



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable

**Décision de soumission à évaluation environnementale,  
après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme,  
sur la modification simplifiée n°1  
du PLU intercommunal de Sor et Agout (81)**

n°saisine : 2021-9292

n°MRAe : 2021DKO90

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020 et 21 septembre 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 20 octobre 2020, portant délégation à Monsieur Jean-Pierre VIGUIER, président de la MRAe, et aux autres membres de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n°2021-9292 ;**
- **Modification simplifiée n°1 du PLUi de Sor et Agout (81) ;**
- **déposé par la communauté de communes Sor et Agoût ;**
- **reçue le 15 avril 2021 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 16 avril 2021 et l'absence de réponse dans un délai de 30 jours ;

Vu l'avis rendu par la MRAe Occitanie le 26 avril 2019 sur l'élaboration du PLUi du Sor et Agout ;

**Considérant** que la communauté de communes Sor et Agout, sur un territoire de 372 km<sup>2</sup> comptant 22 863 habitants en 2018 (source INSEE), envisage une modification simplifiée n°1 du PLU intercommunal (PLUi) afin de :

- rectifier des erreurs matérielles dans le zonage (pour 2 secteurs du territoire) et les règles graphiques (correction de multiples oublis manifestes selon la collectivité), et modifier les titres des orientations d'aménagement et de programmation, le nom d'un emplacement réservé et un titre du règlement écrit ;
- ajuster le règlement écrit afin de le rendre plus lisible, opérationnel et obtenir une meilleure intégration paysagère des projets de construction ;
- identifier des bâtiments éligibles au changement de destination pour permettre le maintien et la réutilisation du patrimoine architectural rural et lutter contre les friches ;
- supprimer un bâtiment éligible au changement de destination à proximité d'un bâtiment d'élevage ;
- ajuster les règles graphiques pour mieux prendre en compte les formes urbaines et architecturales existantes et permettre la densification des secteurs économiques ;
- modifier à la marge le zonage :
  - pour classer les forêts domaniales de l'Office National des Forêts (ONF) situées sur les communes de Dourgne et Massaguel en zone naturelle N et non pas en zone agricole A, à la demande de l'ONF ;
  - pour prendre en compte des projets en cours ou à venir en ajustant les limites entre zone AU et zone U ;
- ajuster plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en lien avec l'ajustement des zones AU ou avec les objectifs de production de logements sociaux sur la commune de Saïx ;

- ajuster le rapport de présentation pour le mettre en corrélation avec les autres modifications ;
- mettre à jour une annexe en remplaçant la délibération relative à la taxe d'aménagement applicable dans la commune de Péchaudier ;

**Considérant que les impacts potentiels de ces modifications** sont réduits par leur nature, n'ouvrant pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation, et n'augmentant pas la constructibilité dans des proportions notables au regard du PLUi actuel ;

**Considérant toutefois** que le changement de zonage présenté comme la correction d'une erreur matérielle sur la commune de Bertre, consiste à classer un terrain de 3 000 m<sup>2</sup> actuellement entièrement naturel en zone urbaine U sans que les enjeux environnementaux associés à ce changement ne soient exposés ;

**Considérant que la collectivité envisage également** de créer de cinq « secteurs de taille et de capacité d'accueil limité » (STECAL)<sup>1</sup> et d'en étendre un sixième pour permettre le développement d'activités existantes ou de projets en lien avec le projet de territoire, à savoir :

- créer une zone à vocation économique Ax de 0,11 ha au lieu-dit « *La Borde* », sur la commune de Cambon-lès-Lavaur pour accueillir un projet d'activité économique de type centre de santé et de bien-être ;
- créer une zone Ax de 0,6 ha au lieu-dit « *En Brignol* » sur la commune de Péchaudier pour permettre un projet de développement économique de paysagisme ;
- créer une zone Ax de 0,76 ha au lieu-dit « *Lissertel* » sur la commune de Puylaurens pour y développer une unité d'accueil de journalistes ;
- créer une zone At de 0,75 ha au lieu-dit « *Les Estapies* » sur la commune d'Algans permettant d'autoriser un projet de développement éco-touristique (projet d'accueil touristique, de médiation autour de l'environnement et de l'agriculture biologique) ;
- étendre une zone At de 0,7 ha dans le PLUi actuel à 1,8 ha au lieu-dit « *En Rose* » sur la commune d'Algans, pour permettre un projet de développement éco-touristique dans un parc existant ;
- créer une zone At de 0,7 ha au lieu-dit « *Les Peyrondels* » sur la commune de Dourgne, pour prendre en compte un projet de développement agro-touristique en lien avec le développement d'une activité agro-écologique (miel, agroforesterie, etc) ;

**Considérant la localisation de l'ensemble de ces STECAL**, dans des secteurs naturels et agricoles, éloignés des bourgs et nécessitant l'utilisation de véhicule individuel pour y accéder ;

**Considérant que la collectivité prévoit aussi** de modifier le zonage de secteurs naturels N et de les classer en secteurs A pour y autoriser l'implantation de bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, dans des zones susceptibles de présenter des enjeux environnementaux sans les étudier ni décliner des mesures destinées à éviter ou réduire leurs impacts, tels que sur la commune de Puylaurens, au lieu-dit « *En Bardou* » près d'un ruisseau dans un environnement très naturel, et au lieu-dit « *Teulandié* » à proximité d'une zone relai de milieu boisé ;

**Considérant** l'absence, dans le dossier de demande d'examen au cas par cas, d'un diagnostic environnemental des zones dont l'urbanisation est projetée, portant en particulier sur les milieux naturels, la biodiversité et le paysage ;

**Considérant** que ces projets sont susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'environnement en l'absence d'analyse plus poussée, en particulier :

- le projet du lieu-dit « *Lissertel* » à Puylaurens ;

<sup>1</sup> Les STECAL sont des secteurs délimités dans les zones par principe inconstructibles des PLU (zones naturelles ou agricoles) dans lesquels certaines constructions et installations sont autorisées de manière dérogoatoire.

- partiellement situé sur un réservoir de biodiversité identifié par l'atlas des trames vertes et bleues du rapport de présentation du PLUi en vigueur ;
- en limite de la zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type I « *Coteaux secs du Travers de Gamanel, du château d'Arpelle et de la Butte Saint-Loup* » ;
- le projet du lieu-dit « *En Rose* » à Algans, dans un site boisé et susceptible d'impacter une zone relais de milieu ouvert, selon le dossier explicatif fourni ;
- le projet situé au lieu-dit « *Les Peyrondels* » à Dourgne :
  - dans un site agricole exploité, selon le dossier explicatif fourni ;
  - à proximité de la ZNIEFF de type I « *vallée de Baylou et désert de Saint-Ferréol* », de la ZNIEFF de type II « *Montagne noire* » et du site Natura 2000 « *Montagne noire occidentale* » ;

**Considérant au surplus** que dans son avis rendu en 2019 sur l'élaboration du PLUi, la MRAe avait souligné l'insuffisance de la démarche d'évaluation environnementale qui ne permettait pas de s'assurer de l'absence d'incidences sur l'environnement, notamment des secteurs de projet de type STECAL ; considérant que la MRAe avait également souligné la dispersion des zones de projet dans des secteurs uniquement desservis par les véhicules individuels, susceptibles d'aggraver les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques ;

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet est susceptible d'entraîner des impacts sur l'environnement y compris sur un site Natura 2000 ; considérant qu'une évaluation environnementale est nécessaire afin de compléter l'analyse des sensibilités environnementales du territoire communal sur les secteurs de projet (STECAL), de justifier les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables et de la prise en compte des enjeux environnementaux, d'évaluer précisément les impacts du projet de modification du PLUi, en particulier sur la biodiversité et les fonctionnalités écologiques, le paysage et le patrimoine, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, et de proposer des mesures d'évitement et de réduction ;

## Décide

### Article 1<sup>er</sup>

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU intercommunal de Sor et Agout (81), objet de la demande n°2021 - 009292, est soumis à évaluation environnementale. Le contenu du rapport de présentation est défini par les articles R. 151-1 à R. 151-4 du code de l'urbanisme.

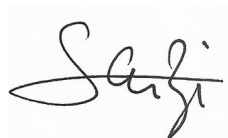
Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

### Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Montpellier, le 21 mai 2021

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,  
par délégation



Sandrine Arbizzi

#### Voies et délais de recours contre une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

**Recours administratif préalable obligatoire (RAPO ou « recours gracieux »), sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)**

*Courrier adressé à :*

Le président de la MRAe Occitanie  
DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale  
1 rue de la Cité administrative Bât G  
CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

**Recours contentieux : (Formé dans le délai deux mois à compter du rejet explicite ou tacite du recours administratif préalable obligatoire, le rejet tacite intervenant en l'absence de réponse de la MRAe dans un délai de deux mois après la réception de ce recours administratif, délai éventuellement prolongé dans le cadre de la loi n°2020-290 et de l'ordonnance 2020-306) soit par :**

**Courrier :** auprès Tribunal administratif compétent

**ou par :**

**Télérecours accessible par le lien :** <https://www.telerecours.fr>