement.

En date du 19 février 2026, j'ai fait parvenir mon Procès-verbal de synthèse à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (par mail ainsi que par voie postale).

J'ai reçu de la Communauté d'Agglomération le mémoire en réponse le 2 mars par mail.

J'ai donc pu analyser ses explications sur la base des réponses écrites, de la connaissance du dossier, et ainsi formuler mes conclusions et donner un avis motivé.

2- Présentation du projet et observations du Commissaire enquêteur

Les observations sur le projet :

Cohérence et impact sur l'environnement :

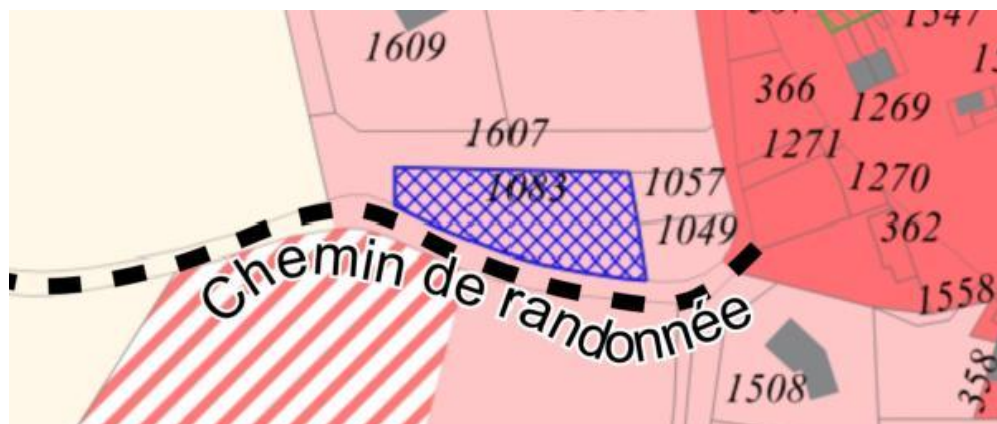
Avis de l'autorité environnementale :

La MRAe justifie sa décision du 8 janvier 2026 de ne pas soumettre à l'évaluation environnementale cette modification de PLU en considérant que le projet n'est pas susceptible de produire des impacts notables et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La modification n°2 du PLU de Puybegon concerne :

2-1. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE SUR LA PARCELLE B1083 :

Rajout d'un emplacement réservé parcelle OB1083



Ajouter un emplacement réservé le long d'un chemin de randonnée, qui traverse la commune et passe entre une zone de projet habitat et une zone résidentielle. Cet emplacement réservé, situé en zone constructible du bourg de Puybegon, a pour objet l'aménagement d'un espace vert afin de préserver le cadre de vie de cette zone résidentielle et de permettre de garder l'écrin naturel du chemin de randonnée avec conservation de la végétation.

Actuellement la parcelle est déjà végétalisée. La commune a pour projet de garder un espace arboré mais un peu plus structuré afin d'améliorer la qualité paysagère du site. Il s'agit de la parcelle OB1083.

Sur le Plan Local d'Urbanisme, cet emplacement réservé ne nécessitera qu'un ajustement du règlement graphique.

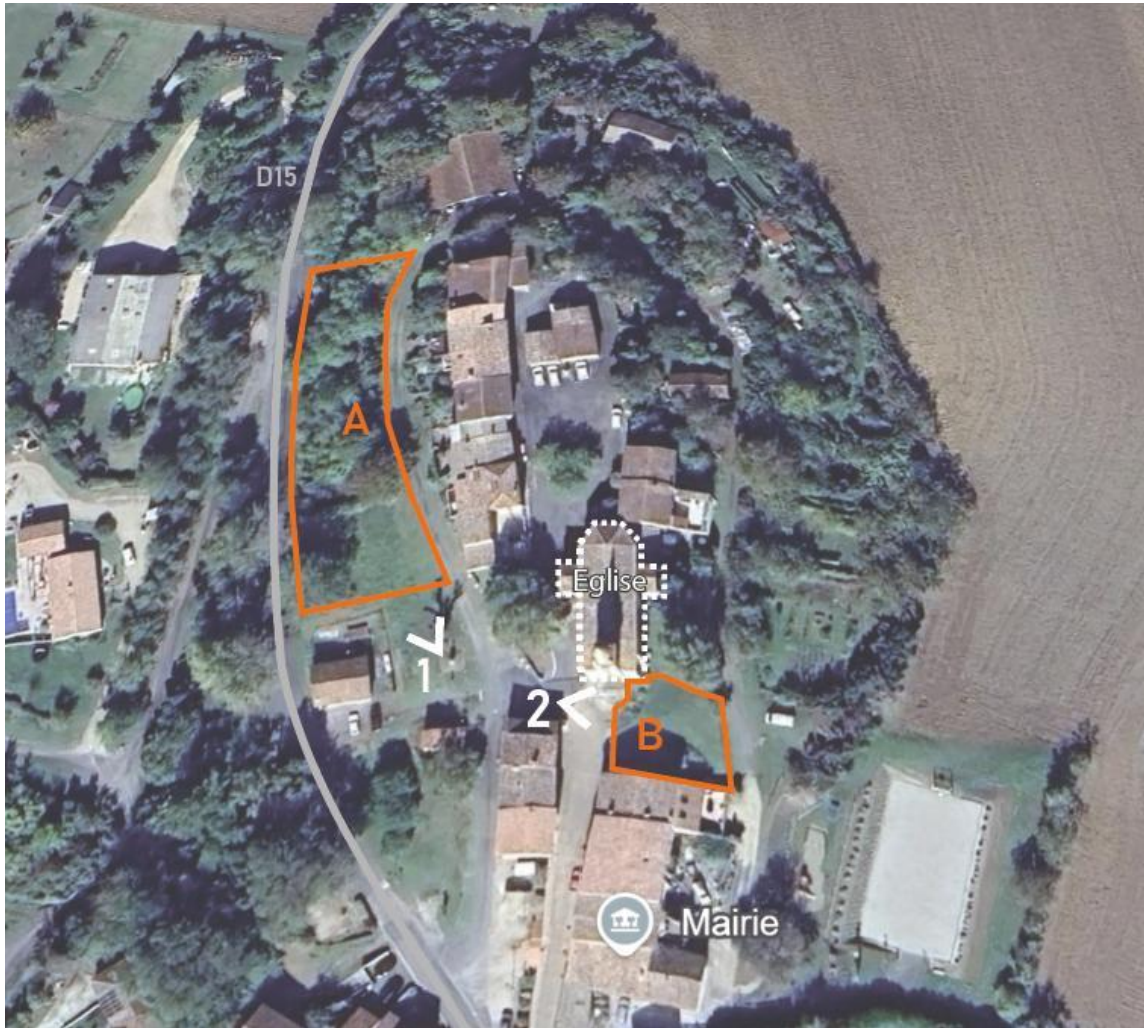
Règlement graphique	Ajout de l'emplacement réservé sur le plan et dans la légende
---------------------	---

Par ailleurs il n'entraîne aucune incidence sur l'environnement, le paysage ou les espaces agricoles, ni même les risques présents comme le retrait-gonflement des argiles.

2-2. INSTAURER DES MESURES DE PROTECTION POUR LES ESPACES PAYSAGERS AU CŒUR DU VILLAGE, EN PARTICULIER SOUS LES REMPARTS ET A PROXIMITE DES ZONES RESIDENTIELLES, AFIN DE PRESERVER LE CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE :

Elle prévoit la mise en place d'une prescription surfacique, au titre de l'article 151-19 CU, pour préserver la nature des espaces paysagers au niveau des remparts et de l'église afin de garantir la qualité patrimoniale et paysagère de la commune.

Ces espaces se situent actuellement en zone constructible. Il est donc possible pour un particulier de bâtir des constructions de 8 mètres de haut sur ces parcelles, ce qui ferait obstruction aux percées visuelles autour de l'église.



A : espace non bâti, en parti boisé, situé sous les remparts

B : espace non bâti attenant à l'église, offrant un point de vue sur les espaces naturels et agricoles vallonnés de la commune.



Point de vue n°1



Point de vue n°2

Sur le Plan Local d'Urbanisme cela se traduira par :

Modification des pièces du PLU

Règlement écrit	Ajout de la traduction réglementaire en zone U1 de cette prescription surfacique
Règlement graphique	Ajout des deux périmètres de prescription surfacique.

EXTRAIT DE LA ZONE URBAINE U1 DU REGLEMENT ECRIT AVEC LES AJOUTS RELATIFS A LA MISE EN PLACE DE LA PRESCRIPTION SURFACIQUE EN ORANGE

<p style="text-align: center;">CHAPITRE I - ZONE U1</p> <p>ARTICLE U1 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p><u>Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que <u>se soit</u>▪ Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs▪ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,▪ Les bâtiments agricoles▪ Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres▪ Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²▪ Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone. <p><u>Sont interdits dans les espaces couverts par la prescription surfacique « élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Toutes constructions ou installations de quelque nature que ce soit▪ Tout aménagement de nature à nuire à la qualité paysagère du site et du point de vue▪ L'ensemble des éléments déjà interdits dans la zone U1 listés ci-dessus.

ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative.

Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant est soumise à la réglementation en vigueur.

Cet ajout de prescriptions n'aura aucune incidence sur les risques présents (retrait-gonflement des argiles), ni sur l'environnement, les espaces paysagés ainsi que les espaces agricoles.

2-3 ADAPTATION DU ZONAGE CONCERNANT DES SECTEURS NON STRATEGIQUES POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET POUVANT ETRE COMPTABILISES DANS LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Préserver les espaces agricoles en milieu rural est essentiel. Le maintien du paysage rural contribue fortement à l'identité des territoires et à la qualité du cadre de vie des habitants. En protégeant ces espaces, on favorise un développement équilibré entre activités humaines et respect de l'environnement. C'est pour toutes ces raisons que la commune de Puybegon souhaite revoir le règlement écrit de la zone agricole, afin de mieux encadrer le développement urbain dans ces espaces à protéger.

De plus, l'abandon de deux projets sur la commune est l'occasion de supprimer deux STECAL sur le règlement graphique, et ainsi supprimer des droits à construire qui ne sont plus nécessaires, au profit de la préservation de terres agricoles.

Incidences sur le Plan Local d'Urbanisme :

La commune souhaite revoir le règlement écrit afin de mieux encadrer les constructions agricoles. L'ajout de critères limitatifs permettrait de limiter la construction de hangars photovoltaïques d'opportunité.

Les critères évoqués lors de cette réunion sont : le principe de compacité, la distance par rapport aux habitations et l'interdiction d'implantation en ligne de crête.
De plus, la commune évoque deux STECAL à supprimer du zonage car les projets ont été abandonnés.

Localisation des STECAL impactés par la modification de droit commun n°2 de la commune de Puybegon

1: Lieu-dit de Janblanc
2: Lieu-dit de Larmès



Modification des pièces du PLU :

Règlement écrit	Adaptation de la réglementation de la zone agricole (A) afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage et de renforcer le principe de compacité des hameaux agricoles.
Règlement graphique	Suppression de deux STECAL (zone A3)

Cet objet de la modification n'a aucun enjeu ni impact négatif sur l'environnement agricole et naturel.

2-4. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR1 : LE BOURG

La commune de Puybegon dispose d'une zone d'extension urbaine dans son centre-bourg, qui aura vocation à accueillir de nouveaux logements.

L'OAP associée à ce projet nécessite d'être reprise car le schéma d'aménagement actuel est difficilement réalisable en l'état. La commune travaille actuellement avec une équipe d'architecte afin de revoir le projet et d'optimiser le foncier disponible.

Incidences sur le Plan local d'urbanisme

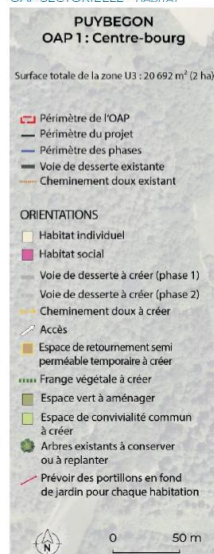
La mise à jour de l'OAP du centre-bourg permettra de rendre possible la réalisation du projet et de s'assurer de prendre tous les enjeux du site en compte. Cet objet n'engendre pas de modification de périmètre. Le règlement écrit et le règlement graphique resteront inchangés.

OAP ACTUELLE DU PLU DE PUYBEGON



OAP INTEGRANT LES MODIFICATIONS SOUHAITEES PAR LA COMMUNE DE PUYBEGON

OAP 01 « LE BOURG » OAP SECTORIELLE - HABITAT



Temporalité des phases :

- > Aménagement des phases 1 et 3 à court terme (dès l'entrée en vigueur de la présente OAP)
- > Aménagement de la phase 2 à moyen terme (à l'issue de l'aménagement de la phase 1)

Principe d'aménagement

La zone de projet se situe au sud-ouest du centre-bourg de Puybegon et prévoit d'accueillir environ 20 logements (phases 1 et 2), et 2 à 3 logements sociaux (phase 3). La localisation des logements sociaux, sur le schéma ci-contre, est à titre indicatif.

L'accès de la zone se fera depuis l'allée des Sapins et le projet prévoira une desserte interne selon un phasage du projet.

Une aire de retournement temporaire sera aménagée en attendant l'aménagement de la phase 2 et le bouclage de la voie de desserte (cf. schéma ci-contre).

Afin de connecter le nouveau quartier résidentiel au bourg, des portillons devront être aménagés en fond de jardin des futures habitations, sur la partie nord-est du site de projet (cf. schéma ci-contre).

Une gestion intégrée des eaux pluviales devra être prévue conformément aux obligations de la loi sur l'eau. Une station d'épuration doit être érigée à l'ouest de la zone. Une frange végétale est donc à créer pour éviter que les futures habitations aient une vue sur la future STEP. Actuellement des sapins sont implantés sur la parcelle de la future STEP mais leur état ne permet pas de constituer une franche paysagère assez dense car la plupart de ses arbres sont en fin de vie.

Éléments de programmation

Surface du secteur concerné par le projet : 2 ha

Surface cessible : 1,6 ha

Nombre de logements attendus : 21 à 23 logements.

Habitat individuel : 18 à 20 logements

Logement social : 2 à 3 logements

En conclusion on peut dire qu'il n'y aura aucun impact négatif sur l'environnement agricole et naturel pour la commune de Puybegon.

EXTRAIT DE LA NOUVELLE ZONE U3 DU REGLEMENT ECRIT

L'OAP proposée est découpé en 3 lots. Ce découpage s'appuie sur la volonté de mettre en place un échancier prévisionnel au sein de cette zone de projet et les besoins liés à l'aménagement des réseaux.

Afin de faciliter l'aménagement de la zone selon les lots proposés, le site a été reclassé en une seule et même zone. Il était initialement découpé en deux zones : U2 et AU.

Afin d'adapter le règlement écrit au besoin du projet, un règlement de zone a été rédigé à partir des zones UB et AU du règlement écrit existant.

Cette nouvelle zone est la zone U3. Son règlement a été construit comme suit :

- Les articles n°1, 2, 4, 5, 8 à 16 sont les mêmes que ceux de la zones U2.
- Les articles n°3 et 7 sont les mêmes que ceux de la zone AU.
- L'article n°6 a été adapté pour correspondre aux besoins du projet :

ARTICLE U3- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les constructions étant concernées par plusieurs emprises publiques, la règle s'appliquera uniquement à la façade d'accès (ou d'entrée) du terrain.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises, ...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Incidences du Projet OAP du centre-bourg :

Aucun enjeu ni impact négatif sur l'environnement agricole et naturel observable.

2-5. MODIFICATION DE CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT ECRIT :

Afin de garantir la qualité du cadre de vie de ces habitants, la commune de Puybegon souhaite revoir quelques mesures de son règlement écrit.

Deux objectifs spécifiques à cela : faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures et limiter les impacts de nuisance sonore causés par le trafic de la RD631.

La commune souhaite autoriser les panneaux photovoltaïques en surélévation sur toiture dans toutes les zones. Le règlement écrit actuel ne le permet pas et exige que les panneaux soient encastrés dans la toiture.

La commune souhaite également proposer une solution pour les habitations bordant la RD631 qui subissent des nuisances sonores importantes dues au trafic routier. Actuellement, le règlement écrit autorise des clôtures de 1,5 m de hauteur maximum, ce qui ne suffit pas à les protéger de ces nuisances.

Incidence sur le plan local d'urbanisme :

La modification de la règle sur les panneaux photovoltaïques concerne le règlement écrit des zones U1, U2, AU, N, N6 et A. En revanche, l'adaptation de la réglementation pour limiter les nuisances sonores ne concerne que la zone A.

Modification des pièces du PLU

Règlement écrit	Modification : - de la réglementation concernant les panneaux photovoltaïques sur l'ensemble - de la commune- de la hauteur des clôtures des habitations le long de la RD631
-----------------	--

EXTRAIT DES ZONES U1, U2, AU, A, N et du secteur N6 DU REGLEMENT ECRIT AVEC LES AJOUTS RELATIFS AU PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUE EN SURELEVATION EN ORANGE

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, ~~sans~~ **ou en** surélévation).

EXTRAIT DE LA ZONE AGRICOLE (A) DU REGLEMENT ECRIT AVEC LES AJOUTS RELATIFS A LA LIMITATION DES NUISANCES SONORES EN ORANGE

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs A :

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

Aux abords de la RD 631, la hauteur des murs des clôtures en limite de la voie est limitée à ~~1,50~~ **2 m.**

Incidence sur le paysage :

L'assouplissement de la règle concernant l'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture vise à faciliter le développement d'énergie verte sur le territoire, du fait que la pose en surélévation est moins onéreuse.

Le fait que les panneaux ne soient pas intégrés dans le plan de toiture n'a qu'un faible impact visuel et cette différence ne sera pas visible à une certaine distance (cf. photo ci-dessous).



Intégration sur le plan de toiture



En surélévation

Pour l'augmentation de la hauteur des clôtures, elle ne concerne que les clôtures proches de la RD631. Cette route connaît un trafic important, ce qui cause des nuisances sonores pour les habitants des logements situés le long de cette voie. L'impact visuel est donc très restreint dans la mesure où les clôtures seront principalement visibles depuis cette voie et qu'elles ne pourront augmenter que de 50cm par rapport à la réglementation actuelle. L'impact paysager est donc très faible pour cet objet.

Pour conclure sur l'évolution du règlement écrit de cet objet de la modification de PLU, aucun enjeu ni impact négatif sur l'environnement communal n'est observable.

3- Analyse du Commissaire enquêteur sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Puybegon

La modification du PLU n'a pas suscité auprès des habitants de Puybegon une grande mobilisation, il faut dire que la modification est bénéfique au village.

Points forts du projet :

OAP : LE BOURG

La commune de Puybegon dispose d'une dernière zone d'extension urbaine d'une surface de 2ha dans le centre du village.

Initialement ce projet d'OAP était présent dans le PLU de 2014 mais était difficilement réalisable en l'état et devait être revu et corrigé.

Ce projet sera mené en trois phases et comportera une vingtaine de logements ainsi que deux à trois logements sociaux en location.

Lors de notre premier entretien, Mr CINQ maire de Puybegon expliquait qu'aujourd'hui toutes les conditions étaient réunies pour mener à bien ce projet. La municipalité en assurera la maîtrise afin de pouvoir encadrer et réaliser le projet d'OAP qui correspondra le mieux à la commune. Effectivement dans le projet, il est fait mention « de portillons aménagés en fond de jardin des futures habitations » pour connecter à pied le nouveau quartier au bourg.

J'ai pu lors de la visite me rendre compte que la STEP était terminée et prête à être mise en service. L'étude paysagère pour la dissimuler dans un écran de verdure avait été réfléchi et devrait former un massif végétal aux essences diverses.

Cette OAP devrait permettre un renouvellement de la population vieillissante de Puybegon en renforçant les habitations du Bourg (couples avec enfants, jeunes couples).

On peut espérer que cela maintiendra le développement de la commune et permettra l'implantation d'autres activités économiques que celles existantes déjà sur Puybegon.

Chemin de randonnée De Dame Fines :

La réhabilitation du chemin de randonnée en bordure du l'OAP (qui était presque redevenu sauvage) accompagné de l'emplacement réservé, est un atout pour le village. En effet une fois l'espace vert aménagé, les arbres replantés en bordure du cheminement vont créer dans ce périmètre un véritable écran de verdure.

De plus le chemin de randonnée traverse l'allée des Sapins pour rejoindre un bel escalier qui mène directement au village et qui pourra également être emprunté par les habitants du lotissement.

Avec plusieurs gîtes sur la commune, l'impact d'une telle réhabilitation ne peut être que porteuse pour Puybegon.

Préservation du patrimoine et du paysage :

Atout majeur qui permettra de garder intact pour ce village la qualité patrimoniale tout en conservant ses magnifiques vues sur les vallons du Tarn.

Abandon de deux SETCAL :

L'agriculture constitue l'activité dominante dans la commune.

Pour que les terres agricoles ne subissent pas de pression liée à l'urbanisation avec l'abandon des deux SETCAL sur les lieux dit Janblanc et Larmès, la commune de Puybegon souhaite revoir le règlement écrit de la zone agricole afin de mieux encadrer le développement urbain dans ces espaces à protéger.

La commune souhaite également revoir le règlement écrit afin de mieux encadrer les constructions agricoles tel que « les hangars photovoltaïques d'opportunité ».

Adaptations mineures du règlement écrit :

Qui va permettre d'assouplir la règle d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures pour les zones, U1, U2, AU, N6, et A.

Réduire les nuisances sonores en zone A pour les habitations en bordure de la RD631 en permettant d'augmenter la hauteur des clôtures de 50 cm, passant ainsi de 1.50m à 2m. Cette adaptation des règles va permettre de garantir aux habitants de PYUBEGON une meilleure qualité de vie.

Le point négatif de la modification :

Pour le commissaire enquêteur le point négatif restait la circulation au niveau de L'OAP sur l'allée des Sapins. Près de soixante véhicules jours, si ce n'est plus, allaient l'emprunter cette allée sans qu'aucune précision ni ébauche de précision ne figure dans le dossier.

La question posée dans le PV de synthèse par le Commissaire enquêteur, a reçu une réponse de la Communauté d'Agglomération qu'il juge satisfaisante.

5- Avis et conclusion motivée du Commissaire enquêteur sur l'ensemble du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Puybegon

Il ressort des observations précédentes que la modification N°2 du PLU de Puybegon n'entraîne aucun enjeu ou impact négatif sur l'environnement communal actuel. De plus, la modification N°2 du PLU de Puybegon apporte des opportunités d'augmentation de la capacité de logement et d'accueil, et permet des adaptations qualitatives des espaces paysagers, agricoles, naturels et forestiers.

Après analyse du dossier, le Commissaire enquêteur donne un avis favorable à la modification N°2 du PLU de Puybegon, sans réserve ni recommandation.

AVIS FAVORABLE

Fait à Toulouse le 9 mars 2026

Le Commissaire enquêteur

Martine BOUEILH



Destinataires :

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet
Tribunal Administratif de Toulouse
Préfecture du Tarn