

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

***RAPPORT – CONCLUSION MOTIVEE
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

Martine BOUEILH
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

PARTIE 1– 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 caractéristique 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 Contexte intercommunal – document de planification en vigueur

2.2 Les caractéristiques des modifications du PLU envisagées

- 2.2.1 Création d’un emplacement réservé sur la parcelle B1083
- 2.2.2 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 du territoire
- 2.2.3 Adaptation du zonage concernant des secteurs non stratégique pour le développement de la commune et pouvant être comptabilisées dans la consommation d’Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- 2.2.4 Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Secteur 1 : Le Bourg
- 2.2.5 Modification de certains articles du règlement écrit

3 – Organisation et déroulement de l’enquête

A- Organisation de l’enquête

- 3.1 Décision portant désignation du Commissaire enquêteur
- 3.2 Modalités de mise en œuvre de l’enquête et visite des lieux
- 3.3 Approbation de la modification n°2 du plan Local d’Urbanisme de PUYBEGON
- 3.4 Publicité de l’enquête
 - 3-4-1 Publication de l’avis au public dans deux journaux (Art. R.123-11-1 du Code de l’environnement)

3-4-2 Affichages par voies d'affiches (Art.R.123-1-I du Code de l'environnement)

3-4-3 Information au public

3-4-4 Contenu de l'information

A - Pièces du dossier

B - Avis des Personnes publiques associées et des personnes publiques consultées

C - Les autres pièces du dossier

B- Déroulement de l'enquête :

- Climat de l'enquête
- Clôture de l'enquête
- Participation du public

4- Procès- verbal de synthèse et réponse du maitre d'ouvrage

A - Procès-verbal de synthèse

B - Réponses de la Communauté d'Agglomération Gaillac – Graulhet

Conclusion sur le rapport d'enquête

Partie 2 - Avis et conclusion motivée du Commissaire enquêteur

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

2- Le projet : objectifs, observations et avis motivé 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 stratégique pour le développement de la commune et pouvant être comptabilisées dans la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- 2-4 Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur 1 : Le Bourg.
- 2-5 La modification de certains articles du règlement écrit.

Avis et Conclusion motivée du Commissaire enquêteur sur l'ensemble du projet de modification n°2 du PLU de la commune de PUYBEGON

Partie 3 - Les annexes

PARTIE 1 : OBJET ET PROCEDURE DE L ENQUETE

1 PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1-1 Pétitionnaire

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

1-2 Objet de l'enquête publique

L'enquête a pour objet d'informer et de recueillir l'avis du public sur la deuxième modification du plan local d'urbanisme de la commune de PUYBEGON.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PUYBEGON porte sur :

- 1) Création d'un emplacement réservé sur la parcelle B1083.
- 2) Instauration 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.
- 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.
- 4) Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur 1 : Le Bourg.
- 5) Modification de certains articles du règlement écrit.

1-3 Cadre Juridique de l'enquête

- **Décision du magistrat délégué du tribunal administratif de Toulouse**

Décision N°E25000169 / 31 en date du 23 septembre 2025 désignant Madame Martine BOUEILH en qualité de commissaire enquêteur, Monsieur Luc DURAND est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PUYBEGON. (Annexe 1)

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

Arrêté communautaire en date du 20/10/2025 engageant la procédure de modification n°2 du PLU de PUYBEGON. (Annexe n°2)

- **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 (les règles générales d'aménagement et d'urbanisme) et notamment les articles L 101-1 et L 101-2, L 103-2 et suivants, L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants.

Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et une urbanisation rénovée (loi ALUR)

Code Rural et de la pêche Maritime : art L 112-1-1 et D 112-1 -11.

La décision du 8 janvier 2026 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de ne pas soumettre ce projet de modification n°2 du PLU de la commune de PUYBEGON à évaluation, rendue en application de l'article R.104-35 du Code de l'Urbanisme. (Annexe n°4).

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 général

PUYBEGON est une petite commune rurale du département du Tarn en région Occitanie. Située à l'extrémité nord-ouest du canton de Graulhet, elle est, de par sa superficie, la deuxième commune du canton après celle de Graulhet.

Elle est bornée par les communes de Briatexte et Saint-Gauzens au sud, de Graulhet et de Busque à l'est, de Parisot à l'ouest et de Peyrole au nord.

Le village de Puybegon, autrefois fortifié, culmine à 280 mètres sur un coteau à l'extrémité septentrionale de la commune.

Son relief accidenté se compose de coteaux et de vallons. Elle est arrosée de nombreux ruisseaux qui se jettent dans le Dadou.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet qui regroupe 56 communes et 72.216 habitants en 2022. La commune de Puybegon représente 0,8% de la population intercommunale avec 646 habitants en 2022.

2-1-1 Cadre géographique de la commune de PUYBEGON

PUYBEGON est une commune rurale qui s'étend sur 1 901 hectares dont 860 hectares en terre agricole (chiffre 2020).



La commune de Puybegon est desservie par les routes départementales suivantes :

- La D15 qui traverse le territoire du nord au sud,
- La D631 (flux routier important) et la D39 au sud,
- La D19 au nord-ouest et la D39 au sud-est.

Le territoire d'étude se situe à un peu moins d'une heure de l'agglomération toulousaine par l'A68. Il est ainsi placé 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'influences extérieurs, vecteurs de localisation d'habitat, d'emploi et d'équipement, de grands flux de personnes et de marchandises :

- La métropole toulousaine.
- Les agglomérations de plus de 50.000 habitants d'Albi, de Castres-Mazamet et de Montauban.

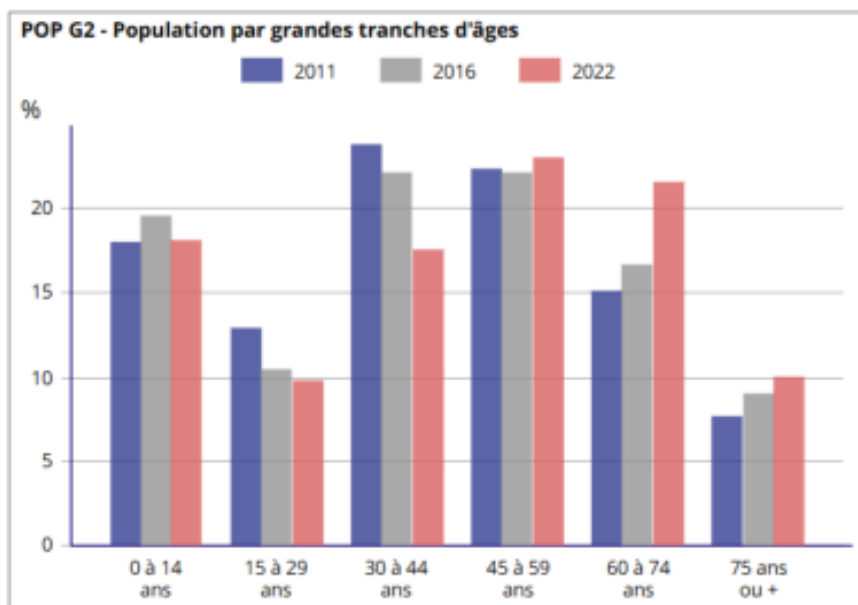
PUYBEGON occupe une position attractive en marge de la vallée du Tarn, principale porte d'accès au département. La commune est bien desservie par le réseau routier, elle se situe presque à égale distance de Gaillac 14.3km et de Graulhet 15.9km et seulement 37km d'Albi.

Les communes les plus proches sont Loupiac à 5.13km, Peyrole à 5.34km, Lisle sur Tarn à 6.20km et Giroussens à 6.24km.

2-1-2 Cadre démographique de la commune de PUYBEGON :

La population de Puybegon est globalement stable avec 625 habitants en 2011 et 646 en 2022 selon l'INSEE.

On peut néanmoins observer un net vieillissement de la population qui passe pour les plus de 60 ans de 23% en 2011 à 32% à ce jour. En parallèle on peut également constater une baisse significative des 15-44 ans depuis une dizaine d'années.

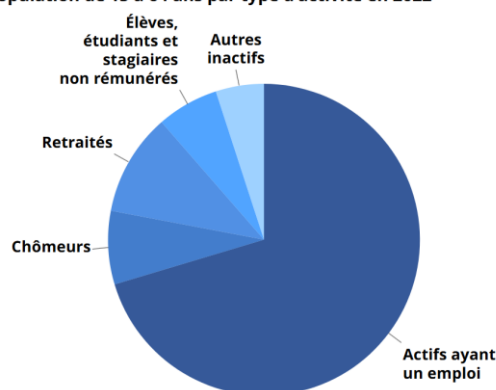


Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

Selon l'INSEE (2022) le parc logement de la commune de Puybegon est principalement composé de maison (96% du parc) dont 89% de résidences principales. On peut également noter que 87% des personnes sont propriétaires de leur logement.

2-1-3 Une activité économique présente :

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2022



Selon l'INSEE, 70% de la population de Puybegon a un emploi en 2022.

La commune compte 31 emplois sur son territoire, cela représente donc un nombre important d'actifs travaillant en dehors du territoire.

La commune compte la présence de quelques entreprises, dispersées sur le territoire communal (un plâtrier, une entreprise de peintres en bâtiment, un service d'élagage, un menuisier, une assistance et services informatiques etc..), il est à noter que les professionnels de la commune sont disséminés sur le territoire communal.

Il existe sur la commune la présence de quelques gîtes et d'une pension de chevaux.

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

- **Intercommunalité**

La commune de PUYBEGON appartenait à la communauté des Communes Tarn et Dadou qui est apparue en 1992.

Le 1 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 communautés 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.

IMPORTANT :

- Le SCOT a été approuvé le 11 mai 2009.
- Le SCOT devient la règle supérieure.
- Chaque carte communale, POS, PLU doit être compatible avec le SCOT.

Lors de la préparation du dossier d'enquête publique, le SCOT de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet dont fait partie la commune de PUYBEGON était en cours de révision.

L'approbation du nouveau SCOT en conseil communautaire a eu lieu le 9 février 2026 à la majorité des voix en cours d'enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Puybegon.

- **Les dispositions supra communales**

La commune comporte une ZNIEFF de type 1 au nord-ouest, le bois de Combal et de la Chaupertie.

La commune est impactée par des risques naturels, il s'agit du risque retrait-gonflement des argiles et du risque inondation et remontée des nappes. La commune est également concernée par un risque faible du potentiel radon.

.

2-2 Caractéristiques des modifications du PLU envisagées :

Préambule :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PUYBEGON a été approuvé par la délibération du Conseil Municipal le 20 février 2014.

Le PLU de PUYBEGON a fait l'objet d'une modification simplifiée le 15 décembre 2016, d'une mise à jour le 21 octobre 2021, modifiée le 20 juin 2022 et mise à jour le 6 août et le 7 novembre 2024 par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

La modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pour la commune de PUYBEGON (Maire : Monsieur Robert CINQ).

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet est compétente en matière de document d'urbanisme. Le projet de modification consiste à :

- 1) Création d'un emplacement réservé sur la parcelle B1083.
- 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.
- 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.
- 4) Modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation Secteur 1 : Le Bourg.
- 5) Modification de certains articles du règlement écrit.

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

L'objet n°1 vise à ajouter un emplacement réservé le long d'un chemin de randonnée, qui traverse la commune et passe entre une zone de projet d'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 déjà existante, mais pas entretenue et demandant la plantation d'autres essences.



Vue côté sud de l'espace végétalisé



Vue côté nord de l'espace végétalisé

Les incidences pouvant émaner éventuellement de cet ajout :

Ce projet m'apportera aucune incidence sur le plan local d'urbanisme, puisqu'il est parfaitement compatible avec le PADD.

Il justifiera juste d'un ajout dans le règlement graphique du PLU.

Incidences sur les risques présents :

La parcelle B1083 n'est concernée que par le risque de retrait-gonflement des argiles, comme l'ensemble de la commune. Les principes paysagers et environnementaux restent inchangés.

Incidences sur les espaces agricoles

La parcelle concernée par l'emplacement réservé n'a aucune fonction agricole et ne se trouve pas à proximité d'une parcelle agricole. La mise en place de cet emplacement réservé n'a aucun impact sur les espaces agricoles présents sur la commune de Puybegon.

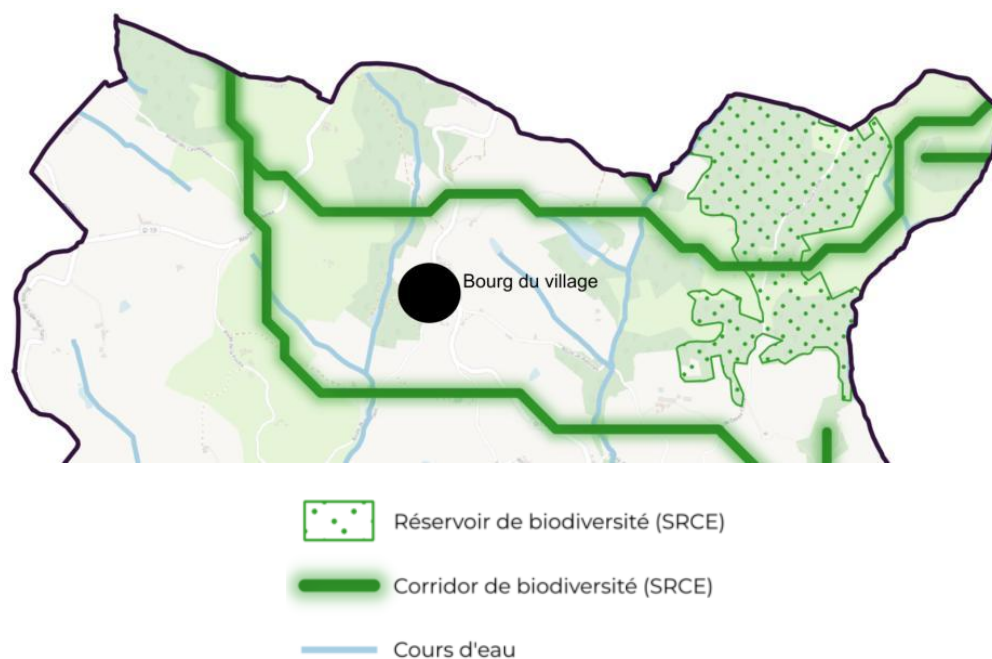
Incidences sur l'environnement :

La végétation est constituée d'anciens arbres fruitiers sans enjeux notable de conservation. Les fruitiers sont en fin de vie et le fourré ne présente aucun intérêt



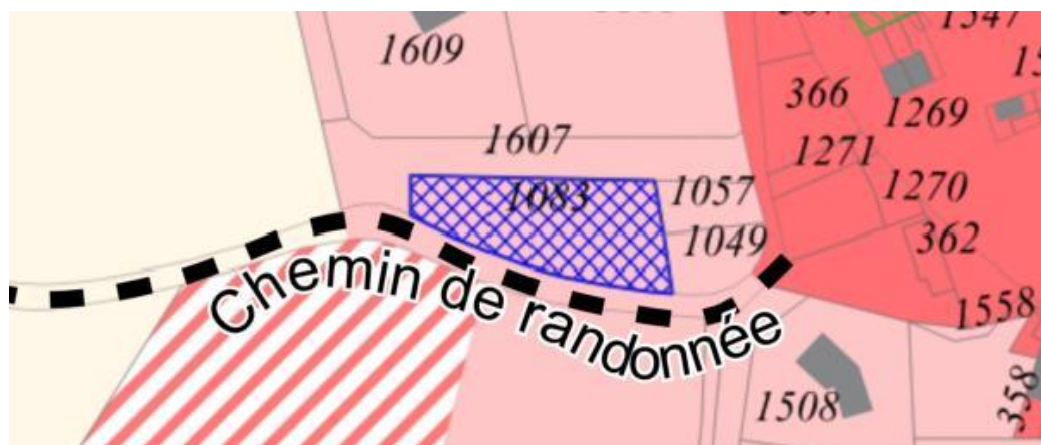
Emplacement réservé à droite du chemin de randonnée

De plus, aucun réservoir de biodiversité, ni aucun corridor écologique n'est impacté par le périmètre du bourg.



Incidences sur le paysage :

Le but de cet emplacement réservé est de préserver le paysage naturel en évitant qu'une construction ne vienne compromettre l'écrin naturel du site. L'emplacement réservé a donc un impact positif sur le paysage.



2-2-2 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.

Ajout d'une prescription de préservation paysagère dans le centre-bourg :



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

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

L'absence de périmètre ABF requiert une vigilance particulière quant aux outils mis en place pour la préservation du patrimoine communal. De façon à pouvoir préserver son identité culturelle, la commune de Puybegon prévoit la mise en place d'une prescription surfacique au titre de l'art 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.

Les espaces concernés par cette prescription se situent actuellement en zone constructible, et peuvent être bâtis jusqu'à 8 mètres de haut, ce qui ferait obstruction aux percées visuelles autour de l'église.

Incidences sur le Plan Local d'Urbanisme :

Point de vue n°1



Point de vue n°2



La mise en place de cette prescription suppose de modifier le règlement écrit ainsi que le règlement graphique afin d'identifier clairement les périmètres à préserver sur le zonage et de préciser les conséquences réglementaires de cet outil dans le règlement écrit.

Modification des pièces du PLU

Rapport de présentation	Amendé par la présente notice.
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	<i>Pas de modification (Évolution du PLU compatible avec le PADD).</i>
Règlement écrit	Ajout de la traduction réglementaire en zone U1 de cette prescription surfacique.
Règlement graphique	Ajout des deux périmètres de prescription surfacique.
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	<i>Pas de modification</i>
Annexes	<i>Pas de modification</i>

EXTRAIT DE LA ZONE URBAINE U1 DU REGLEMENT ECRIT AVEC AJOUT RALATIFS A LA MISE EN PLACE DE LA PRESCRIPTION SURFACIQUE

Les modifications seront les suivantes (en rouge) :

CHAPITRE I - ZONE U1

ARTICLE U1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- 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 se soit
- 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.

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 » :

- 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 écran 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.

2-2-3 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 :

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 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



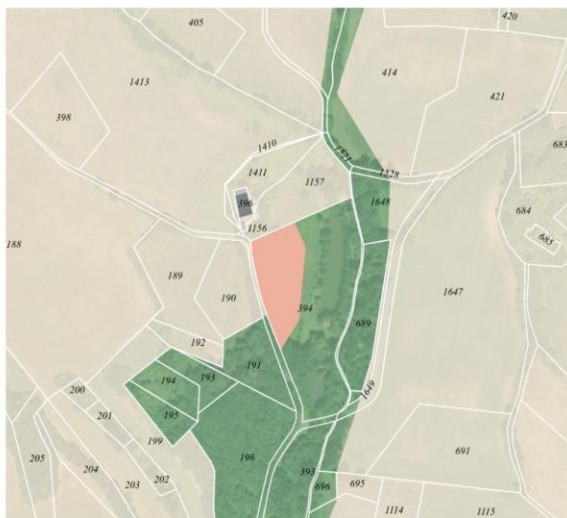
Modification des pièces du PLU

Rapport de présentation	Amendé par la présente notice.
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	<i>Pas de modification</i> <i>(Évolution du PLU compatible avec le PADD).</i>
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)
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	<i>Pas de modification</i>
Annexes	<i>Pas de modification</i>

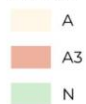
1- STECAL « Janblanc »

PUYBEGON MODIFICATION 2 DU PLU - STECAL - Lieux-dit : "Janblanc"

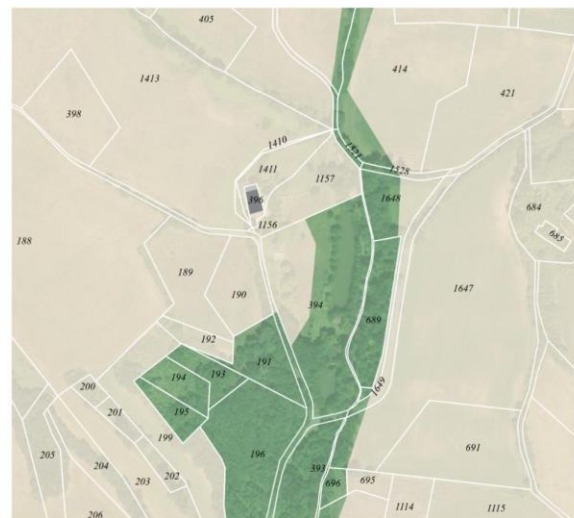
Zonage du PLU en vigueur



Zonage



Zonage du PLU après modification



Zonage



2- STECAL « Larmes »

PUYBEGON MODIFICATION 2 DU PLU - STECAL - Lieux-dit : "Larmès"



Extrait de la zone agricole(A) du règlement écrit avec les ajouts relatifs à l'implantation des constructions agricoles (en orange) :

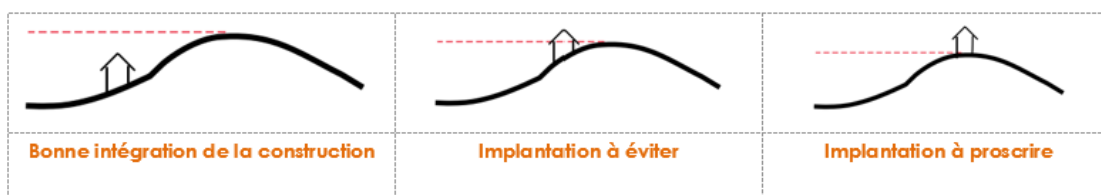
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non-réglémenté.

Les nouvelles constructions et installations agricoles sont implantées à 50 mètres maximum de l'un des bâtiments agricoles existant afin d'observer une certaine compacité de l'unité bâtie.

Les constructions et installations ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts, ni dans la pente avec terrassements, sauf si le bâtiment est semi-enterré. Seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité agricole en dépende.

Les constructions et installations à usage d'élevage devront être implantées à plus de 100 mètres des zones urbaines ou à urbaniser. Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone A respectera les principes suivants :



Incidences sur les risques naturels :

Les modifications du règlement (écrit et graphique) s'appliquent à la zone agricole du PLU. Cette zone est concernée comme le reste de la commune par le risque retrait-gonflement des argiles. La limitation du droit à construire de cette zone par la présente modification, ne participera donc pas à exacerber les risques naturels.

Incidences sur l'environnement :

Aucun impact négatif n'est observé sur l'environnement naturel, puisque la suppression des deux STECAL, et le durcissement de la règle quant aux possibilités de construire en zone agricole, vise à préserver l'environnement naturel et agricole de la commune de Puybegon.

Incidences sur le paysage :

L'objet de la modification aura un impact positif sur l'environnement paysager par le durcissement des règles à construire en zone agricole.

Incidences sur les espaces agricoles :

La suppression de deux STECAL permet de rendre ces deux périmètres à l'activité agricole. Quant aux modifications du règlement écrit, l'objectif est de renforcer la compacité entre les constructions agricoles afin de limiter l'artificialisation de parcelle agricole exploitable. Ces modifications réglementaires ne visent pas à bloquer l'évolution des exploitations agricoles, mais bien d'inciter une meilleure gestion du foncier quant à l'édification de nouveaux bâtiments agricoles.

2-2-4 MODIFICATION DE L'ORIENTATION ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 1 : 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.

Modification des pièces du PLU

Rapport de présentation	Amendé par la présente notice.
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	<i>Pas de modification (Évolution du PLU compatible avec le PADD).</i>
Règlement écrit	Création d'une zone U3 pour la zone de projet (parcelle B 1373).
Règlement graphique	Modification des zones concernées par le projet de logement : création d'une zone U3 à la place des zones AU et U2 sur la parcelle B 1373.
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Modification des orientations et du schéma de l'OAP du centre-bourg
Annexes	<i>Pas de modification</i>

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 du phase 2 et le bouclage de la voie de desserte.

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.

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.



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)

Eléments 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

EXTRAIT DE LA NOUVELLE ZONE U3 DU REGLEMENT ECRIT

L'OAP proposée est découpée 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 sur les risques présents :

Le périmètre de l'OAP n'est concerné que par le risque de retrait-gonflement des argiles, qui concerne l'ensemble de la commune.

Incidences sur l'environnement :

L'OAP, située dans le bourg du village, n'est concernée par aucune zone de protection naturelle (ni réservoir de biodiversité, ni corridor écologique). Par ailleurs, le périmètre de l'OAP et le projet de logement étant déjà programmé dans le PLU actuel, les incidences potentielles sur l'espace naturel ont déjà été étudiées et écartées. La modification de certaines orientations de l'OAP ne vient pas modifier le fond du projet, ni son impact sur son environnement. L'objet de la modification n'a donc aucun impact négatif observable sur l'environnement naturel.

Incidences sur le paysage :

La modification des orientations de l'OAP vise à améliorer la faisabilité du projet. L'intégration paysagère du projet de logement fait partie intégrante des objectifs de la commune. Des orientations ont été mises en place dans l'OAP afin de garantir cette insertion paysagère. De fait, l'impact d'une telle modification de l'OAP sur le paysage est positif.

Incidences sur les espaces agricoles :

La modification des orientations de l'OAP ne concerne pas le périmètre actuel du site de projet. Les zones concernées du PLU sont urbaine (U2) et à urbaniser (AU). Il n'y a donc aucun impact, ni sur les espaces agricoles, ni sur l'activité agricole en tant que telle.

2-2-5 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 causée par le trafic de la RD631.

Incidences sur le Plan local d'Urbanisme :

La modification de la règle sur les panneaux photovoltaïques du règlement écrit concerne les 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

Rapport de présentation	Amendé par la présente notice.
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	<i>Pas de modification (Évolution du PLU compatible avec le PADD).</i>
Règlement écrit	Modification : - de la réglementation concernant les panneaux photovoltaïque sur l'ensemble de la commune - de la hauteur des clôtures des habitations le long de la RD631
Règlement graphique	<i>Pas de modification</i>
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	<i>Pas de modification</i>
Annexes	<i>Pas de modification</i>

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.

Incidences sur les risques présents :

Les zones concernées par une évolution réglementaire, soit les zones U1, U2, AU, A, N et N6, ne sont impactées que par le risque de retrait-gonflement des argiles. Cependant, les évolutions réglementaires ne sont pas de nature à exacerber le risque dans la zone. L'impact de cet objet sur le risque retrait-gonflement des argiles est donc nul.

Incidences sur l'environnement :

Les zones concernées par une évolution réglementaire sont les zones urbaines U1, U2, AU, et les zones inconstructibles A, N et N6. Les zones urbaines ne sont pas concernées par des enjeux écologiques, il n'y a donc pas l'impact sur l'environnement naturel. Les zones agricoles (A) et naturelles (N et N6) ne concernent que les constructions existantes. Dans la mesure où l'évolution de la réglementation n'ouvre pas de nouveaux droits à construire, l'impact de cet objet sur l'environnement naturel est donc nul.

Incidences 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

Considérant la faible différence d'impact visuel entre les deux poses, il est à propos de considérer que l'incidence sur le paysage n'est pas augmentée par l'évolution de cette réglementation.

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.

Incidences sur les espaces agricoles :

Les modifications réglementaires ne concernent que l'implantation de panneaux photovoltaïques sur toiture existante et la hauteur des clôtures des constructions existantes le long de la RD631. Il n'y a donc aucun impact, ni sur les espaces agricoles, ni sur l'activité agricole en tant que telle.

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A – Organisation de l'enquête :

3-1 Décision portant désignation du Commissaire enquêteur :

Suite à la demande de Monsieur Paul SALVADOR Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet en date du 14 avril 2025, par décision N°E25000169 / 31 (annexe 1), Monsieur Philippe GRIMAUD magistrat délégué a désigné Madame Martine BOUEILH en qualité de commissaire enquêteur, Monsieur Luc Durand est désigné en tant que commissaire enquêteur suppléant.

3-2 Modalités de mise en œuvre de l'enquête et visite des lieux :

Concertation préalable avec la commissaire enquêteur (Article R 123-9 du code de l'environnement).

Le 23 janvier 2026, j'ai rencontré Monsieur Robert CINQ maire de la commune de PUYBEGON en présence de Madame MAGNABAL secrétaire de mairie. Cette rencontre a permis à Monsieur le Maire de PUYBEGON de m'exposer la nature et les raisons du projet. Lors de cette réunion :

- Nous avons examiné le dossier de l'enquête qui paraissait complet ;
- Nous avons en commun reconvenu des dates de l'enquête et celles des permanences ainsi que les modalités de la publicité de l'enquête ;
- J'ai paraphé l'ensemble des pièces du dossier.

Puis avec Monsieur CINQ, nous avons fait le tour de la commune en visitant tous les lieux sur lesquels portaient la modification n°2 du PLU.

Cela m'a fourni l'opportunité de visualiser les sites, me donnant ainsi une idée précise de l'impact du projet OAP « LE BOURG » sur l'environnement direct des lieux.

Le jeudi 29 janvier 2026, je me suis déplacée à PUYBEGON pour visiter seule la commune et observer ses particularités.

3-3 Approbation de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de PUYBEGON :

Par délibération en date du 14 avril 2025 le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, au vu de l'ensemble du dossier présenté, approuve la modification n°2 du PLU de la commune de PUYBEGON.

Arrêté N° 28_2025A portant lancement de l'enquête publique (annexe 2).

3-4 Publicité de l'enquête

3-4-1 – Publication de l'avis au public dans deux journaux, un régional et un local (Art R.123-11-1 du code de l'environnement).

L'avis au public a été :

- Publié dans les 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans la Dépêche le 17 janvier 2026 et le 16 janvier 2026 dans le Tarn Libre (annexe 14).
- Rappelé dans les jours qui ont suivi l'ouverture de l'enquête dans la Dépêche le 7 février 2026 et le Tarn Libre le 6 février 2026 (annexe 14)

3-4-2 – Affichages par voie d'affiches (Art. R.123-11-II Code de l'environnement)

L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché sur la porte de la mairie (annexe 11), sur chaque site de de la modification, le certificat d'affichage a été signé par Monsieur CINQ maire de Puybegon (Annexe 10).

Il a également été affiché au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet situé dans la commune de Tecou (annexe 12).

Le commissaire enquêteur a pu constater la bonne tenue et la visibilité de cet affichage lors de ses permanences.

3-4-3 - Information au public

- L'avis d'ouverture de l'enquête publique et le dossier ont été publiés sur le site internet de la mairie : www.mairie-puybegon.com, et conjointement sur celui de communauté d'agglomération : www.gaillac-graulhet.fr.
- Le dossier était également consultable à la mairie de PUYBEGON en l'absence du Commissaire enquêteur.

L'avis d'ouverture de l'enquête indiquait notamment que les observations pouvaient être consignées sur les registres déposés en mairie et à la communauté d'agglomération. Elles pouvaient également être adressées à Madame le Commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de PUYBEGON – LE BOURG- 81390 PUYBEGON.

3-4-4 – Contenu de l'information

Le dossier mis à la disposition du public comporte les pièces suivantes :

A- Pièces du dossier

Pièce 1	Notice de modification commun n°2 du PLU de Puybegon (41 pages)
Pièce 2	Orientations d'aménagement et de programmation (7 pages)
Pièce 3	Règlement écrit (63 pages) : <ul style="list-style-type: none">- Règlement écrit avant modification 30 pages- Règlement écrit modifié
Pièce 4	Documents graphiques 3 cartes communales avant et après modification du PLU
Pièce 5	Pièces administratives : <u>1° chemise</u> <ul style="list-style-type: none">- Arrêté de désignation du commissaire enquêteur- Arrêté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet prescrivant la mise à l'enquête publique- Commune de Puybegon extrait de la séance du 11 février 2025 « objet : modification de Plan Local d'Urbanisme de Puybegon-DE_001_2025 ». <u>2° chemise</u> <ul style="list-style-type: none">- Avis des PPA- Délibération du Conseil Municipal DE_007_2025 concernant la création du lotissement municipal sur la commune. <u>3° chemise</u> <ul style="list-style-type: none">- Bilan de la concertation menée dans le cadre de la modification du PLU de Puybegon

B- Avis des personnes publiques associées, réponse et positionnement de la Collectivité :

A. AVIS FAVORABLE SANS OBSERVATIONS

1. MRAE (Annexe 4)

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Puybegon, objet de la demande n°0110899/KK AC PLU, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.
Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Réponse de la Collectivité :

La Collectivité prend note de cet avis.

2. CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU TARN (Annexe 5)

La CCI approuve la volonté de promouvoir les énergies renouvelables en autorisant les panneaux photovoltaïques en surélévation et plus uniquement encastrés. Cependant, cette mesure doit être accompagnée d'un cadre strict pour préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bourg, en particulier depuis les points de vue remarquables. En effet, Puybegon dispose d'un centre historique valorisé, dont l'attractivité repose en partie sur son cadre bâti traditionnel. Une installation non maîtrisée de panneaux photovoltaïques, pourrait altérer l'image du village et nuire à l'attractivité touristique et résidentielle du territoire.

Les modifications présentées dans le document permettent de renforcer l'identité rurale de la commune, son cadre de vie et son potentiel touristique. Au regard des éléments analysés, j'ai le plaisir de vous adresser un avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn concernant le projet de modification n°2 du PLU de Puybegon.

Réponse de la Collectivité :

La Collectivité prend note de cet avis.

B. AVIS FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS

1. DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU TARN (Annexe 6)

1-Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Pages 4 à 5 :

La rédaction proposée fait référence aux articles L.123-1, L.123-1-4 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Ces articles ont changé de numéro lors de la recodification du livre 1" du code de l'urbanisme applicable à compter du 1" janvier 2016. De plus, depuis ils ont beaucoup évolué.

Il conviendra de mettre à jour la rédaction proposée et de faire référence notamment aux articles L.151-6 à L.151-7-2 du code de l'urbanisme définissant actuellement les OAP.

Page 6 :

Le périmètre de l'OAP (cadre rectangulaire en pointillés rouges) ne correspond pas au périmètre du projet recueillant les principes d'aménagement de l'orientation.

Il conviendra de le supprimer pour éviter toute confusion.

L'OAP prévoit de réaliser environ 20 logements lors des phases 1 et 2, et 2 à 3 logements sociaux lors de la phase 3.

Afin de la rendre plus opérationnelle, il conviendrait de préciser le nombre de logements à construire lors de la phase 1 et lors de la phase 2.

Réponse de la Collectivité :

A propos des pages 4 à 5 :

Les références aux articles du Code de l'Urbanisme seront actualisées et la rédaction revue.

A propos de la page 6 :

Le cadre rectangulaire pourra être supprimé sur le schéma de l'OAP, il sera cependant maintenu sur le Règlement Graphique afin d'assurer une cohérence avec le mode de représentation de l'OAP 2 qui est elle aussi représentée dans un cadre rectangulaire.

A propos du nombre de logements attendus :

Le nombre de logements attendus pourra effectivement être précisé en termes d'objectif de densité, ce qui permettra d'évaluer un nombre de logement attendus par phase. Il conviendra cependant de préserver le principe de compatibilité entre OAP et projet en précisant ces éléments de manière relative.

2-Règlement écrit :

2-1 Article U3-4-Conditions de desserte par les réseaux (cf. page 20) :

Dans la notice de présentation de la modification, il est indiqué, en page 34, que le règlement de la zone U3 a été construit comme suit :

- les articles n°1, 2, 4, 5, 8 à 16 sont les mêmes que ceux de la zone 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.

La lecture du règlement fait apparaître que l'article 4 de la zone U3 n'est pas le même que celui de la zone U2, contrairement à ce qu'il est annoncé dans la notice. La rédaction du paragraphe « Assainissement » est incomplète. Il est aussi fait mention dans le volet « Eaux pluviales » d'un système d'assainissement autonome, système qui n'existe que pour les eaux usées.

De plus, la numérotation des paragraphes démarre à 4 au lieu de 1 (exemple le premier paragraphe est intitulé a 4. Alimentation en eau potable »).

Il conviendra de revoir la rédaction de l'article 4 de la zone U3 pour qu'il soit identique à celui de la zone U2.

2-2 Article U3-11-Aspect extérieur (cf. page 23) :

La numérotation des paragraphes démarre à 6 au lieu de 1 (exemple le premier paragraphe est intitulé « 6. Volumétrie, façade, épannelage »).

Il conviendra de corriger la numérotation des paragraphes.

Réponse de la Collectivité :

A propos de l'article U3-4 :

Celui-ci sera effectivement repris dans les mêmes termes que l'article U2-4 du PLU actuel.

A propos de l'article U3-11 :

La numérotation des paragraphes sera reprise.

2. CONSEIL DEPARTEMENTAL DU TARN (Annexe 7)

RÈGLEMENT ÉCRIT :

Commentaires généraux :

Sur le projet modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Puybegon, certaines prescriptions à prendre en compte correspondent aux règles d'implantations par rapport à l'axe des chaussées du règlement de voirie Départemental.

Pour rappel Hors agglomération, le Référentiel urbanisme et sécurité routière du Département préconise que le recul des constructions par rapport à l'axe des routes départementales doit être de :

- 35 m pour les routes de 1ère catégorie telle que la RD 631
- 15 m minimum pour les routes de 2ème et 3ème catégorie et ce recul doit être porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Aucun accès direct sur la RD 631 ne seront autorisés.

Concernant les clôtures et plus largement les aménagements en limite de domaine public, le Département attire l'attention de la collectivité pour intégrer dans son règlement, pour l'ensemble des zones, les dispositions suivantes :

- les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux droits des accès et des carrefours.
- pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toutes perturbations sur le réseau routier, les éventuels aménagements réalisés en limite du domaine public (clôtures, haies...) ne devront pas masquer la visibilité au droit de l'accès et de son environnement proche.

Le Référentiel Urbanisme et Sécurité Routière du Département hors agglomérations, fixe les règles suivantes :

- A proximité de carrefours, d'intersections : la hauteur des haies et des clôtures aveugles, situées en bordure des voies, ne doit pas dépasser de plus de 1m le niveau de la chaussée (et non de l'accotement) sur une distance de 50 m de part et d'autre de l'intersection. Les arbres à haut jet doivent être élagués sur une hauteur de 3m dans un rayon de 50m, comptés du centre du carrefour.

- Courbes et virages : Dans un virage, la hauteur des haies et les clôtures aveugles situées en bordure de la voie ne doit pas dépasser de plus de 1m le niveau de la chaussée sur une distance de 30m sur les alignements adjacents, côté petit rayon. Les arbres à haut jet, situés à moins de 4m de la limite du domaine public routier, sur tout le développement du tracé des courbes du côté du petit rayon et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents, doivent être élagués sur une hauteur de 3m.

Etant précisé que toute plantation nouvelle supérieure à 2m de haut est à placer à plus de 4m du bord de chaussée.

- Pour d'autres configurations routières dangereuses (autres que carrefours et virages) nécessitant d'être vigilant sur les conditions de visibilité, il peut toujours être recommandé de limiter à 1m la hauteur des haies pour raison de sécurité.

Réponse de la Collectivité :

L'objectif de la procédure de la modification de droit commun n°2 du PLU de Puybegon est de permettre des adaptations mineures du Règlement Ecrit ayant pour but de :

- Faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures,
- Limiter les impacts de nuisance sonore causés par le trafic de la RD631.

Dans le cadre de cette procédure, il ne sera donc pas envisageable de reprendre les différents éléments évoqués au sein de l'ensemble des zones du Règlement Ecrit. Ces adaptations pourront éventuellement être intégrées à une future procédure d'évolution du PLU.

L'ajout du règlement de la zone U3 relatif à la nouvelle OAP 1 < Le Bourg> ne nécessite pas d'adaptation en ce sens car le périmètre OAP n'est pas concerné par à proximité d'une route départementale.

Enfin en ce qui concerne l'adaptation de la hauteur des clôtures en zone A (Article A-11 ASPECT EXTERIEUR). L'article A 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES évoque déjà des prescriptions de recul par rapport aux axes départementaux. Des amendements au règlement de cette zone pourront être étudiés sous réserve cependant de maintenir l'objectif de la procédure de réduction des nuisances sonores aux abords de la RD631.

3. CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DU TARN (Annexe 8)

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn **émet donc un avis favorable** à la modification du PLU de Puybegon tout en suggérant :

- d'anticiper les besoins en réseaux et voiries pour garantir la faisabilité des projets d'habitat ;
- d'accompagner la mise en œuvre des prescriptions architecturales par une information claire aux maîtres d'ouvrage, afin de valoriser les compétences artisanales locales ;
- de promouvoir, dans le cadre des projets d'aménagement, le recours aux entreprises artisanales du territoire.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn reste disponible pour participer à toute démarche visant à **favoriser l'emploi local et le développement des activités artisanales**.

Réponse de la Collectivité :

La collectivité prend bonne note des suggestions émises dans cet avis qu'elle trouve pertinentes.

Elle souhaite préciser que des conditions de desserte par les réseaux sont explicités dans le Règlement Ecrit des différentes zones et les secteurs OAP des zones AU présentent des principes d'accès et de desserte.

Dans le règlement écrit et dans les prescriptions relatives aux éléments de paysage remarquables, il est fait référence aux matériaux et à l'architecture locale et traditionnelle qui doivent être recherchés. Ces références évoquent de manière implicite le recours à des savoirs faire locaux. Lors de futures évolutions de son document d'urbanisme, la commune de Puybegon pourra éventuellement préciser ces points afin d'encourager encore les compétences locales.

L'Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été reçue hors délais, l'enquête était déjà commencée (Annexe 9).

C - Les autres pièces entrant dans le dossier :

Le registre d'enquête (Annexe 17).

B - Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 2 février 2026 à 9 heures au lundi 16 février à 12h30.

Trois permanences ont été mises en place :

- Le lundi 2 février 2026 de 9h00 à 12H30
- Le jeudi 12 février 2026 de 13h00 à 17H00
- Le lundi 16 février 2026 de 9H00 à 12h30

Le site était accessible aux personnes à mobilité réduite.

Un ordinateur était mis à disposition du public pour la consultation du dossier en ligne.

Je n'ai reçu aucune observation par courrier électronique sur aucun des deux sites, ni celui de la mairie de PUYBEGON, ni celui de la Communauté d'Agglomération (Annex 13).

• Climat dans lequel l'enquête s'est déroulée

Aucun incident n'est à signaler.

Je tiens à souligner l'excellent accueil que j'ai reçu, les très bonnes conditions de travail offertes par la mairie de PUYBEGON pour mes permanences.

Je remercie Monsieur CINQ maire de PUYBEGON pour la disponibilité dont il a su faire preuve pour faciliter mon enquête.

Je tiens à remercier particulièrement Madame MAGNABAL, secrétaire de la mairie de Puybegon pour sa disponibilité et ses précieux renseignements.

Je remercie également Madame HABER, mon interlocutrice à la Communauté de l'Agglomération pour les renseignements apportés à mes questionnements.

• Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le lundi 16 février 2026 à 12h30.

• Participation du public

Au cours de mes trois permanences, je n'ai rencontré que trois personnes et toutes lors de la même permanence.

Trois observations déposées : 2 écrites et une orale.

Pas d'observation sur le registre numérique d'enquête publique.

3 – PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

A. PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Conformément aux prescriptions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, j'ai adressé, dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, le 20 février 2026, par mail et par lettre, à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, mon procès-verbal de synthèse des observations, écrites et orale. (Annexe 15).

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

B. CONTRIBUTIONS ECRITES DES PERSONNES RECUES ET REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION (Annexe 16)

Permanence du 2 février 2026 :

Je n'ai rencontré personne et n'ai reçu aucune observation.

Permanence du 12 février 2026 :

J'ai reçu trois personnes ce jour.

Observation n°1 :

Mr BAUDIN Yves, 795 Route de Treluzen :

« Je m'oppose au projet de lotissement au pied du village pour deux raisons :

- Etant en vue directe du village et en surplomb, je vais subir la pollution lumineuse, et la dégradation du site.
- Le type de construction peut être fait en extension au sud de la commune. Il n'y aura pas un impact environnemental ? »

Réponse de la CCAG et de la commune :

« Le projet de lotissement au pied du village » désigne l'OAP 1 « Le Bourg » d'ores et déjà programmée dans le PLU en vigueur de la commune de Puybegon approuvé le 20/02/2014 modifié par la modification n°1 approuvée le 22/11/2021 en Conseil Communautaire.

Les modalités de consultation relatives à la création d'un périmètre d'orientations d'aménagement de programmation ayant été menées lors des précédentes procédures, l'objet de la présente enquête publique vise à consulter le public sur les éléments nouveaux ajoutés à l'OAP ce qui en exclut de fait le périmètre ou l'existence de celui-ci. Les éléments relatifs aux éventuelles incidences sur le paysage et l'environnement ont été

étudiées et écartées, ces justifications sont à retrouver dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.

Il convient de même de préciser que comme indiqué dans la notice, la présente procédure ne vient pas modifier le périmètre de l'OAP existante mais vient adapter le zonage et les règles afin de permettre la bonne exécution du projet.

La modification de certaines orientations de l'OAP ne vient pas remettre en question le fond du projet mais permet d'améliorer sa faisabilité et son insertion paysagère :

- Mise en place d'un phasage opérationnel,
- Adaptation de la desserte,
- Intégration d'éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales,
- Intégration d'éléments paysagers (espaces verts, franges végétales).

Concernant la question relative à un éventuel projet d'extension au Sud de la commune en remplacement de celui-ci. L'OAP n° 2 Les Larmès a déjà été programmée et réalisée sur ce secteur, à ce jour, la commune ne dispose d'aucune capacité d'extension complémentaire sur la partie Sud du territoire.

Observation n°2 :

Mr POULIQUEN JF

- 1 lotissement centre bourg perturbera l'écologie des alentours
- **Les deux autres contributions ne rentrent pas dans le cadre de l'enquête.** Le commissaire enquêteur conseil de prendre RDV avec Mr CINQ maire de la commune pour débattre de ces deux contributions.

Réponse de la CCAG et de la commune :

Comme précisé en réponse à l'observation 1, la procédure visée n'a pas pour objet de modifier le PLU en vigueur et les zones à urbaniser y figurant. Le secteur de projet de l'OAP n°1 a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU au cours de laquelle ont été étudié le potentiel de densification, la localisation des zones d'extension au regard des différents obligations réglementaires, la prise en compte des enjeux environnementaux.

Le secteur de projet de l'OAP n°1 répond à ce titre pleinement à ces obligations, il a notamment été ciblé pour les éléments suivants :

- Proximité du centre-bourg, localisé en continuité d'espaces déjà urbanisés,
- Foncier maîtrisé par la commune,
- Faible qualité environnementale, parcelle plantée de sapins en fin de vie,
- Proximité des réseaux d'assainissement (STEP existante au Nord-Est de la zone).

Ce choix est donc dans des logiques de réduction de l'étalement urbain et de mitage conformément aux obligations en vigueur.

Quant aux perturbations éventuellement entraînées par la réalisation de cette OAP, les mesures paysagères inscrites comme principes d'aménagement permettront d'en limiter l'impact.

Observation n°3 :

MR FAGES

Déposition *orale* :

« Faire attention car il y a des galeries souterraines qui partent de l'église et passent sous les champs du village. Ce Monsieur explique qu'un jour il travaillait un champ et la terre s'est effondrée laissant apparaître un sous terrain aménagé »

Monsieur évoque également le risque retrait-gonflement des argiles sur la commune qui est très important.

Je suis contre ce lotissement qui va gêner à cet endroit de la commune.

Réponse de la CCAG et de la commune :

La commune de Puybegon et la CCAG, prennent bonne note de l'observation du contribuable vis-à-vis de la présence d'éventuelles galeries souterraines sur le périmètre de l'OAP. Ils ajoutent que dans le cadre du projet d'aménagement des études de sol seront préalablement menées permettant de définir les capacités de celui-ci et d'identifier la présence de ce type d'aménagement souterrain.

Concernant le risque retrait-gonflement argile, celui-ci est effectivement présent comme sur l'ensemble de la commune qui est classée en aléa moyen à fort, elle est d'ailleurs couverte par un PPR/RGA approuvé par arrêté préfectoral en date du 13/01/2009.

L'aléa retrait-gonflement des argiles même lorsqu'il est considéré comme élevé n'entraîne pas de limitation de la constructibilité.

Quant à l'éventuelle gêne occasionnée par la construction d'un lotissement sur le périmètre de l'OAP n°1, il convient de rappeler que la localisation de la zone à urbaniser a été définie dans le cadre d'une autre procédure (élaboration du PLU) et que seuls les éléments modifiés dans le cadre de la procédure actuelle sont à prendre en compte.

De plus, la collectivité tient à indiquer que des mesures complémentaires d'insertion ont été ajoutées permettant d'améliorer encore l'intégration de ce secteur de projet situé en contrebas du village.

Permanence du 16 février 2026

Aucune personne reçue

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Observation n°1 :

- Pourquoi dans la partie Orientations d'Aménagement et de Programmation trouve-t-on l'OAP « Larmes » puisque cette dernière est terminée, les lots sont vendus, construits et habités ?

Réponse de la CCAG et de la commune :

La commune précise que l'OAP n°2 : Larmès a bien été aménagée et tous les lots construits, cependant les espaces communs sont toujours propriété du bâtisseur. La suppression de l'OAP n'a pas été incluse aux objets de la présente procédure de modification de droit commun n°2 et il est difficilement envisageable de rajouter un objet à ce stade.

La commune et la Communauté d'Agglomération prennent néanmoins bonne note de l'observation de la commissaire-enquêtrice, le sujet pourra être étudié lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU ou dans le cadre de la révision générale de celui-ci.

Observation n°2 :

- Dans le « principe d'aménagement » de l'OAP Bourg il est évoqué :
« Une gestion intégrée des eaux pluviales devra être prévue conformément aux obligations de la loi sur l'eau. »
Aucun détail n'est développé sur la mise en place concrète de l'intégration des eaux pluviales sur l'OAP. La notion « devra être » étant trop vague.
Le Commissaire enquêteur souhaiterait avoir plus de détail sur ce point.

Réponse de la CCAG et de la commune :

Il convient dans un premier temps, de rappeler qu'une Opération d'Aménagement et de Programmation, ne s'impose que dans un rapport de compatibilité ce qui justifie l'évocation de principes d'aménagement parfois plus souples sur certains sujets.

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales s'inscrit dans le cadre de la loi sur l'eau et vise à la mise en œuvre de pratiques permettant de gérer la pluie « au plus près », impliquant de procéder à minima à l'infiltration et/ou la réutilisation systématique des petites pluies. Le principe d'aménagement reste large à dessein car les caractéristiques du système intégré définitif ne seront définies qu'une fois les études hydrauliques réalisées.

L'article AU-4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX préconise cependant les grands principes applicables aux zones à urbaniser de la commune :

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Observation n°3 :

- A aucun moment le projet ne parle de l'éclairage du lotissement. Ce dernier étant situé en contre bas du village sans vis-à-vis certes mais avec quand même un impact de vue et de luminosité depuis les maisons en hauteur de Bourg.

Peut-il être précisé le type d'éclairage programmé ?

Réponse de la CCAG et de la commune :

L'éclairage communal est effectué par des dispositifs d'éclairage LED dernière technologie avec affaiblissement de l'éclairage en pleine nuit qui permettra de limiter l'impact vis-à-vis de la luminosité. La maîtrise foncière communale permettra d'assurer la mise en place d'un dispositif de ce type voir plus performant car plus récent.

Observation n°4 :

- L'OAP n'analyse pas suffisamment l'impact associé au retrait-gonflement des argiles sur les constructions. Quelles sont les mesures prises en réduction, voire élimination, du risque ?

Réponse de la CCAG et de la commune :

Le règlement des zones à urbaniser fait référence aux éventuelles prescriptions relatives à un PPR existant sur la commune.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Le PPR-RGA a été pris par arrêté préfectoral en date du 13/01/2009 par le préfet du Tarn, il classe l'ensemble des communes du Tarn en aléa retrait-gonflement des argiles et détermine les mesures préventives des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La commune s'est également dotée d'un Document d'Information Communal des Risques Majeurs (DICRIM édition 2023), qui expose les conséquences liées au risque retrait-gonflement des argiles et présente les dispositions généralement prescrites pour construire sur un sol soumis à ce type de risque. De plus, depuis 2020, la loi ELAN rend obligatoire la réalisation d'études de sol dans les zones exposées à des risques argileux moyens à forts.

Observation n°5 :

- L'OAP n'aborde pas le point de l'aménagement de l'Allée des Sapins qui borde le lotissement et qui devra subir une transformation pour pouvoir supporter sans risque le futur flux de véhicule. En effet avec la construction de 20 à 22 logements sur le site, l'Allée des Sapins aura à supporter le passage d'environ 60 véhicules par jour en ne comptant que les allés et retours domicile/travail. Cette réflexion a-t-elle été menée dans le cadre de l'aménagement des accès extérieurs de l'OAP ? Si oui, pourquoi ne figure-t-elle pas dans le dossier l'enquête ?

Réponse de la CCAG et de la commune :

Les voies d'accès ne sont effectivement pas concernées par les orientations de l'OAP puisqu'elles sont hors périmètre. Il convient cependant de préciser que l'accès direct à la zone de projet se fera par l'allée des sapins mais que la circulation sera répartie entre l'allée des sapins et la route de Janblanc permettant de fluidifier le flux de véhicule. Le sens de circulation de l'allée des sapins sera modifié en sens unique ne permettant pas aux véhicules de remonter vers le Nord.

Le schéma ci-dessous explicite les principes de circulation envisagés, des précisions en ce sens pourront éventuellement être ajoutées au texte de l'OAP.

OAP 01 « LE BOURG »

OAP SECTORIELLE – HABITAT



Schéma de circulation projeté sur le Bourg de Puybegon

Conclusion sur le rapport d'enquête :

Les règles formelles de l'enquête à savoir :

- Le cadre juridique du projet et de l'enquête,
- La composition du dossier,
- Les publications dans la presse, les affichages de l'avis d'enquête,
- Le nombre et la tenue des permanences du commissaire enquêteur,

ont été respectées.

Cependant, le contenu du dossier d'enquête présente quelques éléments manquants ou insuffisants :

- La présentation des OAP est trop succincte
- Concernant les STECAL : les superficies revenant en terrain agricole ne sont pas mentionnées.

Malgré les mesures de publicité et les informations données par la mairie, le public n'a pas manifesté d'intérêt pour cette enquête. Ce désintéressement dans ce dossier de la population provient vraisemblablement du fait qu'il n'y avait pas d'enjeux majeurs autour des modifications proposées.

Les renseignements recueillis, les visites des sites et les entretiens ont permis au Commissaire enquêteur d'enrichir sa perception du projet.

Dans ces conditions le Commissaire enquêteur estime que :

- L'enquête s'est déroulée de manière régulière,
- Le Commissaire enquêteur est en mesure d'émettre un avis personnel sur la « modification n°2 du PLU de la commune de PUYBEGON ».

Fait à Toulouse le 9 mars 2026

Le Commissaire enquêteur

Martine BOUEILH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martine Boueilh', written in a cursive style.

Destinataires :

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

PARTIE 3 - ANNEXES

- ANNEXE 1 : Décision désignation commission ou commissaire
- ANNEXE 2 : Arrêté n°28_2025A – Agglomération Gaillac-Graulhet du 10/04/2025
- ANNEXE 3 : Arrêté d’ouverture d’enquête publique
- ANNEXE 4 : Mission régionale d’autorité environnementale
- ANNEXE 5 : Chambre de Commerce et d’Industrie du Tarn
- ANNEXE 6 : Service connaissance des Territoires et Urbanisme
- ANNEXE 7 : Direction Générale Adjointe des Mobilités, de l’Aménagement Durable, de l’Environnement et des Citoyennetés, Direction des Routes, Pôle d’Aménagement Ouest
- ANNEXE 8 : Chambre des Métiers et de l’Artisanat
- ANNEXE 9 : Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- ANNEXE 10 : Certificat d’affichage de la Mairie de PUYBEGON
- ANNEXE 11 : Affichage sur les sites de la commune de PYUBEGON
- ANNEXE 12 : Affichage dans les locaux de la Communauté d’Agglomération Gaillac-Graulhet
- ANNEXE 13 : Registre numérique – copie d’écran
- ANNEX 14 : Attestation de parution dans les journaux
- ANNEXE 15 : Procès-Verbal de Synthèse
- ANNEXE 16 : Réponse de la Communauté d’Agglomération Gaillac-Graulhet au Procès-Verbal de Synthèse
- ANNEXE 17 : Copie du registre d’enquête