

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE GRAULHET
DEPARTEMENT DU TARN**

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Enquête réalisée du 13 octobre 2025 à 8h au 14 novembre 2025 à 17h30

Sous la décision de nomination du Tribunal Administratif de Toulouse N° E2025000127/31 du 22/07/2025

Prescrite par arrêté du président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet N° 41_2025 A du 22/09/2025

1. GENERALITES.....	4
1.1. Objet de l'enquête publique.....	4
1.2. Cadre juridique de l'enquête publique.....	4
1.3. Présentation du projet.....	5
1.3.1. Contexte territorial.....	5
1.3.2. Enjeux environnementaux.....	7
1.3.3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	7
1.3.4. Orientations d'Aménagements Programmées (OAP).....	8
1.3.5. Règlement.....	8
1.3.6. Evaluation environnementale du projet.....	9
1.4. Liste des pièces présentes dans le dossier.....	11
2. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	12
2.1. Désignation de la commissaire enquêteurice.....	12
2.2. Transmission du dossier.....	12
2.3. Réunions.....	12
2.4. Conditions retenues.....	13
2.5. Visites de terrain.....	14
2.6. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	14
2.7. Mesures de publicité.....	14
3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	15
3.1. Aspects généraux.....	15
3.2. Participation du public.....	15
3.3. Echanges avec la commune et la communauté d'agglomération de Gaillac Graulhet.....	15
3.4. Clôture de l'enquête publique.....	15
4. ABSENCE D'OBSERVATIONS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe).....	16
5. SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).....	17
5.1. Avis des services de l'Etat.....	17
5.2. Avis de la CDPENAF.....	18
5.3. Avis préfectoral relatif aux demandes de dérogation à l'urbanisation limitée.....	19
6. SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	20
6.1. Maintien de la constructibilité (thème dominant).....	20
6.2. Demandes de reclassement ou de modification de zonage.....	20
6.3. Contestation des emplacements réservés.....	21
6.4. Observations collectives – Hameau de La Frégère.....	21

6.5. Activités économiques.....	21
6.6. Observations favorables.....	21
ANNEXES.....	22
DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE	23
ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE.....	25
ANNONCES LEGALES.....	35
CERTIFICAT D’AFFICHAGE.....	40
PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COLLECTIVITÉ.	45

1. GENERALITES

1.1. Objet de l'enquête publique

Le PLU de Graulhet fixe les règles d'occupation du sol à travers un règlement écrit et graphique et une orientation d'aménagement programmée (OAP), sur la base d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Approuvé initialement en 2004 et régulièrement modifié, il fait l'objet d'une révision générale engagée en 2014 par la commune et poursuivie par l'intercommunalité de Gaillac-Graulhet depuis 2017.

Cette révision vise notamment à intégrer les évolutions législatives (Grenelle, ALUR, LAAF, Climat et Résilience), à renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et à traduire un projet de territoire actualisé.

L'enquête publique intervient après l'arrêt du projet par la Communauté d'Agglomération le 16 juin 2025, dans le but de mettre les documents du PLU à disposition du public et de recueillir les observations, suggestions et contre-propositions des parties prenantes.



1.2. Cadre juridique de l'enquête publique

L'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment son article L.153-19, ainsi que les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement qui encadrent les modalités de conduite des enquêtes publiques.

La révision du PLU de Graulhet étant soumise à évaluation environnementale au titre des articles L.122-4 et suivants du Code de l'environnement, le dossier d'enquête comprend un rapport environnemental. L'autorité environnementale (MRAe) n'a pas répondu dans les temps impartis à la demande d'avis formulée par la communauté d'agglomération de Gaillac Graulhet. Cette information est portée à l'attention du public dans le dossier mis en consultation.

1.3. Présentation du projet

1.3.1. Contexte territorial

Le rapport de présentation du PLU dresse le portrait de la commune de Gaillac. Une brève synthèse est proposée ci-dessous.

a. Une commune intégrée à plusieurs échelles

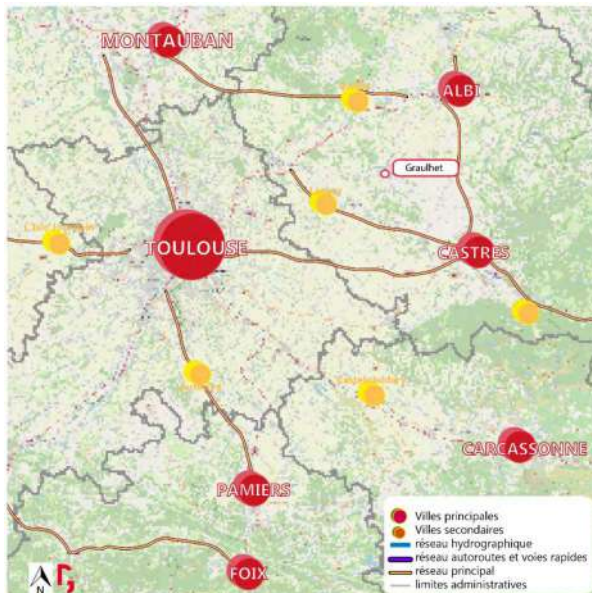


Figure 2 : Positionnement de Gaillac à l'échelle régionale, réalisation : Paysages.

Graulhet occupe une position géographique stratégique :

- au centre du Tarn,
- à proximité d'Albi, Castres, Lavaur et Gaillac,
- et à 60 km de Toulouse.

La commune est un pôle de services au sein de plusieurs bassins de vie. Elle se situe dans la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (56 communes), fortement structurée par un SCoT en cours de révision.

Le territoire est intégré :

- au programme européen LEADER,
- aux dynamiques intercommunales en matière de mobilité, d'habitat, d'économie et d'environnement.

- au Groupe d'Action Locale (GAL) Pays de Cocagne,



Figure 7 : Périmètre du Pays de Cocagne Gaillac-Graulhet, source : Résumé de la candidature du GAL Pays de Cocagne – Gaillac Graulhet.

b. Une renouveau démographique modéré

La commune de Graulhet compte 13 166 habitants en 2021. Après une période de diminution de la population entre 1980 et 2010, elle connaît à nouveau une croissance modérée, portée essentiellement par un solde migratoire redevenu positif.

La population demeure toutefois vieillissante, même si l'attractivité retrouvée depuis 2010 favorise l'installation de jeunes ménages. Le territoire enregistre par ailleurs un desserrement marqué des ménages, avec 35,9 % de ménages d'une personne, ce qui influe sur les besoins en logements.

Enfin, le profil des actifs évolue progressivement vers des catégories socioprofessionnelles plus qualifiées.

c. Des mobilités dominées par l'automobile

Les déplacements restent dominés par l'usage de la voiture individuelle.

L'intercommunalité a engagé une politique de mobilité structurée autour d'un Plan de mobilité et d'un Schéma directeur cyclable, visant à :

- développer les modes actifs,
- améliorer l'offre de transports collectifs,
- et réduire la dépendance à l'automobile.

d. Une économie marquée par l'industrie

Le territoire s'appuie sur un socle industriel ancien, un tissu d'entreprises locales structurantes et plusieurs zones d'activités.

L'agriculture conserve une place significative mais tend à reculer. Dans ce contexte, la révision du PLU doit intégrer :

- la préservation de la ressource agricole,
- la prise en compte des filières économiques locales,
- et l'anticipation des besoins fonciers liés à l'emploi.

e. Une urbanisation fortement consommatrice d'espace

Le développement urbain de Graulhet s'est structuré de manière concentrique autour :

- de la vallée du Dadou,
- du centre historique,
- et d'extensions successives.

Les principaux enseignements sont les suivants :

- un parc de logements ancien, nécessitant une politique de rénovation,
- un besoin de diversification de l'offre (typologies, performance énergétique),
- une consommation d'espace importante, à maîtriser conformément à la loi Climat et Résilience et aux objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN).

1.3.2. Enjeux environnementaux

La commune de Graulhet présente des enjeux importants liés à la biodiversité, aux ressources naturelles et aux risques naturels.

Le territoire se caractérise par la présence du Dadou et de ses affluents, constituant un axe écologique majeur ainsi qu'une zone sensible au risque d'inondation.

Les continuités écologiques, notamment les haies, ripisylves et milieux bocagers, contribuent à la richesse faunistique et floristique du territoire, malgré une fragmentation accrue par l'urbanisation et les infrastructures.

Le passé industriel a laissé un nombre significatif de sites et sols potentiellement pollués, particulièrement dans les secteurs historiquement dédiés au traitement du cuir.

Le territoire est également exposé aux mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles.

Les espaces agricoles et naturels encore présents participent à l'équilibre paysager et écologique.

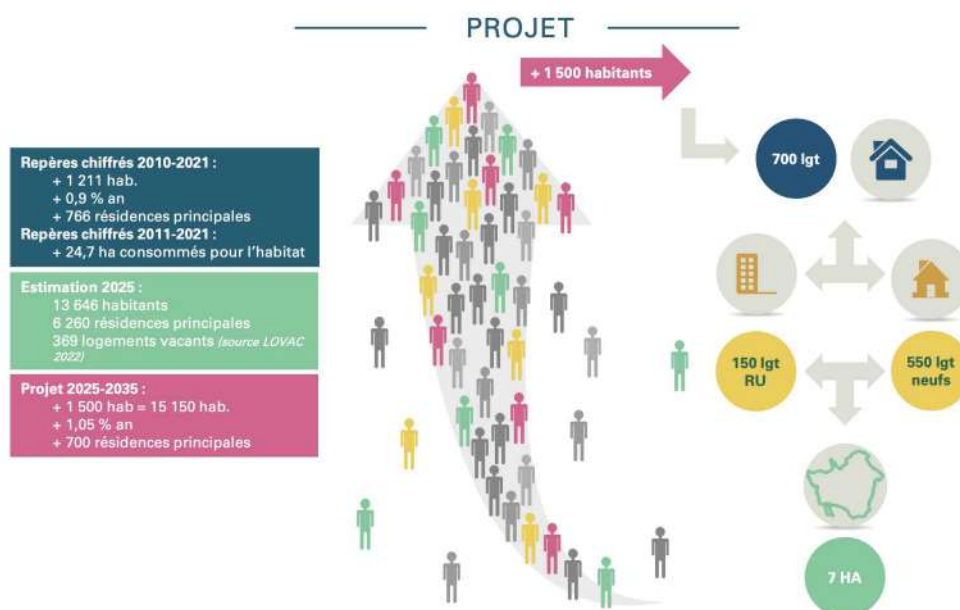
Dans l'ensemble, l'état initial révèle un environnement à la fois fragile et structurant, nécessitant une prise en compte rigoureuse dans les choix d'aménagement.

1.3.3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les grandes orientations du futur PLU de Graulhet. Il cherche à maîtriser l'urbanisation, renforcer l'attractivité du territoire et intégrer les enjeux environnementaux.

a. Un modèle basé sur la croissance démographique

Le PADD est basé sur un objectif d'accueil de 1 500 nouveaux habitants, ce qui nécessite la création de 700 logements, dont 150 par la rénovation de bâtis existants et 550 logements neufs.



Le PADD s'organise autour de deux axes principaux :

b. Axe 1 : Une ville plus humaine, inclusive et environnementale

Cet axe vise à recentrer le développement urbain dans les tissus existants afin de limiter l'étalement urbain. Il prévoit la densification des secteurs déjà urbanisés, la reconquête des friches et la réduction significative de la consommation foncière.

Il encourage également le développement des mobilités actives, l'amélioration des liaisons entre quartiers et la valorisation des espaces naturels et du patrimoine. La restauration des continuités écologiques et la nature en ville constituent également des objectifs pour la commune.

c. Axe 2 : Une ville attractive pour l'économie et les activités de demain

Le PADD renforce la vocation économique de Graulhet en anticipant la création de nouvelles capacités d'accueil pour les entreprises et en soutenant les filières industrielles et innovantes.

Il prévoit également la préservation durable des espaces agricoles, indispensables au maintien des exploitations, et la consolidation des trames écologiques. Le développement d'un tourisme de loisirs fondé sur les atouts naturels, notamment autour des lacs, participe également à cet axe.

1.3.4. Orientations d'Aménagements Programmées (OAP)

Le PLU de Graulhet comprend

- une OAP sectorielle, dédiée à l'aménagement du secteur de La Bressolle ;
- une OAP thématique, trame verte et bleue, pour la mise en valeur des continuités écologiques.

1.3.5. Règlement

Le règlement traduit les principes d'aménagement en zones constructibles et zones inconstructibles.

La PLU révisé affiche

- 899 ha en zone U
- 6 ha en zone AU
- 3 834 ha en zone A
- 996 ha en zone N

Entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU, on note une diminution de la superficie constructible et des zones naturelles au profit des zones agricoles.

Le règlement inclut également

- des secteurs de projet
- des emplacements réservés, principalement sont destinés à l'amélioration des mobilités.

ZONES	PLU AVANT REVISION		PLU REVISE		EVOLUTION
	SURFACE	PART COMMUNALE	SURFACE	PART COMMUNALE	
UA	35,54	0,62%	35,44	0,62%	
UB	53,89	0,94%	413,38	7,21%	
UC	319,20	5,57%			
UD	340,67	5,95%			
UE			168,27	2,93%	
UH			230,44	4,02%	
UP	54,78	0,96%	30,12	0,53%	
UV	51,38	0,90%	21,48	0,37%	
1UX	85,30	1,49%			
2UX	54,27	0,95%			
ZONES U	995,03	17,37%	899,12	15,67%	- 95.91
AU	78,60	1,37%			
1AUX	16,82	0,29%			
2AUX	99,98	1,75%			
AUe			6,05	0,11%	
AUo	26,22	0,46%			
ZONES AU	221,62	3,87%	6,05	0,11%	- 215.57
A	2943,83	51,39%	3244,90	56,57%	
Ap			589,87	10,28%	
ZONES A	2943,83	51,39%	3834,78	66,85%	+ 890.94
N	1300,43	22,70%	867,29	15,12%	
Nb	63,26	1,10%			
Nc			2,92	0,05%	
Nd			46,36	0,81%	
Ni	157,53	2,75%			
Nl			52,59	0,92%	
Np	8,42	0,15%			
Npv			27,21	0,47%	
Nr	4,68	0,08%			
Nt	33,67	0,59%			
ZONES N	1567,99	27,37%	996,37	17,37%	-571.62

Tableau récapitulatif du zonage du PLU de Graulhet

Zone	Vocation principale	Occupations / constructions autorisées	Interdictions / limitations
Ua – Centre ancien	Secteur patrimonial dense	Habitat, commerces, services ; réhabilitation du bâti	Activités incompatibles avec l'habitat ; volumes non intégrés
Ub – Faubourgs	Habitat, activités compatibles	Logements, services, petites activités	Activités bruyantes ou polluantes
Ue – Zones d'activités	Activités économiques et artisanales	Commerces de gros, artisanat, industries légères	Habitat
Uh – Habitat diffus	Secteurs résidentiels peu denses	Habitat individuel	Densification importante ; activités non domestiques
Up – Équipements publics	Accueil d'équipements collectifs	Bâtiments publics, installations sportives et culturelles	Habitat, commerces non liés à un équipement
Uv – Aérodrome	Activités aéronautiques	Constructions nécessaires au fonctionnement du site	Habitat, extensions non liées à l'activité
AUe – À urbaniser (activité)	Extension économique future	Activités économiques, selon OAP	Urbanisation libre ; habitat
A – Agricole	Préserver l'agriculture	Constructions nécessaires à l'exploitation	Habitat ; activités non agricoles
Ap – Agricole protégée	Haute valeur paysagère/écologique	Activités agricoles uniquement	Toute construction annexe
N – Naturelle	Préservation des milieux naturels	Installations légères, gestion forestière	Habitat ; constructions permanentes
Nc – Carrière	Exploitation de matériaux	Aménagements liés à l'exploitation	Habitat ; constructions non liées
Nd – Déchèterie	Gestion des déchets	Équipements liés à la déchèterie	Autres usages
Nl – Loisirs et nature	Tourisme doux, espaces naturels	Aménagements légers (sentiers, aires de picnic)	Habitat ; constructions lourdes
Npv – Énergies renouvelables	Production d'ENR (ex. photovoltaïque)	Équipements d'énergie	Habitat ; aménagements modifiant fortement le site

1.3.6. Evaluation environnementale du projet

L'évaluation environnementale se concentre sur les secteurs susceptibles d'évoluer :

- le centre ancien (Ua),
- les faubourgs (Ub),

- les zones d'activités (Ue) et surtout l'OAP Bressolle (AUe), principale zone d'extension pour l'activité.

Le rapport évalue l'incidence du projet sur plusieurs composantes de l'environnement.

a. Climat et émissions de gaz à effet de serre

L'urbanisation future entraîne :

- des émissions liées aux déplacements, difficiles à quantifier mais significatives ;
- un relargage estimé à 2 199 t de CO₂ dû à l'imperméabilisation.

Le PLU prévoit des mesures d'adaptation : mobilités douces, limitation de l'imperméabilisation, végétalisation, gestion des eaux pluviales.

b. Site Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est présente sur la commune.

Le PLU n'a donc aucune incidence sur ce réseau.

c. Consommation d'espace agricole et naturel (ENAF)

La consommation prévue est de 22,9 ha sur 2025–2035, dont :

- 7 ha pour l'habitat (déjà intégrés dans des zones urbanisables anciennes),
- 15,9 ha pour l'activité économique, dont 9 pour la zone d'activités de la Molière et 5,9 ha pour la Bressolle.

Les objectifs de consommation ne sont pas en phase avec les obligations réglementaires, quand bien même les arguments du document minimisent la consommation et son impact sur l'environnement.

d. Biodiversité et habitats naturels

Les incidences sont limitées car l'urbanisation est majoritairement prévue en continuité des zones existantes.

L'OAP Bressolle présente les mesures suivantes pour limiter l'impact sur la biodiversité :

- conservation de haies existantes,
- création d'un espace boisé tampon,
- plantations structurantes,
- protections durant les chantiers.

e. Paysages, patrimoine et cadre de vie

Le PLU privilégie le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement, limitant les impacts paysagers.

Des périmètres de 500 m autour des trois monuments historiques encadrent les projets ; aucune incidence n'est attendue sous réserve du respect des prescriptions de l'ABF.

f. Ressource en eau potable et assainissement

Aucune incidence notable n'est identifiée. L'augmentation de population prévue représente seulement 2,1 % de l'agglomération, dont les réseaux sont interconnectés.

L'unité d'épuration dispose d'une capacité suffisante.

g. Risques

- Mouvements de sols : exposition générale du territoire (argiles), avec augmentation des enjeux humains.
- Inondation : les zones d'urbanisation sont hors aléas ; l'imperméabilisation peut accroître les ruissellements.
- Risques industriels : certains périmètres sont classés Nd ; les ICPE proches des zones d'habitat sont en fin d'exploitation.

h. Nuisances

- Sols pollués : plus de 120 sites potentiellement pollués (centre et faubourgs). Le PLU favorise la dépollution via la reconversion des friches.
- Bruit : certaines zones sont soumises à classement sonore (RD631), avec obligation d'isolation acoustique.
Aucune incidence notable sur les déchets.

i. Indicateurs de suivi

Le document définit des indicateurs pour suivre :

- la démographie,
- les surfaces artificialisées,
- l'évolution de la zone Bressolle,
- la dépollution des friches industrielles.

L'évaluation environnementale conclut que la révision du PLU de Graulhet présente des incidences environnementales globalement maîtrisées, dès lors que :

- les mesures prévues sont effectivement mises en œuvre,
- les zones sensibles (risques, patrimoine, biodiversité) sont correctement encadrées,
- et les projets futurs respectent les prescriptions du règlement, des OAP et des PPR.

Le document souligne également la cohérence du projet avec les objectifs de sobriété foncière, de renforcement du cadre de vie et de revitalisation urbaine.

1.4. Liste des pièces présentes dans le dossier

Le dossier du **PLU est un document de 703 pages**, comprenant les 6 pièces suivantes :

0- Partie administrative (76 pages)

- Délibérations du conseil municipal concernant la prescription du PLU ;
- Délibération du conseil communautaire concernant la procédure de révision générale du PLU de Graulhet ;
- Délibération du conseil communautaire concernant le débat sur les orientations générales du PADD ;
- Délibération du conseil communautaire concernant l'Avenant aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Délibération du conseil communautaire concernant le débat sur les orientations générales du PADD ;
- Délibération du conseil communautaire concernant le Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet.

1- Rapport de présentation (300 pages)

2- PADD (24 pages)

3- Règlement (125 pages)

- 3.1 Règlement écrit (121 pages)
- 3.2 Règlement graphique (4 planche)

4- Annexes (155 pages)

5- OAP (20 pages)

6- Emplacements réservés (3 pages)

A cela se rajoutent les avis des PPA.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Désignation de la commissaire enquêtrice

Par la décision N° E2025000127/31 en date du 22 juillet 2025, le magistrat délégué du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné madame Adina BLANCHET en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et monsieur Bernard LAUBARY en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet.

2.2. Transmission du dossier

Le dossier du PLU arrêté a été transmis à la commissaire enquêtrice en version électronique le 29 juillet 2025 et remis en version papier le 8 septembre 2025.

Les avis des PPA ont été transmis au fur et à mesure de leur réception par la collectivité, par mail.

Au démarrage de l'enquête publique, seul l'avis de l'État n'était pas joint au dossier, car il n'avait pas encore été réceptionné par la collectivité. Malgré qu'il soit daté du 10 octobre, il a été reçu le 22 octobre. Il a été rajouté dès réception de celui-ci dans le dossier électronique et papier.

2.3. Réunions

La communauté d'agglomération de Gaillac Graulhet est l'autorité organisatrice de l'enquête publique. Toutefois, la commune de Graulhet a été très présente tout au long de la procédure. C'est la raison pour laquelle, la commissaire enquêtrice a entretenu un dialogue permanent avec les deux collectivités.

Les principaux interlocuteurs durant l'enquête publique ont été madame Ana GUTIERREZ, chef de service Urbanisme Foncier et Planification ADS de la commune de Graulhet et madame Camille HABER, chargée de projets au sein du service urbanisme de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

Plusieurs élus de la commune de Graulhet, dont certains sont également élus communautaires, ont suivi le dossier de l'enquête publique, à savoir

- monsieur Blaise AZNAR, mairie de Graulhet et vice-président de l'agglomération Gaillac-Graulhet chargé de l'industrie ;
- madame Florence BELOU, adjointe au maire en charge des relations institutionnelles, vice-présidente de CD81 et vice-présidente Agglomération Gaillac-Graulhet ;
- monsieur Nicolas HERRET, adjoint au maire en charge des travaux, de l'aménagement et du patrimoine communal.

Les réunions suivantes ont eu lieu :

- le 8 septembre, de 16h30 à 17h30, en mairie de Graulhet, une réunion préparatoire avec monsieur Blaise AZNAR, madame Florence BELOU, madame Ana GUTIERREZ et madame Camille HABER. Cette réunion a porté sur les aspects organisationnels, ainsi que sur les aspects techniques du dossier.
- 19 novembre, de 12h00 à 14h00, en mairie de Graulhet, une réunion de restitution du PV de synthèse des observations du public. Les personnes suivants ont été présentes :

monsieur Blaise AZNAR, madame Florence BELOU, monsieur Nicolas HERRET, madame Ana GUTIERREZ, madame Camille HABER et madame Cécile DANESIN.

Un entretien a eu lieu avec monsieur avec monsieur Nicolas HERRET après la permanence du 21 octobre. Les échanges ont porté sur les objectifs du PLU, la difficulté de concilier les objectifs de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et les attentes de la population.

Un entretien a eu lieu avec monsieur le maire après la permanence du 30 octobre. Cela a pris la forme d'un point d'étape relatif aux sujets abordés par les habitants lors des précédentes permanences.

2.4. Conditions retenues

Les échanges avec la mairie de Graulhet et la communauté d'agglomération de Gaillac Graulhet ont conduit à retenir les conditions d'organisation suivantes :

- le siège de l'enquête publique est fixé en mairie de Graulhet ;
- l'enquête publique se déroule sur 33 jours consécutifs, du lundi 13 octobre 2025 à 8h00 au vendredi 14 novembre 2025 à 17h30 ;
- 6 permanences sont mises en place, comme suit :
 - o permanence 1, le lundi 13 octobre de 8h00 à 12h00,
 - o permanence 2, le mardi 21 octobre de 13h30 à 17h30,
 - o permanence 3, le mercredi 29 octobre de 8h00 à 12h00,
 - o permanence 4, le jeudi 30 octobre de 13h30 à 17h30,
 - o permanence 5, le jeudi 13 novembre de 8h00 à 12h00,
 - o permanence 6, le vendredi 14 novembre de 13h30 à 17h30.
- le dossier d'enquête publique est mis à disposition
 - sous format papier au service urbanisme de la mairie, les jours et heures habituels d'ouverture, de lundi à vendredi de 8h00 à 12h00 ;
 - sous format numérique, sur le site de la communauté d'agglomération : <https://www.gaillac-graulhet.fr> (Onglet > Mon Agglo > Aménagement du territoire > Documents en vigueur - Plan Local d'Urbanisme (PLU)),
- les observations et propositions peuvent être formulées :
 - sur le registre papier, disponible en mairie ;
 - par courrier, en mairie, à l'attention de madame la commissaire enquêtrice ;
 - par courrier électronique à l'adresse plu@mairie-graulhet.fr ;
 - sur le registre dématérialisé, disponible sur le site de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.
- les modalités de publicité
 - publication de l'avis dans deux journaux du département au moins 15 jours avant l'enquête publique et dans les 8 jours de l'enquête publique,
- les modalités d'affichage
 - en mairie, au siège de la communauté d'agglomération et sur le territoire communal,
- les conditions d'accueil du public
 - au service urbanisme de la commune de Graulhet.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été portées à l'attention du public par le biais de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique et de l'avis affiché sur le territoire communal et publié dans les journaux départementaux.

2.5. Visites de terrain

La commissaire enquêtrice a effectué deux visites de terrain :

- le samedi 4 octobre 2025 de 9 h à 12 h ;
- le dimanche 7 décembre 2025 de 13h30 à 17 h.

2.6. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté N° 38_2025A prescrivant l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet a été pris le 4 septembre 2025 par monsieur le président de la communauté d'agglomération de Gaillac Graulhet.

Il a été remplacé par l'arrêté N°41_2025A, afin de rectifier une erreur matérielle (le premier arrêté faisait mention à une enquête publique conjointe, alors qu'il s'agit d'une enquête publique simple).

2.7. Mesures de publicité

L'avis d'enquête publique a été publié comme suit :

- Le vendredi 26/09/2025 dans le Tarn Libre ;
- Le samedi 27/09/2025 dans la Dépêche du Midi ;
- Le mercredi 17/10/2025 dans le Tarn Libre ;
- Le mercredi 18/10/2025 dans la Dépêche du Midi.

L'avis a été publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie, au siège de la communauté d'agglomération et à plusieurs endroits sur le territoire communal.

Un affichage électronique a également été effectué sur le site internet de l'enquête publique.

Pour conclure, les mesures de publicité ont permis de faire connaître aux habitants la tenue de l'enquête publique.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. Aspects généraux

L'enquête publique s'est déroulée sur 33 jours consécutifs, dans les conditions prévues en amont avec la commune et la communauté d'agglomération de Gaillac Graulhet.

Le mardi, 21 octobre, en raison de la forte affluence, la permanence a été prolongée d'une heure.

3.2. Participation du public

L'enquête publique a connu une participation forte : au total **72 personnes** se sont présentées à la permanence.

Certaines d'entre elles sont revenues pour demander des compléments d'information, formuler par écrit une observation ou remettre un courrier afin de formaliser la demande. La grande majorité des personnes passée à la permanence a consigné par écrit une observation (registre, mail ou courrier). Quelques personnes sont venues à la permanence, ont pris des informations, mais n'ont pas formulé d'observations écrites ou orales.

3.3. Echanges avec la commune et la communauté d'agglomération de Gaillac Graulhet

Avant, pendant et après l'enquête publique, de nombreux échanges téléphoniques, par mail et en présentiel ont eu lieu, notamment avec madame Ana GUTIERREZ et madame Camille HABER.

Ces échanges ont porté sur l'organisation de l'enquête publique, la transmission des observations reçues par mail, des aspects techniques du dossier.

Les rapports ont été constructifs, avec une posture de recherche de solutions et d'apport de précisions aux questions posées.

En raison du grand nombre de participants, le service urbanisme a mis à disposition, dès la deuxième permanence et à la demande de la commissaire enquêtrice, une personne chargée de faire les recherches parcellaires avant que la commissaire enquêtrice accueille les habitants. Ainsi, le temps passé avec la commissaire enquêtrice a été entièrement dédié à l'échange concernant la question ou problématique exposée.

3.4. Clôture de l'enquête publique

Le vendredi 14 novembre 2025 à 17h30, l'enquête publique a pris fin.

Etant donné que cette date coïncide avec la fin de la dernière permanence, la commissaire enquêtrice a clos, signé et récupéré les deux registres d'enquête publique.

4. ABSENCE D'OBSERVATIONS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

Par courrier daté du 22 mai 2025 reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a sollicité l'avis de la MRAe sur le projet de Révision du PLU de GRAULHET (81) au titre des articles R 104-21 et suivants du Code d'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 22 août 2025 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

L'information sur l'absence d'observation dans les délais a été publiée sur le site internet de la MRAe Occitanie (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr, N°saisine : 2025-014830, N°MRAe : 2025AO89), notifié à la commune et joint au dossier d'enquête publique.

5. SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

5.1. Avis des services de l'État

Les services de l'État soulignent une progression notable du document par rapport aux versions antérieures, en particulier sur les enjeux liés à la sobriété foncière. L'effort de réduction des zones constructibles, avec environ 300 hectares reclassés en zones agricoles ou naturelles et le recentrage du développement autour du tissu urbain existant constituent des évolutions jugées positives.

Cependant, plusieurs éléments demeurent insuffisamment justifiés et nécessitent une révision avant approbation définitive.

Les principaux points relevés sont :

- Une consommation foncière projetée de 28,4 ha, supérieure au plafond estimé à 20 ha pour respecter la trajectoire nationale de réduction de l'artificialisation.
- Une surface excessive dédiée à l'activité économique (15,9 ha), au regard :
 - des disponibilités non mobilisées dans les zones existantes ;
 - du potentiel important de friches (167 recensées).
- L'absence de densités minimales ou de prescriptions opérationnelles permettant de garantir la sobriété foncière et la cohérence avec les documents supra-communaux (SRADDET, futur SCoT).
- Un besoin de clarifications sur les méthodes de calcul, principalement en matière démographique, de consommation foncière et de programmation des logements.

Les services de l'État demandent notamment :

- La réduction des zones d'extension, en particulier celles destinées à l'activité économique (8 à 10 hectares à supprimer).
- La priorisation des secteurs les plus adaptés à l'intensification urbaine
- La mise en place d'OAP et l'adaptation du règlement, afin de
 - intégrer des principes de densités urbaines minimales
 - préciser, pour les zones d'extension urbaine, un phasage de l'urbanisation permettant le respect de la trajectoire de sobriété foncière imposée par la loi CLIRE et les documents supra-communaux,
 - introduire une stratégie de diversification des formes de logements (logements intermédiaires, petits collectifs, mitoyenneté, etc.) afin de répondre à une plus grande variété des besoins, et renforcer ainsi la mixité sociale et générationnelle.

Ces réserves sont des points à corriger obligatoirement à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU visant à sécuriser le plan.

Les services de l'état font également part dans leur avis de

- Observations : simples propositions ou remarques,
- Recommandations : améliorations attendues pour renforcer la qualité du document.

5.2. Avis de la CDPENAF

a. Avis sur l'économie générale du PLU et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

La CDPENAF souligne que le projet s'appuie sur une trajectoire démographique réaliste et sur une analyse précise de la consommation foncière passée. Elle relève positivement la stratégie consistant à réduire d'environ 50 % la consommation d'espace, à prioriser la densification, la mobilisation des logements vacants et l'urbanisation au sein de l'enveloppe existante. Le projet ne prévoit aucune zone nouvelle à urbaniser pour l'habitat et reclasse plusieurs secteurs urbanisés diffus en zone agricole, ce qui va dans le sens de la maîtrise de l'étalement urbain.

Cependant, la CDPENAF identifie plusieurs points nécessitant amélioration, notamment :

- l'absence d'objectifs de densité définis dans la zone urbaine,
- l'absence de cadrage des secteurs identifiés en périmètre d'attente de projet,
- un diagnostic agricole jugé insuffisamment actualisé,
- l'absence d'outils opérationnels permettant la protection ou la reconstitution des haies et trames bocagères.

Au terme de son analyse, la commission émet un avis favorable, assorti de deux réserves :

Réserve n°1 : réduire l'emprise de la zone AUX de La Bressole, jugée trop importante au regard de la qualité agricole du site et du risque de création d'une enclave non exploitable.

Réserve n°2 : intégrer au règlement graphique une OAP thématique « densité » permettant d'encadrer davantage les formes urbaines attendues dans les secteurs densifiables.

La commission formule également plusieurs recommandations, notamment :

- assouplir les règles applicables en zone Ap afin de permettre l'évolution des bâtiments agricoles,
- renforcer le traitement des franges urbaines par l'implantation de haies bocagères,
- clarifier la cohérence des catégories « densification / intensification / extension ».

b. Avis relatif aux règles de constructibilité en zones agricoles (A) et naturelles (N)

Si la commission reconnaît que le règlement intègre les évolutions législatives récentes, elle estime que les seuils retenus pour encadrer les annexes et extensions ne garantissent pas une maîtrise suffisante de l'urbanisation diffuse en zone agricole.

La CDPENAF rend donc un **avis défavorable** sur ce volet réglementaire.

Elle rappelle plusieurs **prescriptions** devant guider une éventuelle révision, dont notamment :

- **Limitation à 250 m² de l'emprise totale (habitation + annexes)**
- **Surface maximale de 30 m² pour les annexes isolées et 60 m² pour les piscines.**
- **Distance maximale de 20 m entre l'annexe et l'habitation principale.**

• **Implantation des piscines à plus de 20 m des limites agricoles.**

c. Avis sur les demandes de dérogation à la règle d'urbanisation limitée

Concernant les 13 secteurs soumis à dérogation en l'absence de SCOT, la commission considère que leur localisation en continuité urbaine ainsi que leur niveau déjà élevé d'artificialisation justifient le passage d'une zone naturelle ou agricole à une zone constructible.

En conséquence, la CDPENAF rend un **avis favorable** sur ce troisième volet.

5.3. Avis préfectoral relatif aux demandes de dérogation à l'urbanisation limitée

En l'absence de SCoT approuvé (Art. L 142-4 du CU), la communauté d'agglomération de Gaillac Graulhet a adressé au préfet du Tarn, le 17 juin 2025, un dossier de demande de dérogation portant sur l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs.

Le préfet a donné un avis favorable pour chaque secteur, assorti de prescriptions au cas par cas. Le tableau ci-dessous, synthétise l'ensemble des avis.

Secteur	Localisation / vocation	Avis de l'État	Incidences à corriger	Prescriptions / remarques
Secteur 1	Zone Ue déjà urbanisée	Favorable	Aucune	Aucune
Secteur 2	Usine existante (préfabrication béton)	Favorable avec prescriptions	Partiellement en zone inondable Dadou	• retirer toute la partie grevée par la zone rouge du PPRI Dadou.
Secteur 3	Habitat en continuité urbaine	Favorable	Aucune	Aucune
Secteur 4	Activité en zone tampon habitat/industrie	Favorable avec prescriptions	Partiellement en zone inondable Dadou	• réduire la zone afin de retirer toute la partie grevée par la zone rouge du PPRI Dadou. • seules les extensions et annexes des activités existantes sont autorisées. L'accueil de nouvelles activités dans la zone UE d'extension non bâtie du lieu-dit « En Gach » (parcelle AX 191) est interdit.
Secteur 5	Friche en réhabilitation	Favorable	Aucune	Aucune
Secteur 6	Extension du cimetière	Favorable	Aucune	Aucune
Secteur 7	Zone de requalification urbaine	Favorable	Aucune	Aucune
Secteur 8	Zone de requalification urbaine à vocation résidentielle	Favorable avec prescriptions	Aucune	• corriger le zonage UBa/UBb • définir des modalités visant à encadrer le niveau de densification urbaine dans le secteur identifié UBa en prenant en compte la trame arborée présente sur la B9frange nord du talus bordant ce secteur conformément à l'avis des services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté.
Secteur 9	Fond de parcelle à rattaché à la parcelle Ubb	Favorable sous conditions	Aucune	aucune
Zones Uh	Secteur Uh pavillonnaire périphérique			• encadrer le changement de destination des constructions en précisant que ces constructions doivent être existantes à la date d'approbation du projet. • La délimitation des zones Uh devra retirer tous les secteurs grevés par la zone rouge du PPRI si ces secteurs s o n t concernés.

6. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Un total de **63 observations** a été enregistré. Les mêmes observations parvenues par de canaux multiples (par exemple par mail et par courrier) sont comptées une seule fois.

Les observations proviennent du :

- **Registre papier** mis à disposition en mairie,
- **Courriers** adressés à la commissaire enquêtrice,
- **Mails** reçus durant l'enquête,
- **Registre dématérialisé**,
- Éventuellement : **annexes, pétitions, contributions multiples**.

La répartition des observations par thématique est la suivante :

Thématiques des demandes	Nb	%
Maintien de constructibilité habitat	28	44%
Demande de reclassement / changement de zonage habitat	17	27%
Contestation d'emplacement réservé	6	10%
Demande liée à un projet industriel (ICPE, Ue)	4	6%
Autres (observations favorables, demandes de clarification)	8	13%

6.1. Maintien de la constructibilité (thème dominant)

De nombreuses contributions contestent le reclassement de parcelles actuellement constructibles ou urbanisables (zone UD ou AU) en zones inconstructibles **A**, **Ap** ou **N**.

Les arguments récurrents sont :

- Terrains **déjà équipés** (réseaux, accès).
- Parcelles constituant des **dents creuses** dans un tissu bâti existant.
- Présence de **certificats d'urbanisme récents** ou projets en cours (permis déposés, études géotechniques).
- Projets familiaux : construction pour un enfant, adaptation du logement, vente nécessaire dans une succession.
- Crainte d'une **forte dévalorisation foncière**.

Les secteurs les plus concernés sont **des zones UD ou AU devenues inconstructibles car situés en périphérie de la zone urbaine (Aux Clôts, La Frégère, Notre-Dame-des-Vignes, Chemin du Fourcat, Route de Saint-Mémy)**

6.2. Demandes de reclassement ou de modification de zonage

Certaines observations sollicitent un **reclassement en zone UH, Ubb, Ue ou AU**, afin de permettre l'urbanisation future.

Elles concernent notamment des terrains :

- situés en continuité du bâti existant,
- ou perçus comme ayant déjà une vocation résidentielle.

Quelques observations comportent des **arguments juridiques structurés** (jurisprudence, code de l'urbanisme, erreur manifeste d'appréciation).

6.3. Contestation des emplacements réservés

Quatre emplacements réservés suscitent des observations, dont l'**ER n°56 (Chemin des Clôts)** qui concentre plusieurs contributions. Les motifs principaux sont :

- Absence perçue de justification dans les pièces du PLU,
- **Emprise jugée excessive** (jusqu'à 12 m relevés sur le document graphique),
- Impact majeur sur les propriétés (clôtures, jardins, maisons en limite),
- Demandes alternatives (réduction, déplacement de l'emprise).

Les autres **emplacements réservés contestés** sont le **ER16 (Élargissement du Chemin des Escoudies)** et **ER 42 (Création de voie de desserte de Vayssière Haute)** compte tenu de la configuration des sites, de la plus value en terme de fonctionnement des circulations et des conséquences sur la constructibilité ou l'usage des terrains privés impactés.

Le ER 48 (Extension du cimetière) fait l'objet d'une **demande de révision surfacique** afin de permettre la réalisation d'un projet individuel.

6.4. Observations collectives – Hameau de La Frégère

Une **pétition et plusieurs observations individuelles** signifient le **refus du classement en zone agricole A du hameau de la Frégère, jugé incohérent** compte tenu du nombre de maisons regroupées.

Le classement en **zonage UH est demandé**.

6.5. Activités économiques

Quatre observations portent sur des enjeux économiques :

- **SUEZ (site Occitanis)** : souhait d'adapter le zonage autour du site Occitanis afin de permettre une éventuelle extension ;
- **MPI / Antoine Aznar** : demande d'**étendre la zone Ue** afin de permettre l'extension de l'entreprise ;
- **Stéphane MARTOREL** : demande de pouvoir extraire des matériaux de construction en zone agricole et de pouvoir installer une ISDND dans une ancienne carrière (au sens du classement dans le PLU ; les démarches d'autorisation seront faites ultérieurement).

6.6. Observations favorables

Quelques habitants expriment leur satisfaction quant au zonage retenu (ex. conjoints Valat).

ANNEXES

DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

DECISION DU
22/07/2025

N° E25000127 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 22/07/2025

Vu enregistrée le 21/07/2025, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Graulhet ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu la délégation du 12 septembre 2024 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Adina BLANCHET est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Bernard LAUBARY est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet, à Madame Adina BLANCHET et à Monsieur Bernard LAUBARY.

Fait à Toulouse, le 22/07/2025

Le magistrat délégué,

Philippe GRIMAUD



ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE

ARRETE N°38_2025A

prescrivant l'enquête publique relative à la révision générale
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet

Le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants et R.153-8,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46,

Vu les arrêtés préfectoraux du 19 février 2025 et du 10 avril 2025 approuvant la modification des statuts de la Communauté d'Agglomération et notamment l'article 6.1.2 compétences en matière de Plan Local d'Urbanisme, documents en tenant lieu et carte communale,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet approuvé par le Conseil Municipal de Graulhet en date du 28/05/2004, révisé (de manière simplifiée) le 06/06/2007, modifié le 06/06/2007, révisé (de manière simplifiée) le 07/02/2008, modifié le 07/02/2008, révisé (de manière simplifiée) le 23/09/2010, modifié le 20/04/2011, modifié le 16/06/2011, révisé (de manière simplifiée) le 22/09/2011, modifié (de manière simplifiée) le 29/03/2012, modifié le 13/12/2012, modifié (de manière simplifiée) le 04/10/2013, modifié le 12/12/2013, modifié (de manière simplifiée) le 24/04/2014, modifié (de manière simplifiée) le 29/05/2017, mis à jour le 21/10/2021, révisé (de manière allégée) le 10/07/2023, mis à jour le 06/08/2024 et le 07/11/2024,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Graulhet, en date du 18 décembre 2014, prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet,

Vu la délibération n°167_2017 du Conseil de Communauté, en date du 29 mai 2017, décidant de poursuivre la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet,

Vu le dernier débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables tenu en Conseil Municipal de Graulhet le 30 octobre 2024 et en Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet le 20 janvier 2025,

Vu la délibération n°112_2025 du Conseil de Communauté, en date du 16 juin 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet,

Vu la décision n°E25000127/31 du 22 juillet 2025 du magistrat délégué du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Mme Adina BLANCHET en qualité de commissaire enquêtrice et M. Bernard LAUBARY en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Considérant le dossier relatif à la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet,

Considérant la notification du dossier de révision générale du PLU de Graulhet aux personnes publiques intéressées, à la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers et à l'autorité environnementale,

Considérant les pièces de la révision générale du PLU de Graulhet soumis à l'enquête publique, comprenant le dossier du projet de révision générale du PLU de Graulhet, les avis des services consultés conformément à la réglementation afférente à la procédure ainsi que les avis des personnes publiques associées.

ARRETE :

Article 1^{er} :

Le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet décide de prescrire l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet du 13 octobre 2025 (8h00) au 14 novembre 2025 (17h30), soit pendant une durée 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie de Graulhet :

Mairie de Graulhet
Place Élie Théophile
81300 Graulhet

L'autorité responsable de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet est la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Article 2 :

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet a pour objectifs de poursuivre les principaux objectifs suivants, tels qu'ils étaient inscrits dans la délibération de prescription prise en 2014 :

- Mettre en œuvre les dispositions des lois en vigueur notamment des lois Grenelle, la loi d'Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR) et la loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt (LAAAF),
- Prendre en compte les enjeux intercommunaux notamment déclinés dans le Programme Local de l'Habitat, la Stratégie de Développement Economique et le Plan Climat-Energie Territorial, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Gaillacois Bastides Val Dadou qui affirme fortement la place de l'axe structurant Gaillac-Graulhet,
- Préserver les espaces naturels et agricoles, notamment à proximité des sites de loisirs nature comme le lac de Nabeillou, tout en réaffirmant la place des hameaux,
- Renforcer l'identité du territoire et l'attractivité du centre-ville en matière de qualité du cadre de vie, des entrées de ville, de l'habitat, des activités économiques, des déplacements, notamment en poursuivant le projet de redynamisation du quartier de Pannessac,
- Valoriser le potentiel économique de Graulhet et promouvoir la production, la rénovation, la réhabilitation d'espaces dédiés aux activités économiques, permettre la réappropriation d'espaces ou de bâtiments désaffectés, particulièrement des friches industrielles,
- Structurer les déplacements doux autour d'un axe principal de bord de rivière, la promenade des berges du Dadou, et progressivement irriguer tous les espaces en partant des plus denses, notamment pour permettre l'accès facilité aux équipements publics culturels et sportifs de la ville : stade Pelissou, médiathèque M. Yourcenar, cinéma Vertigo, centre social, mairie...
- Créer les conditions des mixités, sociale et d'usage, dans les espaces urbains, accueillir de nouveaux habitants et ainsi développer la population en corrélation avec la capacité d'accueil des services publics, contribuer au développement d'un lycée d'enseignement général avec l'Etat et le Conseil régional, et accompagner la relocalisation du Centre de Secours des Pompiers sur le site de la Bressolle,
- Promouvoir la production, la rénovation, la réhabilitation d'un habitat durable, notamment sur le quartier de Crins en partenariat avec Tarn & Dadou et Tarn-Habitat.
- Contribuer à l'optimisation, notamment financières des équipements publics et réseaux existants, notamment le réseau d'eau potable et d'assainissement avec la régie municipale de Graulhet et son partenaire l'Institution des Eaux de la Montagne Noire,
- Donner à la rivière Dadou et ses abords toute sa place, notamment dans sa traversée du centre-ville et aux abords de la plaine de Millet.

Article 3 :

Mme Adina BLANCHET a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice et M. Bernard LAUBARY en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le magistrat délégué du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 4 :

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et de l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie pour avis sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet. Cet avis figure dans le dossier soumis à enquête publique.

Article 5 :

Pendant toute la durée de l'enquête publique conjointe mentionnée à l'article 1^{er}, le dossier d'enquête publique sera consultable :

- **Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération :** <https://www.gaillac-graulhet.fr> (Onglet Mon Agglo > Aménagement du territoire > Documents en vigueur – Plan Local d'Urbanisme (PLU) > Enquête publique // En cours ou à venir),
- **Sur un support papier et sur un poste informatique mis à disposition au service urbanisme de la Mairie de Graulhet** (Place Élie Théophile, 81300 Graulhet) aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00).

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté d'Agglomération dès la publication du présent arrêté.

Pendant toute la durée de l'enquête publique conjointe mentionnée à l'article 1^{er}, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- **lors des permanences de la commissaire enquêtrice** définies à l'article 6, par écrit et par oral ;
- **sur le registre d'enquête papier**, côté et paraphé par la commissaire enquêtrice, mis à disposition du public au service urbanisme de la Mairie de Graulhet, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi à vendredi de 8h00 à 12h00),
- **sur le registre numérique** disponible sur le site internet de la Communauté d'Agglomération : <https://www.gaillac-graulhet.fr> (Onglet > Mon Agglo > Aménagement du territoire > Documents en vigueur – Plan Local d'Urbanisme (PLU)),
- **par courrier postal** : en les adressant par écrit à la Commissaire Enquêtrice à la Mairie de Graulhet, à l'adresse suivante : Place Élie Théophile, 81300 Graulhet,
- **par voie électronique : en les adressant à la Commissaire Enquêtrice** par courrier électronique à l'adresse suivante : plu@mairie-graulhet.fr

Pour être recevables, les observations et propositions devront être formulées pendant la durée de l'enquête soit du 13 octobre 2025 (8h00) au 14 novembre 2025 (17h30).

Article 6 :

La commissaire enquêtrice sera disponible pour rencontrer le public à la Mairie de **Graulhet** afin de recueillir les observations du public, que ce soit sous forme écrite ou orale, aux dates et heures indiquées ci-dessous :

- permanence 1, le lundi 13 octobre de 8h00 à 12h00,
- permanence 2, le mardi 21 octobre de 13h30 à 17h30,
- permanence 3, le mercredi 29 octobre de 8h00 à 12h00,
- permanence 4, le jeudi 30 octobre de 13h30 à 17h30,
- permanence 5, le jeudi 13 novembre de 8h00 à 12h00,
- permanence 6, le vendredi 14 novembre de 13h30 à 17h30.

Article 7 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête présent en Mairie de **Graulhet** sera clos et signé par la commissaire enquêtrice et les remarques transmises ne seront plus prises en compte quel que soit leur mode de dépôt.

Dès réception du registre et des documents annexés, la commissaire enquêtrice rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Communauté d'Agglomération disposera d'un délai de quinze jours pour produire un éventuel mémoire en réponse.

Article 8 :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice transmettra à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, le dossier d'enquête accompagné du registre associé et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions

motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Toulouse et au Préfet du Tarn.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera déposée à la Mairie de **Graulhet** pour y être tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme de la mairie de Graulhet (de lundi à vendredi de 8h00 à 12h00) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également consultable sur le site de la Communauté d'Agglomération : <https://www.gaillac-graulhet.fr> (Onglet Mon Agglo > Aménagement du territoire > Documents en vigueur - Plan Local d'Urbanisme (PLU) > Enquête publique // Clôturées)

Article 9 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département :

- La Dépêche du Midi,
- Le Tarn Libre.

Cet avis sera affiché à la Mairie de Graulhet et au siège de la Communauté d'Agglomération. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Les avis d'enquête seront également publiés sur le site de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (Onglet Mon Agglo > Aménagement du territoire > Documents en vigueur - Plan Local d'Urbanisme (PLU) > Enquête publique // En cours ou à venir).

L'accomplissement des mesures d'affichage sera constaté par un certificat d'affichage à la fin de l'enquête.

Article 10 :

Après enquête publique, le Conseil de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, qui est l'autorité compétente, approuvera par délibération la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet éventuellement modifiée, pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice.

Article 11 :

Une Copie du présent arrêté sera adressée à :

- au Préfet du département du Tarn,
- au Directeur de la Direction Départementale des Territoires du Tarn,
- au Président du Tribunal Administratif de Toulouse,
- à la commissaire enquêtrice,
- au Maire de Graulhet.

Fait à Técou, le 04 SEP. 2025



Le Président,
Paul SALVADOR

Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le 05 SEP. 2025
Publication - Mise en ligne le 05 SEP. 2025 et/ou Notification le

ARRETE N°41_2025A
prescrivant l'enquête publique relative à la révision générale
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet

Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants et R.153-8,
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46,
Vu les arrêtés préfectoraux du 19 février 2025 et du 10 avril 2025 approuvant la modification des statuts de la Communauté d'Agglomération et notamment l'article 6.1.2 compétences en matière de Plan Local d'Urbanisme, documents en tenant lieu et carte communale,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet approuvé par le Conseil Municipal de Graulhet en date du 28/05/2004, révisé (de manière simplifiée) le 06/06/2007, modifié le 06/06/2007, révisé (de manière simplifiée) le 07/02/2008, modifié le 07/02/2008, révisé (de manière simplifiée) le 23/09/2010, modifié le 20/04/2011, modifié le 16/06/2011, révisé (de manière simplifiée) le 22/09/2011, modifié (de manière simplifiée) le 29/03/2012, modifié le 13/12/2012, modifié (de manière simplifiée) le 04/10/2013, modifié le 12/12/2013, modifié (de manière simplifiée) le 24/04/2014, modifié (de manière simplifiée) le 29/05/2017, mis à jour le 21/10/2021, révisé (de manière allégée) le 10/07/2023, mis à jour le 06/08/2024 et le 07/11/2024,
Vu la délibération du Conseil Municipal de Graulhet, en date du 18 décembre 2014, prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet,
Vu la délibération n°167_2017 du Conseil de Communauté, en date du 29 mai 2017, décidant de poursuivre la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet,
Vu le dernier débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables tenu en Conseil Municipal de Graulhet le 30 octobre 2024 et en Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet le 20 janvier 2025,
Vu la délibération n°112_2025 du Conseil de Communauté, en date du 16 juin 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet,
Vu la décision n°E25000127/31 du 22 juillet 2025 du magistrat délégué du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Mme Adina BLANCHET en qualité de commissaire enquêtrice et M. Bernard LAUBARY en qualité de commissaire enquêteur suppléant,
Considérant le dossier relatif à la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet,
Considérant la notification du dossier de révision générale du PLU de Graulhet aux personnes publiques intéressées, à la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers et à l'autorité environnementale,
Considérant les pièces de la révision générale du PLU de Graulhet soumis à l'enquête publique, comprenant le dossier du projet de révision générale du PLU de Graulhet, les avis des services consultés conformément à la réglementation afférente à la procédure ainsi que les avis des personnes publiques associées,
Considérant l'erreur matérielle présente à l'article 2, où il est fait mention d'une répétition « a pour objectifs de poursuivre les principaux objectifs », et qu'il convient pour une bonne compréhension de le reformuler,
Considérant l'erreur matérielle présente à l'article 5, où il est fait mention d'une « enquête publique conjointe », alors que l'enquête publique concerne uniquement le projet de révision générale du PLU de Graulhet,
Considérant l'obligation de corriger les erreurs dans l'article 2 et 5 de l'arrêté susmentionné, les autres articles demeurent inchangés et sont maintenus.

ARRETE :

Article 1^{er} :

Le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet décide de prescrire l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet du 13 octobre 2025 (8h00) au 14 novembre 2025 (17h30), soit pendant une durée 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie de Graulhet :

Mairie de Graulhet
Place Élie Théophile
81300 Graulhet

L'autorité responsable de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet est la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Article 2 :

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet poursuit les principaux objectifs suivants, tels qu'ils étaient inscrits dans la délibération de prescription prise en 2014 :

- Mettre en œuvre les dispositions des lois en vigueur notamment des lois Grenelle, la loi d'Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR) et la loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt (LAAAF),
- Prendre en compte les enjeux intercommunaux notamment déclinés dans le Programme Local de l'Habitat, la Stratégie de Développement Economique et le Plan Climat-Energie Territorial, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Gaillacois Bastides Val Dadou qui affirme fortement la place de l'axe structurant Gaillac-Graulhet,
- Préserver les espaces naturels et agricoles, notamment à proximité des sites de loisirs nature comme le lac de Nabeillou, tout en réaffirmant la place des hameaux,
- Renforcer l'identité du territoire et l'attractivité du centre-ville en matière de qualité du cadre de vie, des entrées de ville, de l'habitat, des activités économiques, des déplacements, notamment en poursuivant le projet de redynamisation du quartier de Pannessac,
- Valoriser le potentiel économique de Graulhet et promouvoir la production, la rénovation, la réhabilitation d'espaces dédiés aux activités économiques, permettre la réappropriation d'espaces ou de bâtiments désaffectés, particulièrement des friches industrielles,
- Structurer les déplacements doux autour d'un axe principal de bord de rivière, la promenade des berges du Dadou, et progressivement irriguer tous les espaces en partant des plus denses, notamment pour permettre l'accès facilité aux équipements publics culturels et sportifs de la ville : stade Pelissou, médiathèque M. Yourcenar, cinéma Vertigo, centre social. mairie...
- Créer les conditions des mixités, sociale et d'usage, dans les espaces urbains, accueillir de nouveaux habitants et ainsi développer la population en corrélation avec la capacité d'accueil des services publics, contribuer au développement d'un lycée d'enseignement général avec l'Etat et le Conseil régional, et accompagner la relocalisation du Centre de Secours des Pompiers sur le site de la Bressolle,

- Promouvoir la production, la rénovation, la réhabilitation d'un habitat durable, notamment sur le quartier de Crins en partenariat avec Tarn & Dadou et Tarn-Habitat.
- Contribuer à l'optimisation, notamment financières des équipements publics et réseaux existants, notamment le réseau d'eau potable et d'assainissement avec la régie municipale de Graulhet et son partenaire l'Institution des Eaux de la Montagne Noire,
- Donner à la rivière Dadou et ses abords toute sa place, notamment dans sa traversée du centre-ville et aux abords de la plaine de Millet.

Article 3 :

Mme Adina BLANCHET a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice et M. Bernard LAUBARY en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le magistrat délégué du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 4 :

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et de l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie pour avis sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet. Cet avis figure dans le dossier soumis à enquête publique.

Article 5 :

Pendant toute la durée de l'enquête publique mentionnée à l'article 1^{er}, le dossier d'enquête publique sera consultable :

- **Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération :** <https://www.gaillac-graulhet.fr> (Onglet Mon Agglo > Aménagement du territoire > Documents en vigueur – Plan Local d'Urbanisme (PLU) > Enquête publique // En cours ou à venir),
- **Sur un support papier et sur un poste informatique mis à disposition au service urbanisme de la Mairie de Graulhet** (Place Élie Théophile, 81300 Graulhet) aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00).

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté d'Agglomération dès la publication du présent arrêté.

Pendant toute la durée de l'enquête publique mentionnée à l'article 1^{er}, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- **lors des permanences de la commissaire enquêtrice** définies à l'article 6, par écrit et par oral ;
- **sur le registre d'enquête papier**, côté et paraphé par la commissaire enquêtrice, mis à disposition du public au service urbanisme de la Mairie de Graulhet, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi à vendredi de 8h00 à 12h00),
- **sur le registre numérique** disponible sur le site internet de la Communauté d'Agglomération : <https://www.gaillac-graulhet.fr> (Onglet > Mon Agglo > Aménagement du territoire > Documents en vigueur – Plan Local d'Urbanisme (PLU)),
- **par courrier postal** : en les adressant par écrit à la Commissaire Enquêtrice à la Mairie de Graulhet, à l'adresse suivante : Place Élie Théophile, 81300 Graulhet,
- **par voie électronique : en les adressant à la Commissaire Enquêtrice** par courrier électronique à l'adresse suivante : plu@mairie-graulhet.fr

Pour être recevables, les observations et propositions devront être formulées pendant la durée de l'enquête soit du 13 octobre 2025 (8h00) au 14 novembre 2025 (17h30)

Article 6 :

La commissaire enquêtrice sera disponible pour rencontrer le public à la Mairie de **Graulhet** afin de recueillir les observations du public, que ce soit sous forme écrite ou orale, aux dates et heures indiquées ci-dessous :

- permanence 1, le lundi 13 octobre de 8h00 à 12h00,
- permanence 2, le mardi 21 octobre de 13h30 à 17h30,
- permanence 3, le mercredi 29 octobre de 8h00 à 12h00,
- permanence 4, le jeudi 30 octobre de 13h30 à 17h30,
- permanence 5, le jeudi 13 novembre de 8h00 à 12h00,
- permanence 6, le vendredi 14 novembre de 13h30 à 17h30.

Article 7 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête présent en Mairie de **Graulhet** sera clos et signé par la commissaire enquêtrice et les remarques transmises ne seront plus prises en compte quel que soit leur mode de dépôt.

Dès réception du registre et des documents annexés, la commissaire enquêtrice rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Communauté d'Agglomération disposera d'un délai de quinze jours pour produire un éventuel mémoire en réponse.

Article 8 :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice transmettra à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, le dossier d'enquête accompagné du registre associé et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Toulouse et au Préfet du Tarn.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera déposée à la Mairie de **Graulhet** pour y être tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme de la mairie de Graulhet (de lundi à vendredi de 8h00 à 12h00) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également consultable sur le site de la Communauté d'Agglomération : <https://www.gaillac-graulhet.fr> (Onglet Mon Agglo > Aménagement du territoire > Documents en vigueur – Plan Local d'Urbanisme (PLU) > Enquête publique // Clôturées)

Article 9 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département :

- La Dépêche du Midi,
- Le Tarn Libre.

Cet avis sera affiché à la Mairie de Graulhet et au siège de la Communauté d'Agglomération. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Les avis d'enquête seront également publiés sur le site de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (Onglet Mon Agglo > Aménagement du territoire > Documents en vigueur – Plan Local d'Urbanisme (PLU) > Enquête publique // En cours ou à venir).

L'accomplissement des mesures d'affichage sera constaté par un certificat d'affichage à la fin de l'enquête.

Article 10 :

Après enquête publique, le Conseil de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, qui est l'autorité compétente, approuvera par délibération la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet éventuellement modifiée, pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteur.

Article 11 :

Une Copie du présent arrêté sera adressée à :

- au Préfet du département du Tarn,
- au Directeur de la Direction Départementale des Territoires du Tarn,
- au Président du Tribunal Administratif de Toulouse,
- à la commissaire enquêteur,
- au Maire de Graulhet.

Fait à Téco, le 22 SEP. 2025



Le Président,
Paul SALVADOR

Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérécourse, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le 23 SEP. 2025

Publication - Mise en ligne le 23 SEP. 2025 et/ou Notification le

ANNONCES LEGALES

Emploi



LA DÉPÊCHE
DU MIDI

Devenez Commercial Terrain H/F

Mission : Prospection et Développement du portefeuille d'abonnés en Vente directe auprès d'une clientèle de particuliers (Porte-à-porte, Animations GMS/Foires et salons)

 **NOUS VOUS OFFRONS**

- Un statut Salaré ou Indépendant
- Une formation à nos techniques de vente et un accompagnement quotidien
- Une rémunération attractive non plafonnée
- Challenges réguliers
- Horaires adaptables

Si vous êtes Dynamique, Ambitieux, Autonome et Persévérant alors rejoignez-nous pour découvrir notre savoir-faire !
Envoyez votre CV à directprospection@yahoo.fr



KENO

Résultats des tirages du
vendredi 26 septembre 2025

Tirage du midi

6	12	14	15	18	19	23	24	25
27	28	31	41	52	53	55	56	57

Multi-casinos

x 3



2 517 813

Tirage du soir

3	4	8	9	10	16	25	29	31
39	46	47	48	50	52	56	58	59

Multi-casinos

x 2



1 625 276

 Tirages et résultats

 Applications

[illegible]



Maitre Boumba
Najayel Moumoune

« Je suis fier de ma fonction de
Juge d'Instruction, Juge d'Appel,
Juge de la Cour d'Appel, ancien
procureur adjoint. Spécialiste des
travaux sociaux, 100% de réussite.
Tous les cas traités »

DEPLACEMENT POSSIBLE

06 28 36 33 46

Aggravation.

Par accord préalable et en adressant par email à la commissaire enquêteuse à la Mairie de Gravelle, à l'adresse suivante : marie.gravelle@stseul.fr, la par-visé électronique en les adressant à la **plu@mairie-gravelle.fr**.

La commissaire enquêteuse recevra la plume de Maitre Gravelle :

- Le mardi 13 octobre de 8h00 à 12h00 ;
- Le mardi 27 octobre de 8h00 à 17h00 ;
- Le mercredi 29 octobre de 8h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 30 octobre de 13h00 à 17h00 ;
- Le jeudi 13 novembre de 8h00 à 12h00 ;
- Le vendredi 14 novembre de 13h00 à 17h00.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre papier sera clos et signé par la commissaire enquêteuse et le registre numérique accessible.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêteuse seront tenus à la disposition du public, à l'adresse ci-dessus, en tout point et heures d'ouverture, en Mairie de Gravelle et au siège de la commune d'agglomération ainsi que sur son site internet.

Tous les personnes punies, sa la demande et à frais fixes, obtenir communication de nos propres archives du journal d'urbanisme de la Communauté d'Agglomération à l'adresse : Teceu BP 30133, 81004 GAILLAC Cedex.

Site du conseil à 500 €

Société sociale : **PARVISÉJOUE**
(81004)

Leval Camp de Gargues

01 308 083 HCS ALB

AGE de 14 à 16000 réduction du
compte de 2006 600 €
Le montant à 452 € par agglomération
pour la durée de la durée de la
commune à 2006 600 € par agglomération
conservée des statuts.

Rencontres union

Jeune grande dame nous savent cela
nos nos, donc par toutes nos
mément 16

06 26 22 18 02

Futiles heures vides
Membres Hues en quatre-vingt
sur lequel-cetres II



35

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

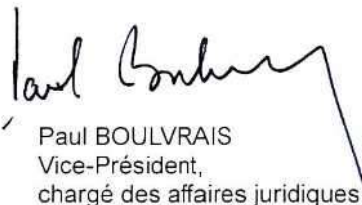
Je soussigné, Paul BOULVRAIS, Vice-Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, chargé des affaires juridiques

Atteste par la présente que :

L'avis d'enquête publique pour la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet

a été affiché au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet en un endroit visible du public du 26/09/2025 au 17/11/2025.

Fait à Técou, le 27 NOV. 2025



Paul BOULVRAIS
Vice-Président,
chargé des affaires juridiques

CERTIFICAT D’AFFICHAGE


Je soussigné, Paul BOULVRAIS, Vice-Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, chargé des affaires juridiques

Atteste par la présente que :

L'arrêté n°41_2025A du 22 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graulhet

a été affiché au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet en un endroit visible du public le 23 septembre 2025 pour toute la durée de l'enquête publique et une durée minimale de deux mois.

Fait à Técou, le 27 NOV. 2025



Paul BOULVRAIS
Vice-Président,
chargé des affaires juridiques



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée Monsieur Blaise AZNAR, Maire de la Commune de GRAULHET attester par la présente que l'arrêté n° 38_2025A, du 04 septembre 2025, prise par le Conseil de Communauté de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet prend acte de la prescription de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GRAULHET, a été affichée à la mairie de GRAULHET, en des endroits visibles du public, du 08 septembre 2025 au 02 décembre 2025.

Fait à GRAULHET, le 03 DEC. 2025

Le Maire, Blaise AZNAR





CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée Monsieur Blaise AZNAR, Maire de la Commune de GRAULHET attester par la présente que l'arrêté n° 41_2025A, du 22 septembre 2025, prise par le Conseil de Communauté de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet prend acte de la rectification de la prescription de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GRAULHET, a été affichée à la mairie de GRAULHET, en des endroits visibles du public, du 23 septembre 2025 au 02 décembre 2025.



Fait à GRAULHET, le 03 DEC. 2025

Le Maire, Blaise AZNAR

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

**Enquête publique relative à la révision du Plan Local
d'Urbanisme de Graulhet**

**Période d'enquête : 13 octobre au 14 novembre
Commissaire enquêtrice : Adina BLANCHET**

1. Objet du présent procès-verbal

Le présent procès-verbal a pour objet de présenter une **synthèse des observations** recueillies au cours de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune de Graulhet qui s'est déroulée du 13 octobre au 14 novembre 2025.

Les observations proviennent du :

- **Registre papier** mis à disposition en mairie,
- **Courriers** adressés à la commissaire enquêtrice,
- **Mails** reçus durant l'enquête,
- **Registre dématérialisé**,
- Éventuellement : **annexes, pétitions, contributions multiples**.

Un total de **63 observations** a été enregistré. Les mêmes observations parvenues par de canaux multiples (par exemple par mail et par courrier) sont comptées 1 seule fois.

72 personnes se sont présentées à la permanence. Certaines d'entre elles sont revenues pour demander des compléments d'information, formuler par écrit une observation ou remettre un courrier afin de formaliser la demande. La grande majorité des personnes passée à la permanence a consigné par écrit une observation (registre, mail ou courrier). Quelques personnes sont venues à la permanence, ont pris des informations, mais n'ont pas formulé d'observations écrites ou orales.

2. Synthèse quantitative

2.1. Répartition par mode de transmission

- **Registre papier** : 29 observations
- **Courrier** : 18 observations, dont **1 pétition**
- **Mail** : 2 observations
- **Registre numérique** : 6 observations
- **Modalités mixtes (papier + courrier / mail + dépôt)** : 8 observations

2.2. Répartition par nature des demandes

Les observations se répartissent principalement autour des thématiques suivantes :

Thématiques des demandes	Nb	%
Maintien de constructibilité habitat	28	44%
Demande de reclassement / changement de zonage habitat	17	27%

Contestation d'emplacement réservé	6	10%
Demande liée à un projet industriel (ICPE, Ue)	4	6%
Autres (observations favorables, demandes de clarification)	8	13%

3. Synthèse qualitative des observations

3.1. Maintien de la constructibilité (thème dominant)

De nombreuses contributions contestent le reclassement de parcelles actuellement constructibles ou urbanisables en zones **A**, **Ap** ou **N**.

Les arguments récurrents sont :

- Terrains **déjà équipés** (réseaux, accès).
- Parcelles constituant des **dents creuses** dans un tissu bâti existant.
- Présence de **certificats d'urbanisme récents** ou projets en cours (permis déposés, études géotechniques).
- Projets familiaux : construction pour un enfant, adaptation du logement, vente nécessaire dans une succession.
- Crainte d'une **forte dévalorisation foncière**.

Les secteurs les plus concernés :

Des zones UD ou AU devenues inconstructibles (Aux Clôts, La Frégère, Notre-Dame-des-Vignes, Chemin du Fourcat, Route de Saint-Mémy)

3.2. Demandes de reclassement ou de modification de zonage

Certaines observations sollicitent un **reclassement en zone UH, Ubb, Ue ou AU**, afin de permettre l'urbanisation future.

Elles concernent notamment des terrains :

- situés en continuité du bâti existant,
- ou perçus comme ayant déjà une vocation résidentielle.

Quelques observations comportent des **arguments juridiques structurés** (jurisprudence, code de l'urbanisme, erreur manifeste d'appréciation).

3.3. Contestation des emplacements réservés

Quatre emplacements réservés suscitent des observations, dont l'**ER n°56 (Chemin des Clôts)** qui concentre plusieurs contributions importantes.

Les motifs principaux sont :

- Absence perçue de justification dans les pièces du PLU,
- **Emprise jugée excessive** (jusqu'à 12 m relevés sur le document graphique),
- Impact majeur sur les propriétés (clôtures, jardins, maisons en limite),
- Demandes alternatives (réduction, déplacement de l'emprise).

Les autres **emplacements réservés contestés** sont le **ER16 (Élargissement du Chemin des Escoudies)** et **ER 42 (Création de voie de desserte de Vayssière Haute)** compte tenu de la configuration des sites, de la plus-value en termes de fonctionnement des circulations et des conséquences sur la constructibilité ou l'usage des terrains privés impactés.

Le **ER 48 (Extension du cimetière)** fait l'objet d'une **demande de révision surfacique** afin de permettre la réalisation d'un projet individuel.

3.4. Observations collectives – Hameau de La Frégère

Une **pétition** et plusieurs observations individuelles demandent :

- Le classement en **zonage UH**,
- le refus du classement en zone agricole **A**, jugé incohérent avec la densité du hameau.

3.5. Activités économiques

Quatre observations portent sur des enjeux économiques :

- **SUEZ (site Occitanis)** : souhait d'adapter le zonage autour du site Occitanis afin de permettre une éventuelle extension ;
- **MPI / Antoine Aznar** : demande d'**étendre la zone Ue** afin de permettre l'extension de l'entreprise ;
- **Stéphane MARTOREL** : demande de pouvoir extraire des matériaux de construction en zone agricole et de pouvoir installer une ISDND dans une ancienne carrière (au sens du classement dans le PLU ; les démarches d'autorisation seront faites ultérieurement).

3.6. Observations favorables

Quelques habitants expriment leur satisfaction quant au zonage retenu (ex. consorts Valat).

4. Appréciation d'ensemble

L'enquête publique met en évidence une **forte sensibilité locale aux choix de constructibilité**, dans un contexte de sobriété foncière (ZAN) et de traduction locale du SCOT.

Les observations traduisent notamment :

- un besoin de **cohérence perçue** dans la répartition des zones,
- la **volonté de préserver des projets de vie individuels**,
- une demande de **justification plus explicite** des déclassements et emplacements réservés,
- une attention portée à l'équilibre entre protection agricole / environnementale et développement urbain maîtrisé.

5. Pièces annexées

- Compilation des observations
- Questions des habitants retranscrites, avec la localisation des parcelles sur le PLU en vigueur et sur le PLU arrêté + questions de la commissaire enquêtrice
- Tableau de synthèse des observations

6. Conclusion

Le présent procès-verbal rend compte de manière synthétique et fidèle de l'ensemble des contributions du public recueillies durant l'enquête publique.

Il servira de base à la rédaction du **rapport d'enquête** et aux **conclusions motivées** de la commissaire enquêtrice.

Fait à Toulouse

Adina BLANCHET

Le 19/11/2025

commissaire enquêtrice



Pôle Développement Durable du Territoire
Direction Aménagement/Service
Urbanisme
Dossier suivi par : Camille HABER –
camille.haber@gaillac-graulhet.fr
Nos Réf : 2025_123

Fait à Técou, le 03/12/2025

Mme BLANCHET Adina
41 Rue Luchet
31200 TOULOUSE

Objet : Enquête publique unique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, à l'expression de ma considération distinguée.

Jean-François BAULÈS
*Vice-Président chargé de la politique
culturelle, de l'urbanisme réglementaire et du
patrimoine*



Mémoire en réponse aux observations du PV de synthèse de l'enquête publique

Suite à la rencontre du mercredi 19 novembre 2025 en Mairie de Graulhet, et conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'environnement, Madame la commissaire enquêtrice a fait part de ses observations concernant l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet.

En noir, il est indiqué les demandes de la commissaire enquêteur et en bleu les réponses de la collectivité.

A. OBSERVATIONS / DEMANDES DES HABITANTS

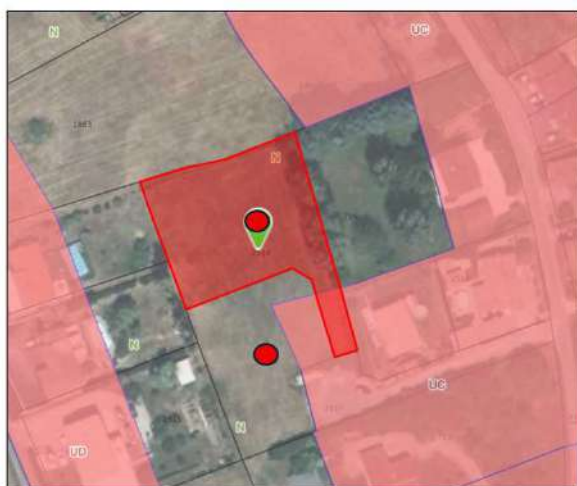
Observation n°1 – observation dans le registre papier

Mme CAVAILLÈS Catherine (née Haies ?)

Parcelles : E2516, 2514

PLU en vigueur : zone N

PLU arrêté : zone Ubb



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : satisfaction concernant le classement

Il est pris acte de l'information.

Observation n°2 – observation dans le registre papier

RAHOUX Christian

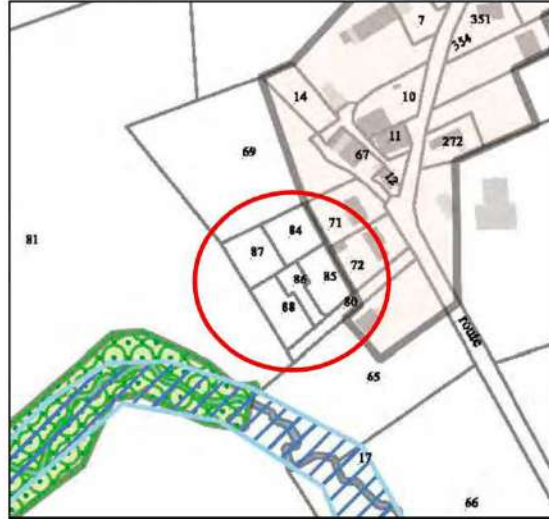
Parcelles : **ZE 84, ZE 85, ZE 86 et ZE 88**

PLU en vigueur : **zone A**

PLU arrêté : **zone A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur RAHOUX demande que les parcelles puissent devenir constructibles, car viabilisées (Égout, EDF).

Réponse de la collectivité : Il est souhaité maintenir les parcelles ZE 84, ZE 85, ZE 86 et ZE 88 en zone A, en continuité du PLU existant, notamment pour répondre à la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Observation n° 3 – observation dans le registre papier

Mme. HUC Muriel – Sous Habilitation Familiale HUC Anne Gasc – HUC Marie José

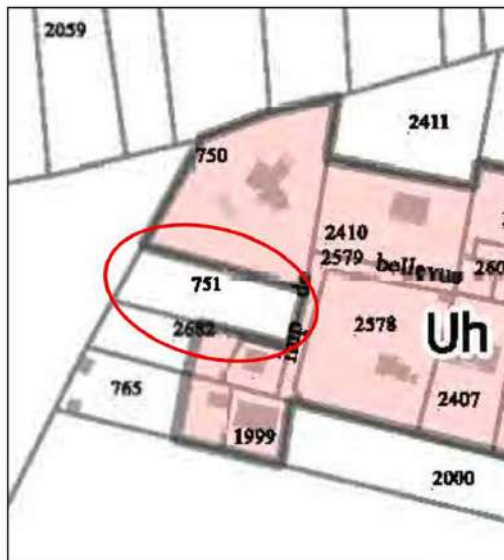
Parcelles : Un terrain composé des parcelles A 2855 et A 2857 et un autre composée des parcelles A 2854 et A 2858 (ancienne parcelle A 751 A 2686)

PLU en vigueur : zone UD

PLU arrêté : zone A



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Les propriétaires souhaitent **que les terrains restent constructibles**, car entourés de maisons, accessibles et desservis par les réseaux et les services de la ville.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé d'intégrer la parcelle A751 en zone Uh.

Le demandeur possède l'autorisations d'urbanisme suivante :

- DP 08110524T0223 : Détachement de deux lots à bâtir, accordée le 17/01/2025, sans sursis à statuer, les droits de constructibilité sont maintenus pendant 3 ans à partir de la date de délivrance de l'autorisation, conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, voir ci-dessous une copié écran de l'article qui figure à la page 3 de l'arrête.

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

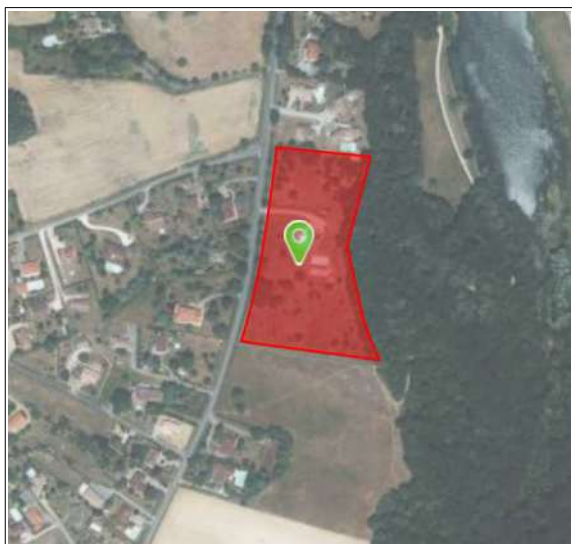
Observation n° 5 - courrier (2 pages)

SERRES Philippe

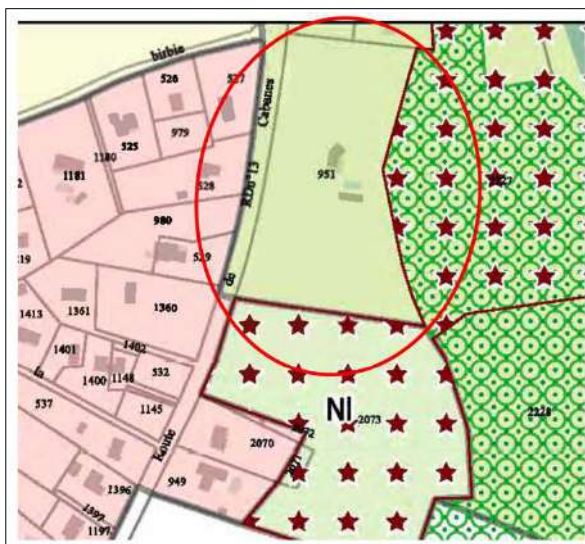
Parcelle **E951**, route de Cabanes

PLU en vigueur : **zone AU**

PLU arrêté : **zone N**



PLU en vigueur



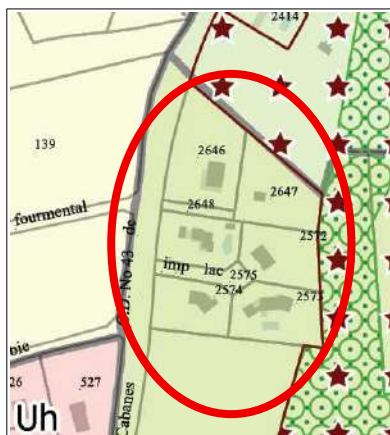
PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Serres demande **que le terrain reste constructible.**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé d'ajouter la parcelle E951 en zone Uh.

En parallèle, il est proposé d'intégrer à la même zone Uh les parcelles E2646, E2647, E2648, E2571, E2572, E2573, E2574, et E2575 dans le même cas que la parcelle E951.



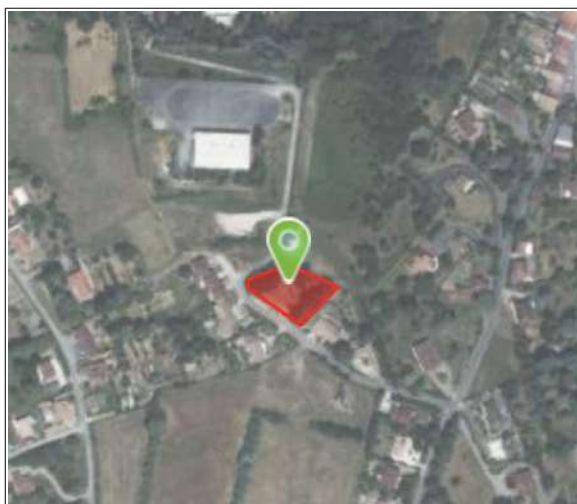
Observation n° 6 – observation dans le registre papier + annexes courriers de la mairie (2 pages)

CARDINALE Henri

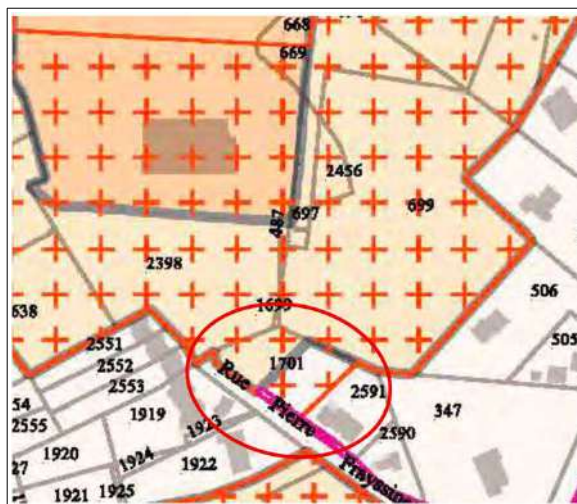
Parcelle E1701

PLU en vigueur : **zone Nb**

PLU arrêté : **zone Uba (secteur de projet) et Ubb**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Cardinale est en attente de confirmation écrite de la mairie concernant la zone réservée de 225 m².

Réponse de la collectivité : La mairie de Graulhet adressera un courrier une fois le projet validé par les élus.

Question CE : Est-il indispensable d'inclure une partie de la parcelle dans le secteur de projet ?

Réponse de la collectivité : Il est proposé d'intégrer la partie Est de la parcelle E 1701, au secteur de projet. Cette intégration est nécessaire afin de sécuriser l'accès au futur secteur de projet : pompiers et aménagement de voirie.

Serait-il possible de proposer un seul zonage pour toute la parcelle ?

Réponse de la collectivité : Il est proposé la division de la parcelle E 1701 en deux zones : Uba et secteur du projet selon le principe exposé ci-dessous. La partie hachurée en vert est proposée en secteur de projet.



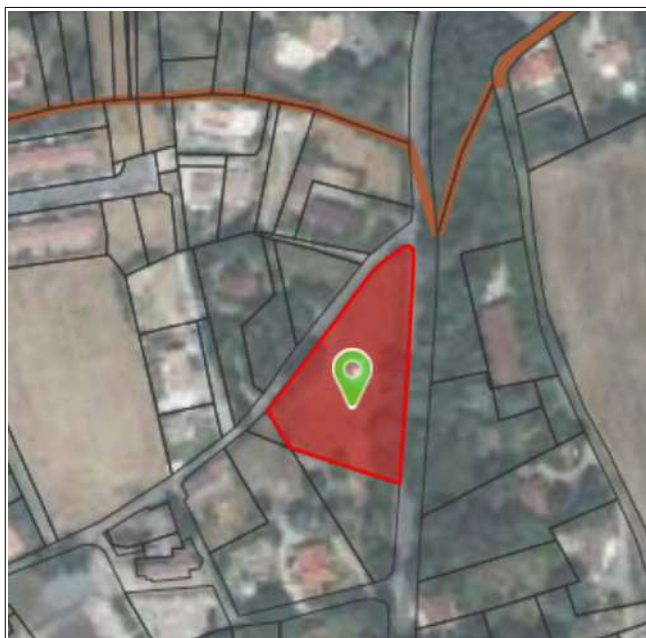
Observation n° 7 – observation dans le registre papier + courrier (1 page)

RIVIERE Didier

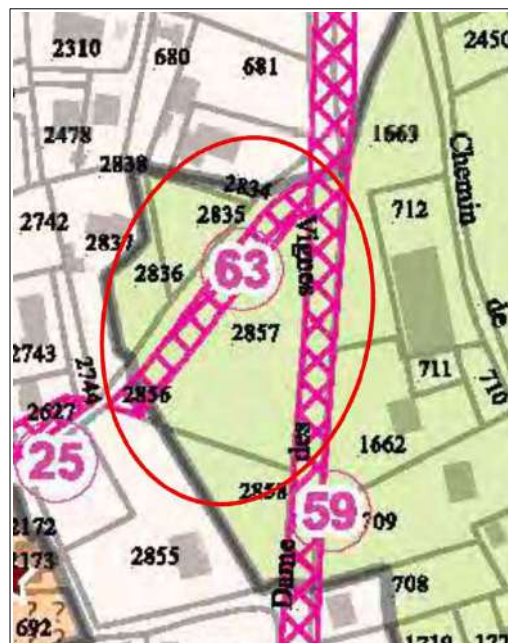
Parcelles : E 2857 (ancien E696 et E697), 30 Côte de Notre-Dame des Vignes

PLU en vigueur : zone UD

PLU arrêté : zone N



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Rivière souhaite **que le terrain reste constructible**, car situé à proximité de la zone urbaine, accessible, desservi par les réseaux, équipements et services

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de classer la parcelle E2857 en constructible (intégration zone Ubb), notamment parce qu'il s'agit d'un terrain en densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proximité du centre-ville.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

De même, il est proposé d'intégrer à la zone constructible Ubb, les parcelles E 2858, E 2834, E2835 et E2836 dans le même cas.

Observation n° 8 – courrier (26 pages écrites)

VIGUIER Yvonne

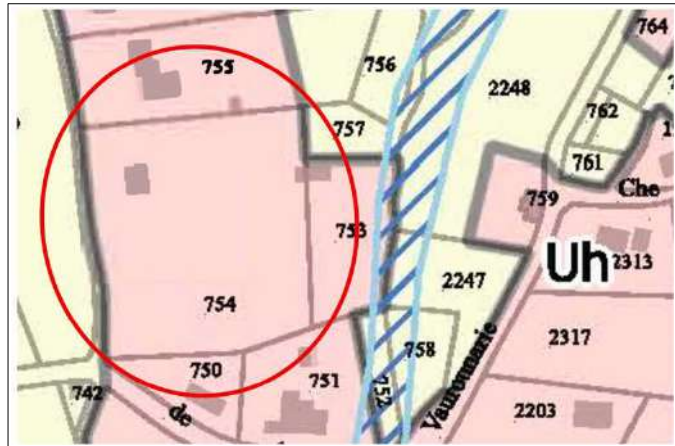
Parcelle : **C n° 754 Chemin de Teyssonié**

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone UH**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Viguiier demande le **maintien de la parcelle cadastrée section C n° 754, en zone urbaine et constructible pour l'habitat**, car située dans une zone déjà urbanisée, entourée d'habitations. La parcelle est clôturée et accessible (ponts d'accès sont existants). Pas d'usage agricole. Démarches réalisées :

- CU favorable du 4/06/2025 (CU 81 105 2500130)
- DP favorable du 12/09/2025 DP 81 105 2500153
- Bornage réalisé pour la division en 2 lots
- étude de sol réalisée le 1/10/2025
- accord d'ENEDIS du 3/10/2025 pour le déplacement de la ligne électrique présente sur le terrain
- un compromis de vente a été signé ce jour, 13 octobre 2025, chez Me VILLOT, notaire à Graulhet, pour le premier lot,
- une promesse d'achat a été signée le 7 octobre 2025 pour le second lot, par l'intermédiaire de l'agence Century 21 et le compromis de vente va être daté.

Réponse de la collectivité : Il est souhaité maintenir la parcelle C754 en zone Uh, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Aussi, la demande de classement en zone constructible, ne correspond pas à l'orientation du PADD de renforcer le cœur de ville.

En ce qui concerne les autorisations d'urbanisme :

- CUb 81 105 2500130 : Un sursis à statuer a été appliqué sur le dossier
- [DP 81 105 2500153](#) : Autorisation accordée le 12/09/2025 sans sursis à statuer, les droits de constructibilité sont maintenus pendant 3 ans à partir de la date de délivrance de l'autorisation, conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, voir ci-dessous une copie écran de l'article qui figure à la page 3 de l'arrête.

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Observation n° 10 – observation dans le registre papier

HER Alice

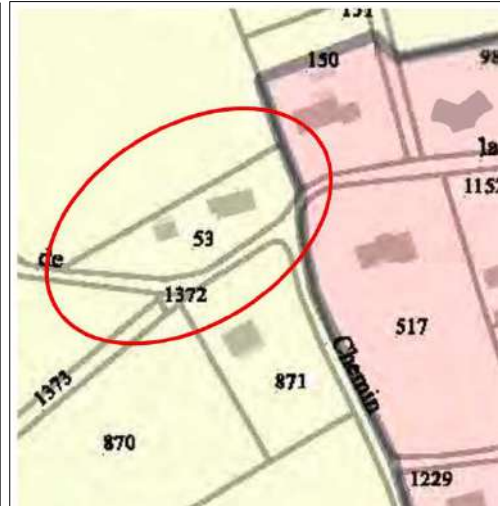
Parcelle : **ZD53, 10 Chemin de la Burnie**

PLU en vigueur : **zone N**

PLU arrêté : **zone Ap**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Her souhaite **un passage en UH**, car achat récent (décembre 2024) et projets d'agrandissement.

Réponse de la collectivité :

La parcelle ZD53 peut être intégrée dans la zone Uh.

Il est proposé d'analyser les parcelles dans la même situation pour les intégrer.

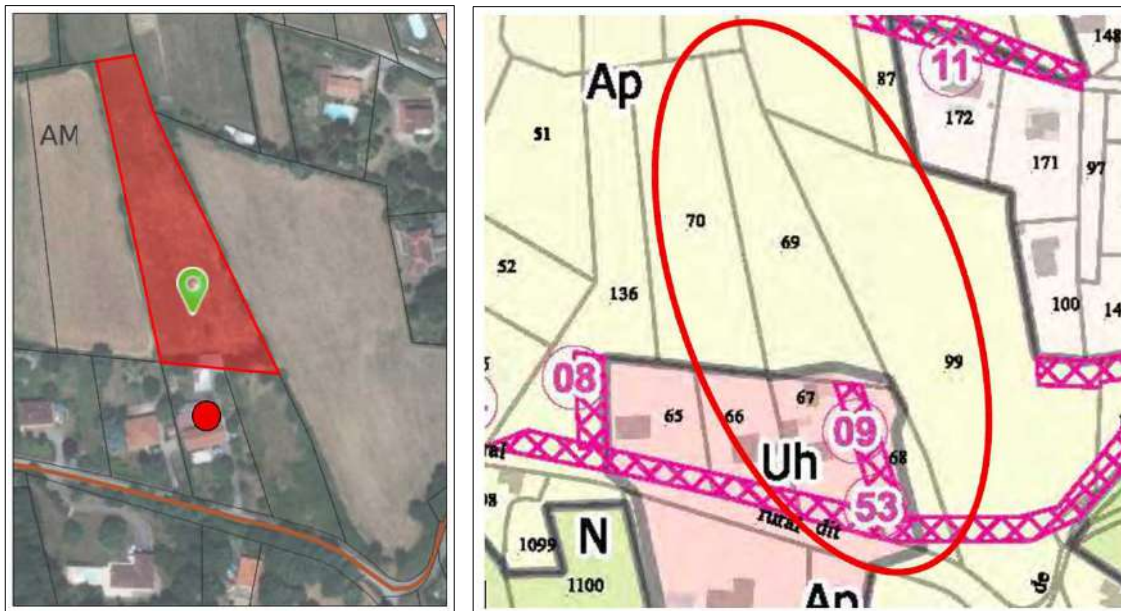
Observation n° 11 – observation dans le registre papier

LIMOUZY Florian

Parcelles : AM 0067 et AM 0069, 32 Chemin de la Manse

PLU en vigueur : zone AU

PLU arrêté : zone Ap



PLU en vigueur

PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Limouzy souhaite obtenir **la possibilité de construction sur la parcelle AM 69** en continuité des constructions existantes.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité maintenir les parcelles AM67 et AM69 en zone Ap (agricole protégée), en continuité du PLU existant, notamment pour répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Observation n° 12 – observation dans le registre papier

DELMAS Matthieu

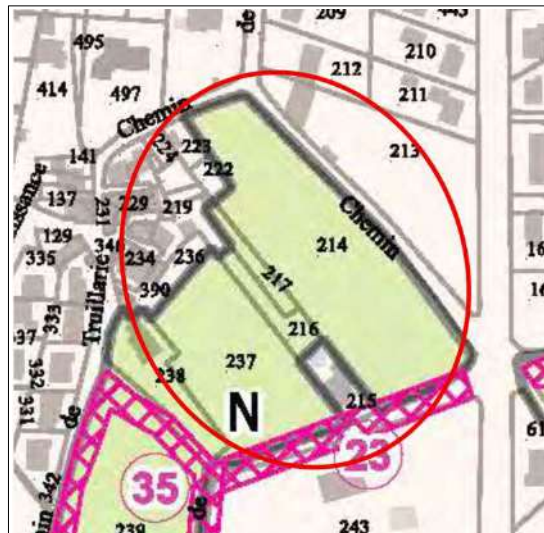
Parcelles : AN214, 216 et 237

PLU en vigueur : **zone UC**

PLU arrêté : **zone N**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Delmas demande **que ses parcelles restent constructibles.**

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité maintenir les parcelles AN214, AN216 et AN 237 en zone N, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Pour information, les parcelles ont actuellement des droits de constructibilité en zone Uc et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

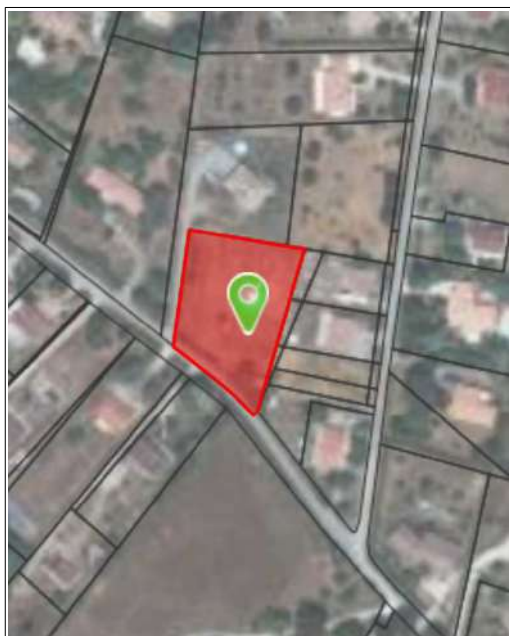
Observation n° 13 – observation dans le registre papier

SAMMOU Christine

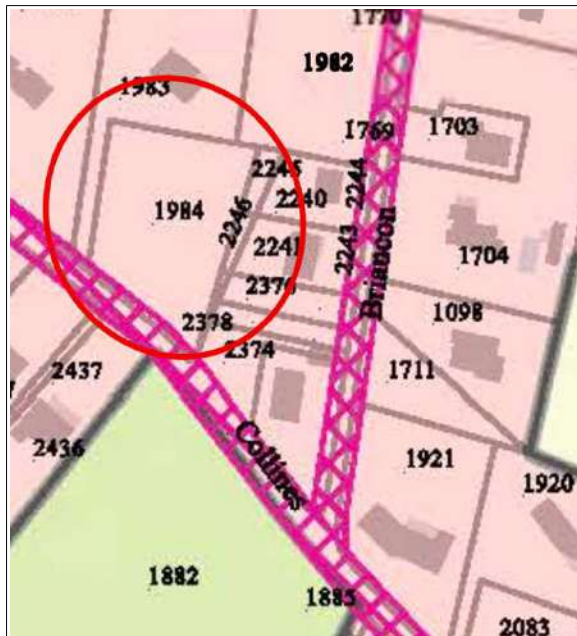
Parcelle : **D 1984**

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone UH**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Sammou souhaite **pouvoir construire 1 logement sur sa parcelle.**

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité maintenir la parcelle D1984 en zone Uh, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

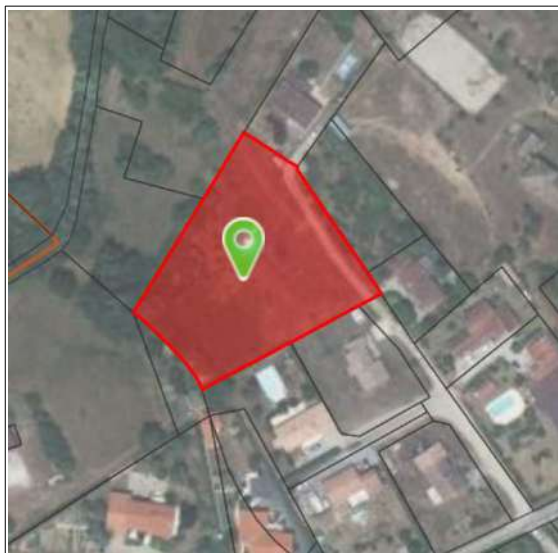
Observation n° 14 – observation dans le registre papier

VERGNES Jacques

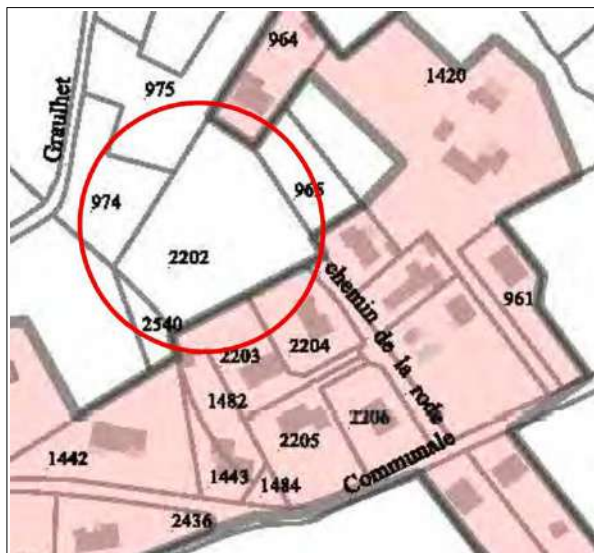
Parcelle : **B 2202**

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Vergne souhaite la **classification de cette parcelle en zone UH** et la **possibilité de pouvoir construire 2 logements de 120 m²**, comme accepté par le CU 08110524T0126.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé d'intégrer la parcelle en zone Uh.

Le demandeur possède les autorisations d'urbanisme suivantes :

- Cub 08110524T0126 : Construction d'une maison individuelle d'une surface de 120 m² environ sur chaque lot, accordée le 15/05/2024 avec un sursis à statuer, copie écran de la page 3 de l'arrête ci-dessous :

ARTICLE 8 : SURSIS A STATUER

En application de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un **sursis à statuer** pourra être opposé en raison de l'élaboration ou révision du Plan Local d'Urbanisme en cours.

Dans le cadre de l'article 6 de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 « visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux », la demande d'autorisation d'urbanisme est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer si elle entraîne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation, susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration durant la première tranche de dix années (2021/2031).

- PC 081105250054 : Construction d'une maison individuelle, en cours d'instruction
- PC 081105250055 : Construction d'une maison individuelle, en cours d'instruction

Observation n° 15 – observation dans le registre papier

DOUZIECH Roland

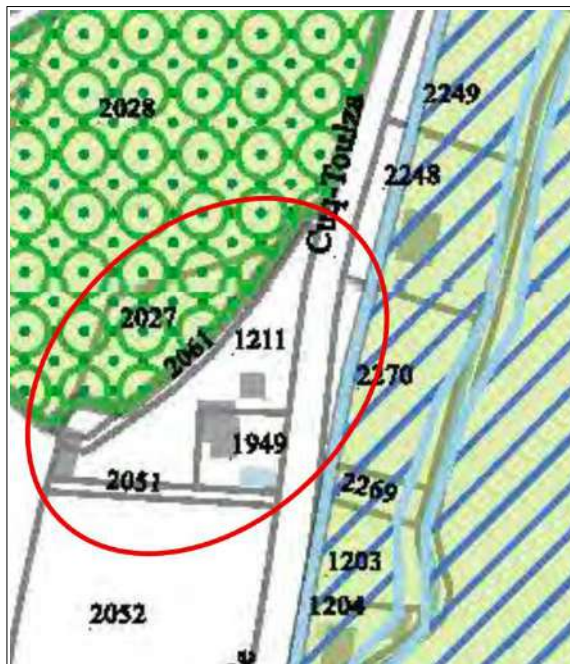
Parcelles : A 1949, 1211 et 2027 et 2061

PLU en vigueur : zone UD

PLU arrêté : zone N (EBC) pour la parcelle A2027 et A pour les autres parcelles



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Douziech demande que le terrain reste constructible.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité de maintenir les parcelles A1949, A1211, A2027 et A 2061 en zones N (EBC) et A, en afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Pour information, les parcelles ont actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

Observation n° 16 – observation dans le registre papier

SABO Moïse

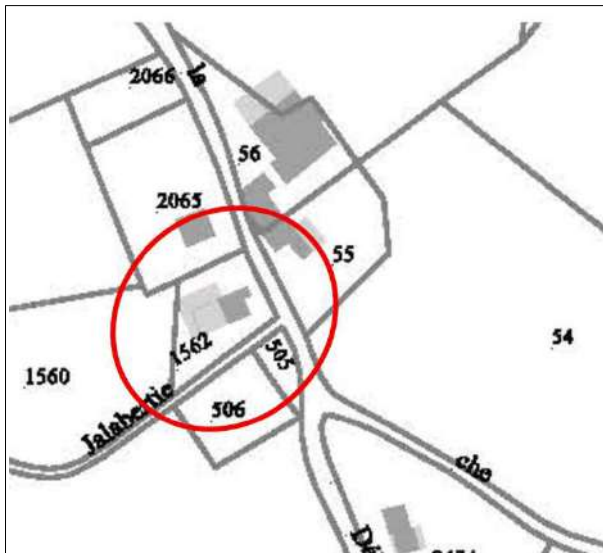
Parcelles : **D 1562** sise à Jansounié

PLU en vigueur : **zone A**

PLU arrêté : **zone A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur SABO demande **un changement de destination du bâti présent sur la parcelle pour réaliser une habitation**, sachant qu'il y a le compteur d'eau et d'électricité.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité maintenir la parcelle D1562 en zone A, en continuité du PLU existant, notamment pour répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Observation n° 17 – observation dans le registre papier

Monsieur SABO Moïse

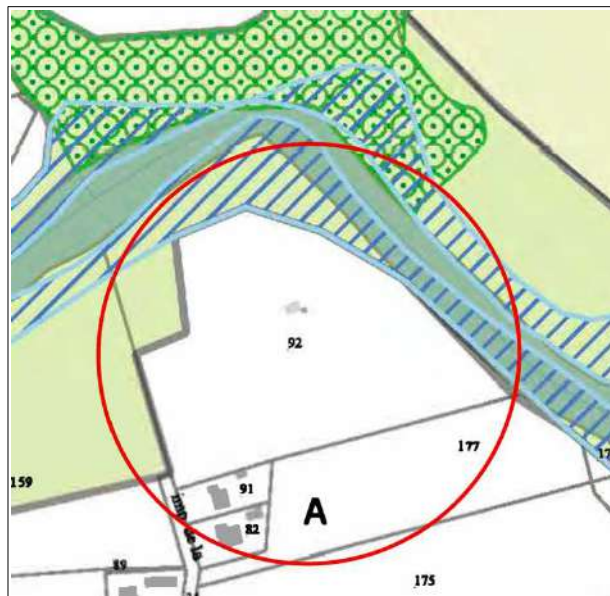
Parcelle : **ZB 92**

PLU en vigueur : **zone N**

PLU arrêté : **zone A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur SABO demande

- **la possibilité de construire un logement si le terrain est exploité pour une activité de maraîchage,**
- **la possibilité de créer un cimetière pour les animaux.**

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité maintenir la parcelle ZB92 en zone A, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Un logement pour l'agriculteur exploitant est autorisé, selon la réglementation de la zone A.

Par contre, la possibilité de créer un cimetière pour les animaux n'est pas autorisé en zone A.

Observation n° 18 – observation dans le registre papier

CONSORTS VALAT représentés PAR VALAT XAVIER

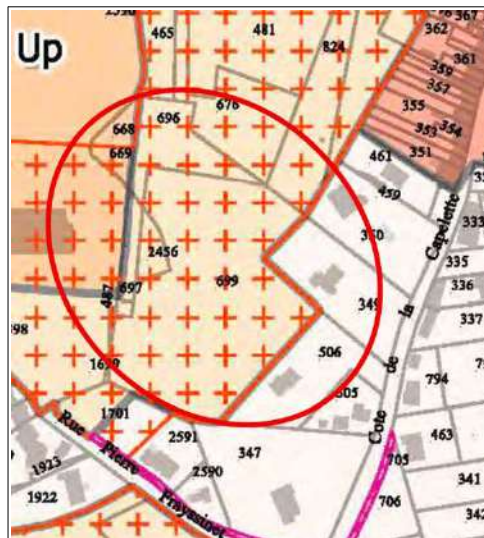
Parcelles : AR699, E1699, E2456

PLU en vigueur : zone Nb

PLU arrêté : zone Uba + secteur de projet



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Valat se dit **satisfait du zonage proposé** sur les parcelles de l'indivision.

[Réponse de la collectivité :](#)

[Il est pris acte de la demande.](#)

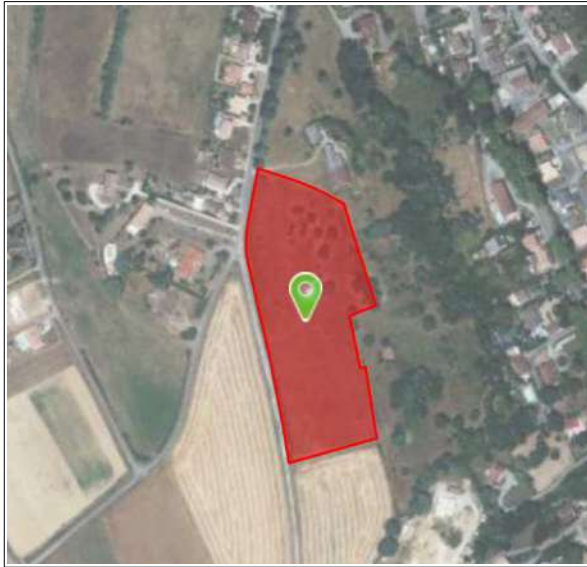
Observation n° 19 – observation dans le registre papier

CONSORTS VALAT représentés PAR VALAT XAVIER

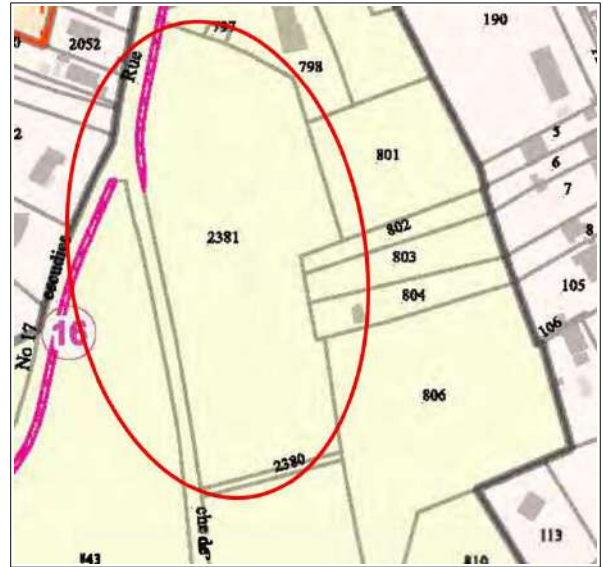
Parcelle : **E2381**

PLU en vigueur : **zone N**

PLU arrêté : **zone Ap**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Valat est **satisfait du zonage proposé** sur la parcelle E2381.

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande.

Observation n° 20 – observation dans le registre papier

TOURNIER Josiane

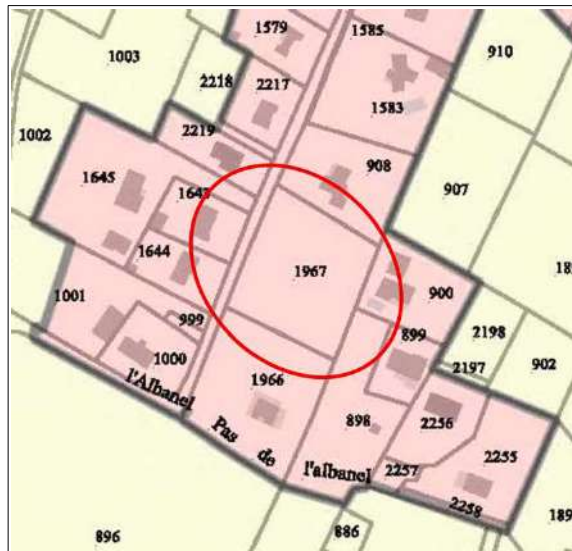
Parcelle : **D 1967**

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone UH**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Tournier souhaite **pouvoir construire deux logements sur ce terrain.**

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité maintenir la parcelle D1967 en zone Uh, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

Pour information, le demandeur possède l'autorisations d'urbanisme suivant :

- Cub 08110524T0368 : Division parcellaire pour faire 2 lots pour la construction d'une maison sur chacun d'environ 120 m2, accordé le 28/11/2024 avec un sursis à statuer, copie écran de la page 3 de l'arrête ci-dessous :

ARTICLE 8 : SURSIS A STATUER

En application de l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme, lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un **sursis à statuer** pourra être opposé en raison de l'élaboration ou révision du Plan Local d'Urbanisme en cours.

Dans le cadre de l'article 6 de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 « visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux », la demande d'autorisation d'urbanisme est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer si elle entraîne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation, susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration durant la première tranche de dix années (2021/2031).

Observation n° 21 – observation dans le registre papier

COMBES François

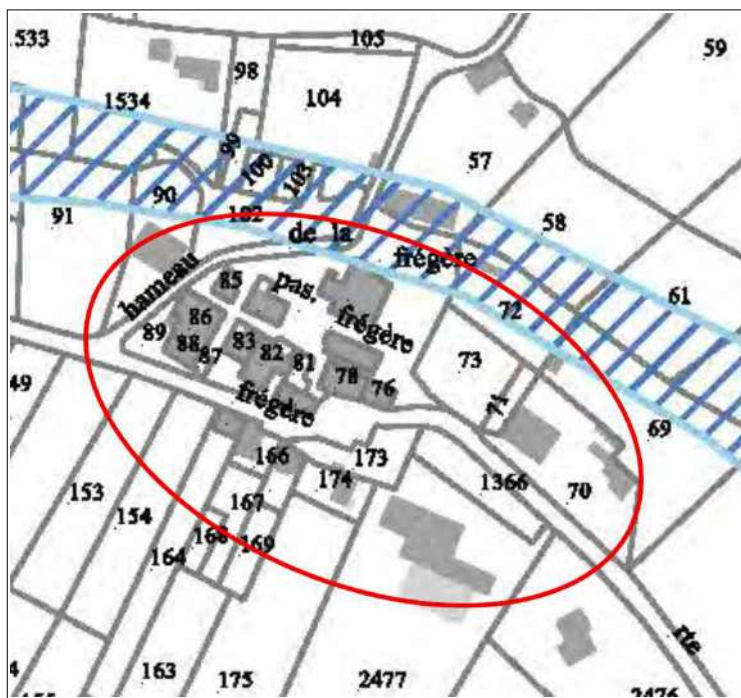
Parcelle : **B83, 849 route de La Frégère**

PLU en vigueur : **zone UD/UDh**

PLU arrêté : **zone A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : le classement de l'ensemble du hameau de la Frégère en zone UH

Réponse de la collectivité :

Il est donné un avis favorable à l'intégration du secteur en zone Uh.

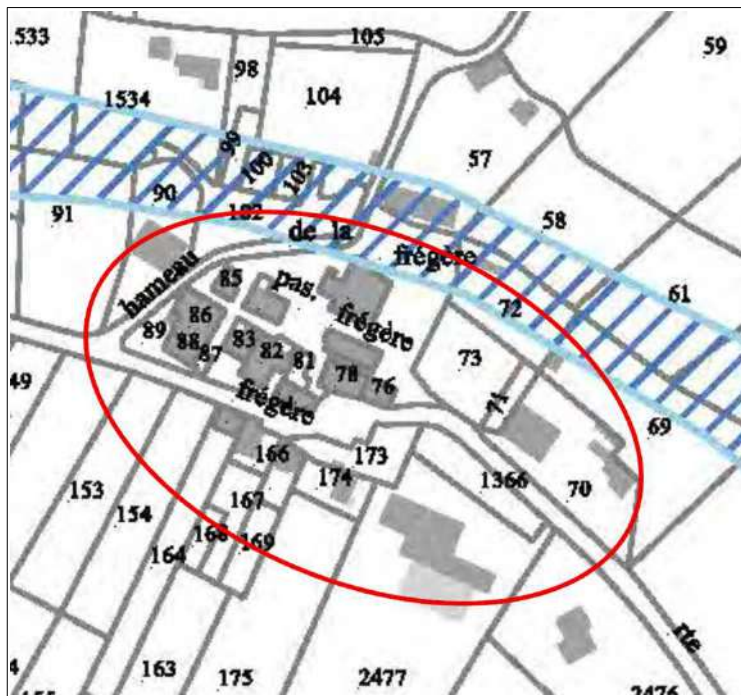
Observation n° 22 – observation dans le registre papier

MALET Cedric

Hameau de la Frégère

PLU en vigueur : **zone UD/UDh**

PLU arrêté : **zone A**



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Malet demande le **classement de l'ensemble du hameau de la Frégère en zone UH**, comme convenu entre voisins.

Réponse de la collectivité :

Il est donné un avis favorable à l'intégration du secteur en zone Uh.

Observation n° 23 – observation dans le registre papier

ANONYME

Parcelle : **D 1882**

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone N**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Le propriétaire **souhaite qu'une superficie de 5000 m² soit constructibles en fond de route**, car présence d'une bouche tout à l'égout sur le terrain (passage de zone UD à zone N).

Réponse de la collectivité :

Il est donné un avis favorable à l'intégration de la moitié Nord de la parcelle D1882 en zone Uh.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

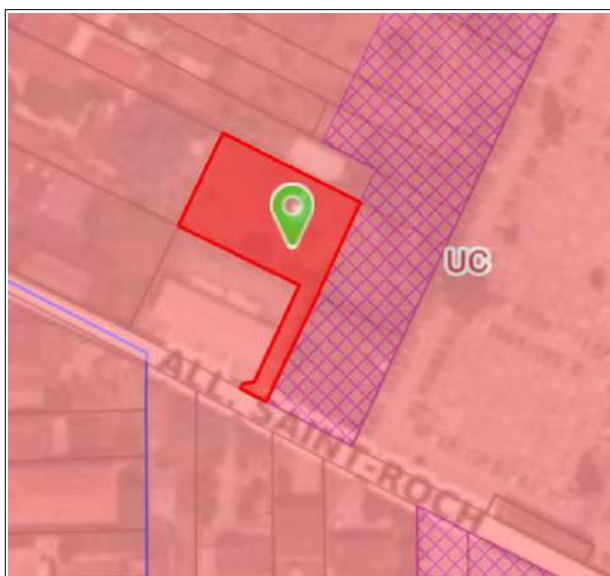
Observation n° 24 – observation dans le registre papier

JOCKEL Joseph

Parcelle : **AC271**

PLU en vigueur : **zone UC**

PLU arrêté : **zone Ua**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Jockel souhaite le **retrait partiel de l'emplacement réservé prévu pour le cimetière (ER 48)**, car il a l'intention d'acquérir pour un futur projet les parcelles voisines, **AC 273 et AC 96** sur lesquelles se trouve l'emplacement réservé.

Réponse de la collectivité :

Il est donné un avis favorable au retrait de l'emplacement réservé sur les parcelles AC 273 et AC 96.

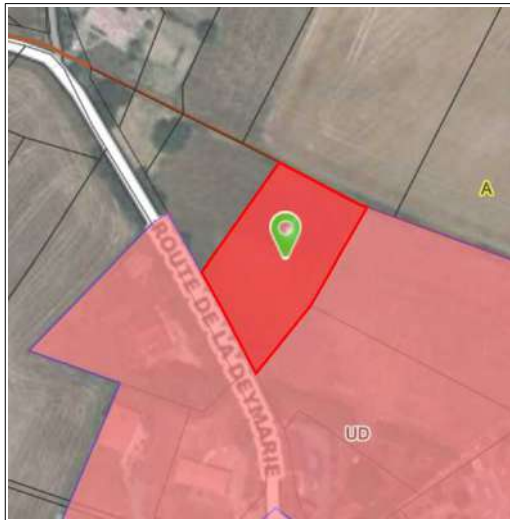
Observation n° 25 – observation dans le registre papier

CONDAT Gilles

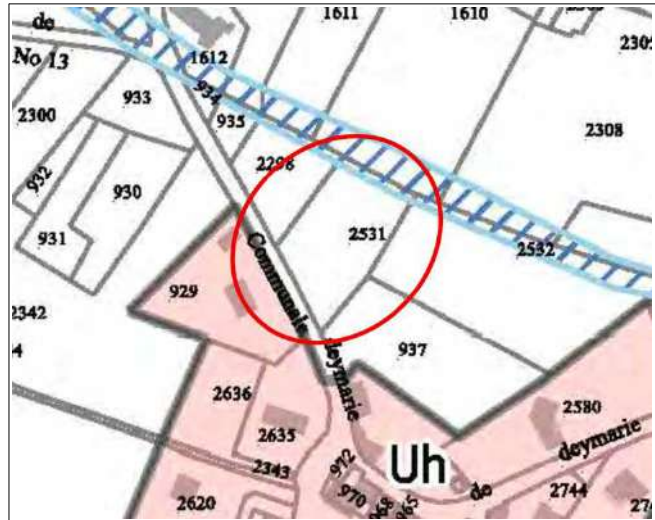
Parcelle : **A2531**

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Condat demande que la parcelle n° **A2531** soit classée en zone **UH** et qu'il puisse y construire deux logements comme prévu dans la demande préalable de division n° DP 81 105 22 T 0078.

Réponse de la collectivité :

Il est donné un avis favorable au classement de la parcelle A2531 en zone Uh, car le demandeur possède l'autorisation d'urbanisme suivante :

- DP 8110522T0078 : Détachement de 2 lots à bâtir. Pour information, la DP a été prolongée par 1 année le 29/06/2025 soit jusqu'au 29/06/2026.

Observation n° 26 – courrier (21 pages écrites)

ATEMI Immobilier SAS

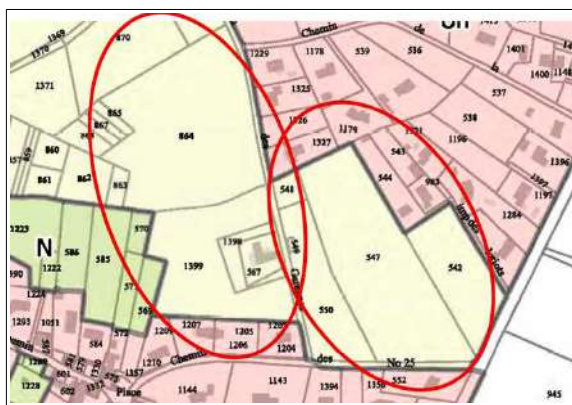
Parcelles : **F542, 547, 548, 549, 550, 864, 865, 866, 867, 1211**

PLU en vigueur : **zone N**

PLU arrêté : **zone Ap**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Le porteur de projet demande **une classification en zone AU des parcelles impliquées dans la création du lotissement La clé des champs.**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir les parcelles F542, F547, F549, F550, F864, F865, F866 et F1211 en zone Ap, en continuité du PLU existant, notamment pour répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

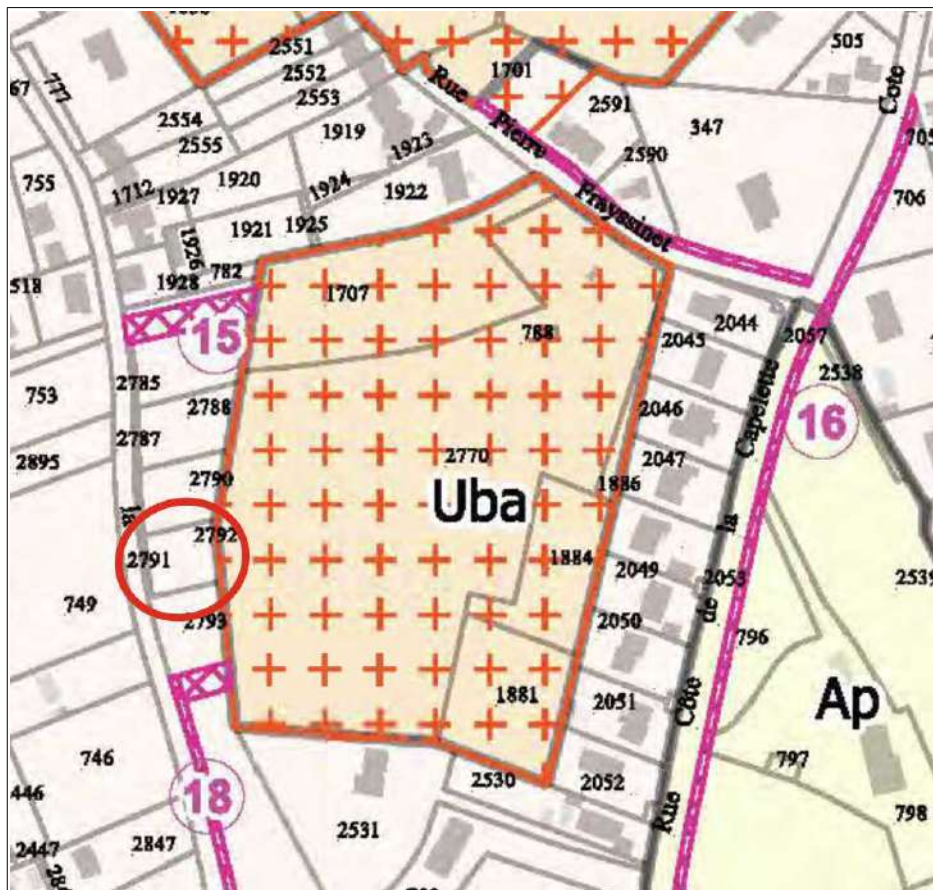
Observation n° 27 – courrier (4 pages)

ANONYME

Parcelles : E2791-2792, 33, Chemin de la Rivierette (construction 2022)

PLU en vigueur : zone UC

PLU arrêté : zone Ubb



PLU arrêté

Demande / Observation : Le futur projet de construction (notamment sur les parcelles 1707 et 2770) localisé en surplomb par rapport à la maison engendre une visibilité directe sur toute la propriété (terrasse, jardin, pièces de vie).

Les propriétaires demandent **d'étudier l'impact du projet et indiquer les mesures envisagées pour préserver leur intimité.**

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte des remarques. Une concertation sera effectuée lors de la réalisation du projet afin de préserver l'intimité du voisinage.

Par ailleurs, ils demandent **quel est l'impact du projet d'aménagement sur la fiscalité locale.**

Réponse de la collectivité :

A ce stade du projet, il ne peut être anticipé son impact sur la fiscalité locale.

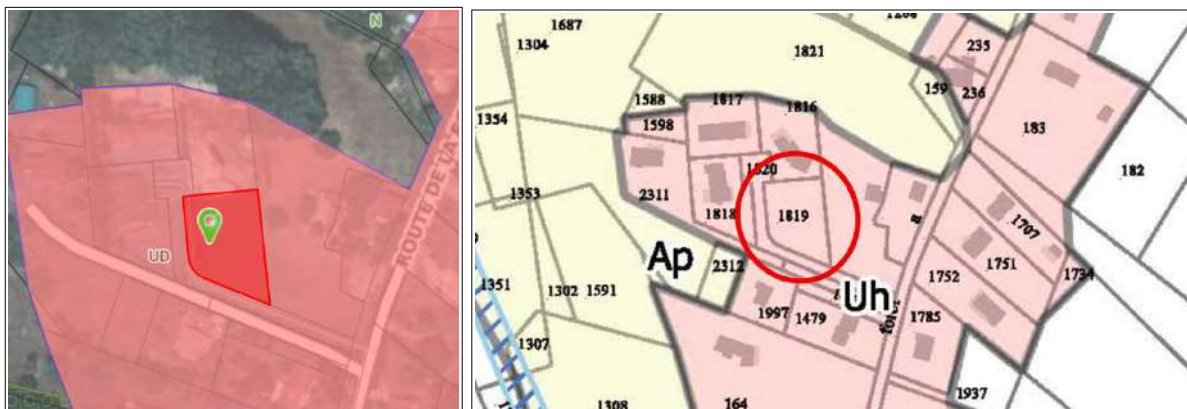
Observation n° 29 – observation dans le registre papier

VIGROUX Roselyne

Parcelle : **C1819**

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone UH**



PLU en vigueur

PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Vigroux souhaite le **maintien de la constructibilité**, étant donné que le terrain est situé dans le lotissement.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir la parcelle C1819 en zone Uh, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

A ce jour, la parcelle ne compte aucune autorisation d'urbanisme. Pour information, le lotissement date de 2006 et les droits ne sont plus acquis sans le dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

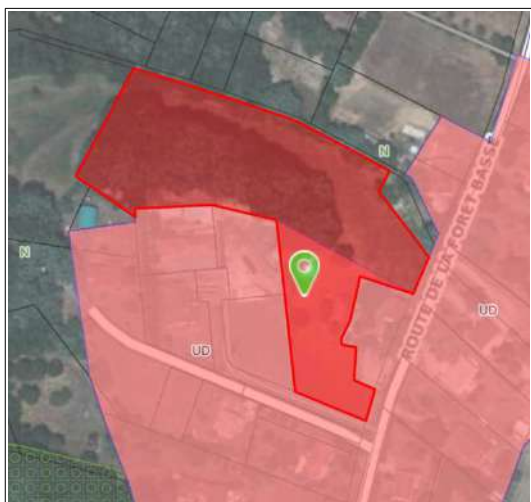
Observation n° 30 – observation dans le registre papier

VIGROUX Jean

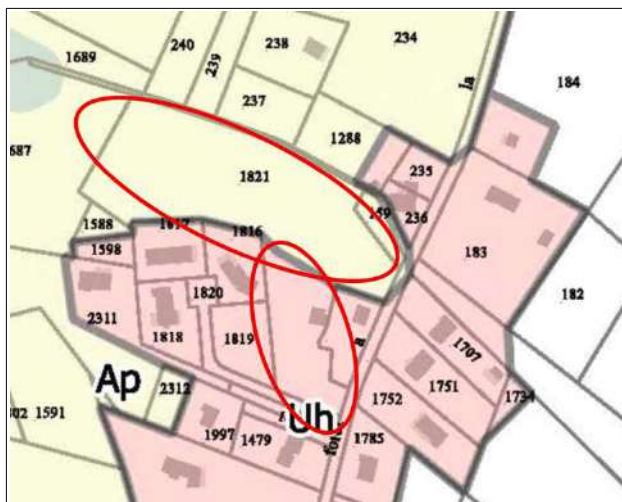
Parcelle : **C 1821**

PLU en vigueur : **zone UD et N**

PLU arrêté : **zone UH et Ap**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Vigroux souhaite le **maintien de la constructibilité de la parcelle.**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir la parcelle C1821 en zones Ap et Uh, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité sur la partie en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

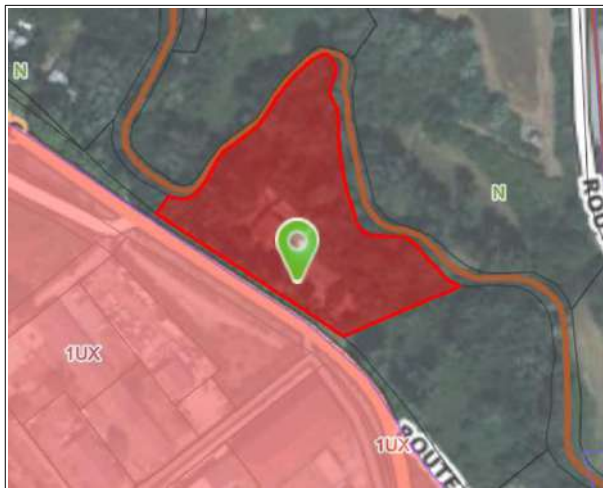
Observation n° 31 – observation dans le registre papier

PONS Jeannette

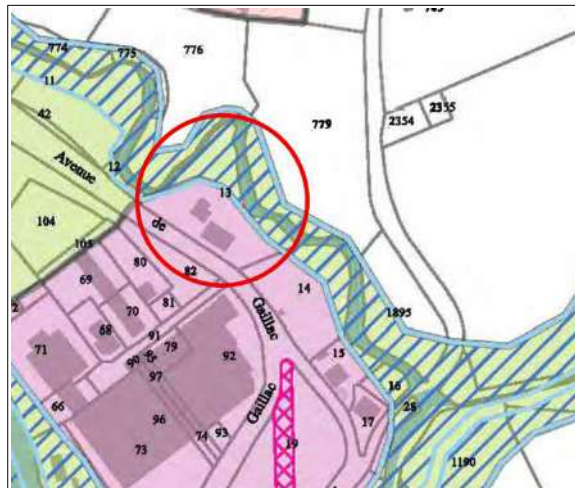
Parcelle : **AE 13**

PLU en vigueur : **zone N**

PLU arrêté : **zone UE et N**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Pons est **satisfaite par le classement** en zone UE.

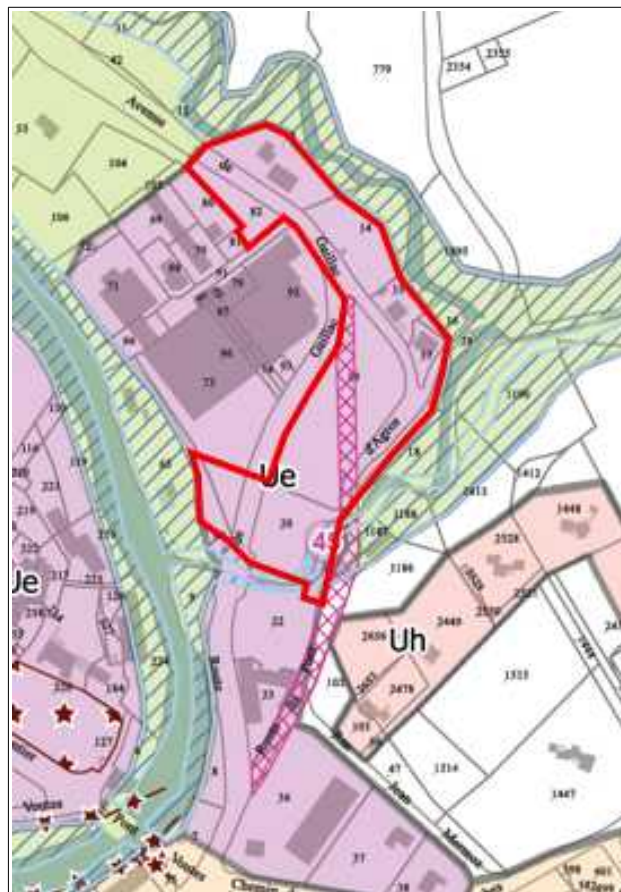
Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de l'observation.

La parcelle AE13 sera réintégrée en zone N pour palier le déclassement de la Bressole suite à la demande des services de l'Etat, par retour d'avis PPA.

Par conséquent, le classement pourra évoluer.

De même les parcelles AE13, AE14, AE19, AE20, AE21, AE73, et AE82 sont à déclasser de la zone économique et réintégrées dans la zone N.



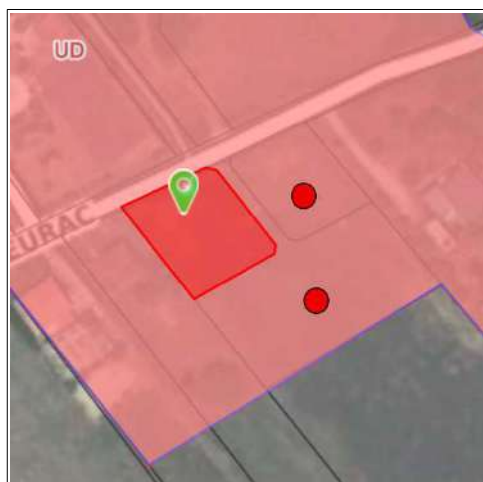
Observation n° 32 – courrier (4 pages)

VERGNES Régine

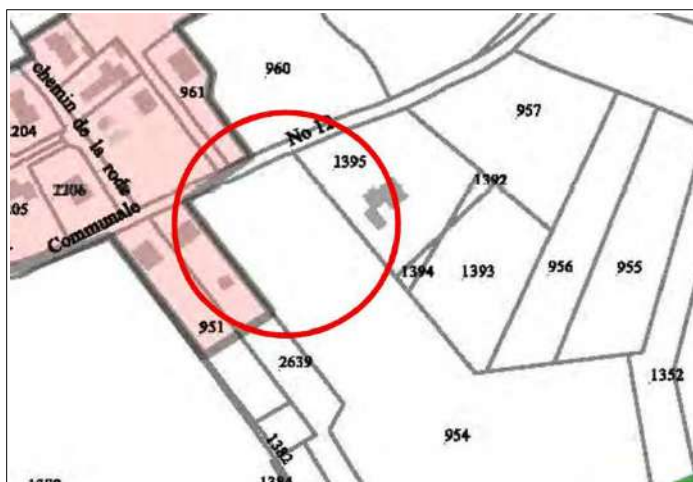
Parcelles : **B2661, 2662 et 2663** – Lieu-dit les Pauziès, route de Sieurac 81300 Graulhet (ancienne parcelle B954)

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Vergnes souhaite **que les parcelles soient maintenues en zone constructible** compatible avec leur environnement immédiat caractérisé par la continuité de l'urbanisation existante, la présence de tous les réseaux publics et l'absence d'intérêt environnemental particulier.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir les parcelles B2661, B2662 et B2663 en zone A, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Pour information, les parcelles ont actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme. Si une autorisation est déposée avant la fin 2025, la partie Nord de la parcelle B954 sera classée en zone UH.

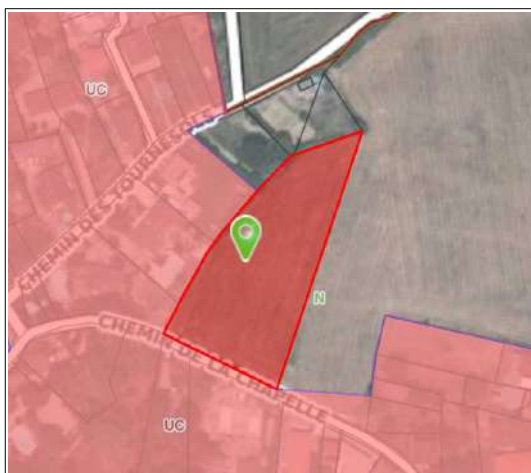
Observation n° 33 – observation dans le registre papier + courrier (5 pages)

MAYNAUD Claude et VILLENEUVE Gisèle

Parcelles : **105 BK 73 (de 4 545 m²) 105 B 2197 (de 312 m²) 105 B 2201 (de 2 106 m²)**

PLU en vigueur : **zone N**

PLU arrêté : **BK73 en Ap et B2201 et B2197 en A**



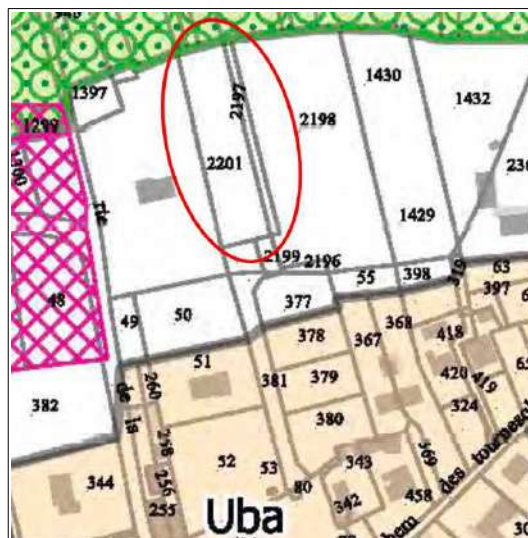
BK73/PLU en vigueur



PLU arrêté



B2197 et B2201 - PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Maynaud demande que les terrains restent constructibles.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir les parcelles en zones A, Ap et N, en continuité du PLU existant, notamment pour répondre à la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

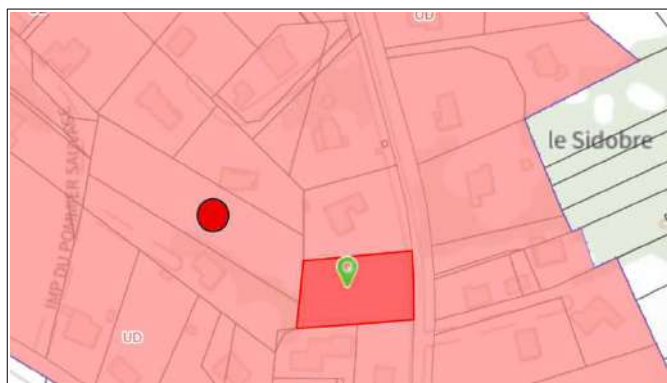
Observation n° 34 – observation dans le registre papier + courrier (5 pages)

ROQUEFEUIL Robert

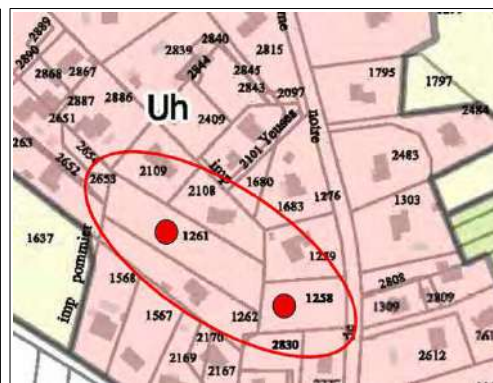
Parcelles : **E 1258 et E 1261**

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone UH**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur ROQUEFEUIL demande de **laisser ces terrains en zone constructible.**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir les parcelles E1258 et E1261 en zone Uh, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Pour information, les parcelles ont actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

Observation n° 35 – courrier (6 pages)

CLOAREC Jean-Luc et Nadia

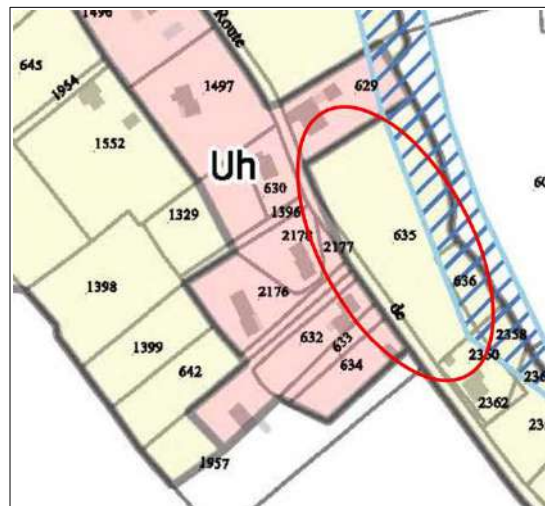
Parcelle : **C635**

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone Ap**



PLU en vigueur



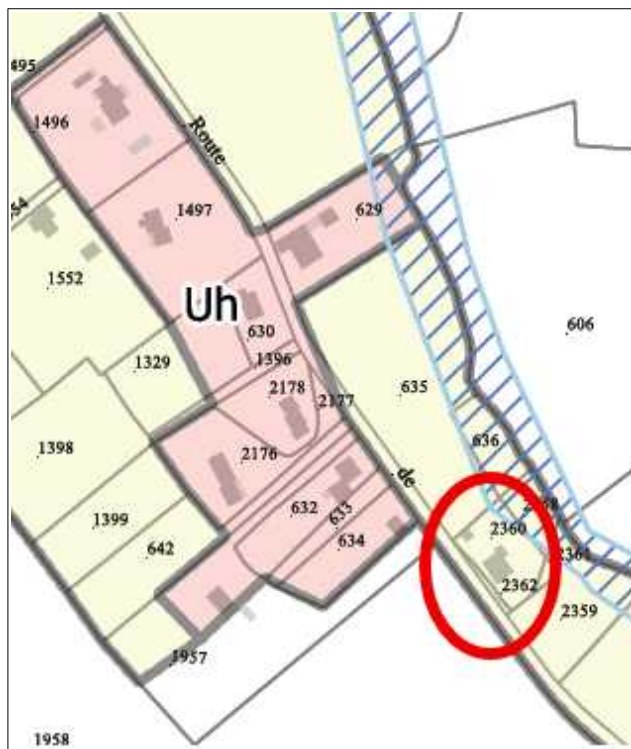
PLU arrêté

Demande / Observation : Madame et monsieur Cloarec souhaitent **que leur terrain soit classé en zone UH.**

Réponse de la collectivité :

Il est donné un avis favorable au classement en zone Uh car la parcelle C635 est concernée par une autorisation d'urbanisme en cours d'instruction : PC 081105250048 en vue de construire une maison individuelle.

Dans le même cas, il est proposé l'intégration à la zone Uh des parcelles C2360 et C2362 en prolongation de la zone Uh.



Observation n° 36 – courrier (4 pages)

BRUYAT KORDA Florence – Directrice Générale SUEZ RR IWS MINERALS France

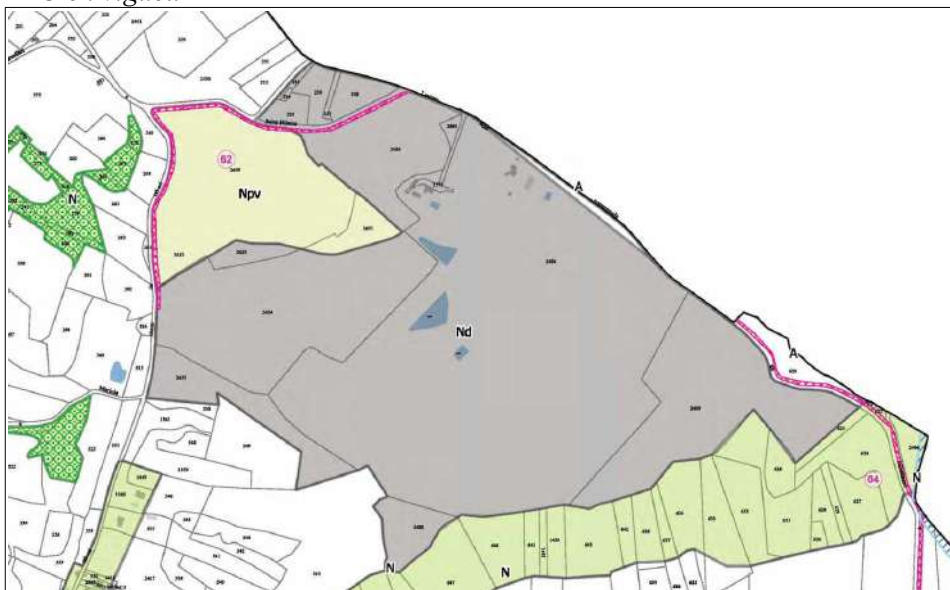
Parcelles site OCCITANIS

PLU en vigueur : **zone UP**

PLU arrêté : **zone Nd**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation :

1/ Regrouper la zone Nd (constructions et installations liées au traitement de déchets et assimilés) et la zone Npv (les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire) **en une seule zone dédiée aux constructions et installations liées au traitement et au stockage de déchets et à la production d'énergie solaire.**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de regrouper la zone ND sur l'ensemble des parcelles avec la possibilité d'intégration des panneaux photovoltaïques au sol.

2/ Uniformiser les terminologies utilisées en lien avec l'activité déchets et de fait privilégier le terme « **Constructions et installations liées au traitement et au stockage de déchets** » ainsi :

Dans le règlement écrit :

- À l'article 3 p116/121 dernier paragraphe, remplacer
« Aux aires et lieux de stockage » par « constructions et installations liées au traitement et au stockage de déchets et à la production d'énergie solaire ».
- À l'article 4 p118/121, remplacer
« Éléments techniques et des aires des ordures ménagères et de stockage » par
« Éléments techniques relatifs aux constructions et installations liées au traitement et au stockage de déchets et à la production d'énergie solaire ».
- À l'article 4 p119/121 remplacer
« Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et des matériaux devront... » par
« Les constructions et installations liées au traitement et au stockage de déchets et à la production d'énergie solaire devront... »

Dans le rapport de présentation :

- En pages 172 à 174 relatives au PADD, Axe 2, Objectif 1 : « Anticiper, préserver et développer la capacité d'accueil d'entreprises et notamment les industries vertes » et plus particulièrement en p 173 au § « anticiper et préserver la capacité d'accueil des entreprises industrielles et artisanales », ajouter un alinéa :
« **maintenir et développer des projets de valorisation et de traitement de déchets** ».
- En pages 195 et 239 sur la justification des choix retenus dans le règlement graphique pour la zone N, effectuer une mise à jour en lien avec les demandes précédentes :
- **Zonage dédié « aux constructions et installations liées au traitement et au stockage de déchets et à la production d'énergie solaire ».**

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande.

Observation n° 37 – courrier (27 pages)

LEMIRRE Gisèle et Jean-Louis

Parcelles : **D1769 / 1770 et 1982** – 18 Chemin de Briançon – 81 300 GRAULHET

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone UH**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Les propriétaires demandent de **maintenir la constructibilité des parcelles en vue de la construction de 2 maisons d'environ 80 m² chacune**, car ils ont accompli plusieurs démarches à ce jour :

- certificat d'urbanisme opérationnel obtenu le 06 Juin 2024 sous le n° CU 81 105 24T0143
- raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées
- réalisation d'une étude géotechnique
- **busage**
- **plantation d'une douzaine d'autres Arbres fruitiers**
- **réalisation d'un puits**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir les parcelles D 1769, D1770 et D1982 en zone Uh, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Le demandeur possède les autorisations d'urbanisme suivantes :

- Cub 08110524T0143 : Construction d'une maison individuelle d'une surface de 210 m2, accordée le 06/06/2024 avec un sursis à statuer, copie écran de la page 3 de l'arrête ci-dessous :

ARTICLE 8 : SURSIS A STATUER

En application de l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme, lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un **sursis à statuer** pourra être opposé en raison de l'élaboration ou révision du Plan Local d'Urbanisme en cours.

Dans le cadre de l'article 6 de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 « visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux », la demande d'autorisation d'urbanisme est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer si elle entraîne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation, susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration durant la première tranche de dix années (2021/2031).

- DP 08110524T0209 : Division en vue de construire, accordée le 22/11/2024, 2025 sans sursis à statuer, les droits de constructibilité sont maintenus pendant 3 ans à partir de la date de délivrance de l'autorisation, conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, voir ci-dessous une copié écran de l'article qui figure aux pages 3 et 4 de la décision.

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour

laquelle vous demandez la prorogation. au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Observation n° 38 – observation registre papier + courrier (17 pages)

SCIE Mélanie née MAURIES représentée par Maître HOUDRISIER

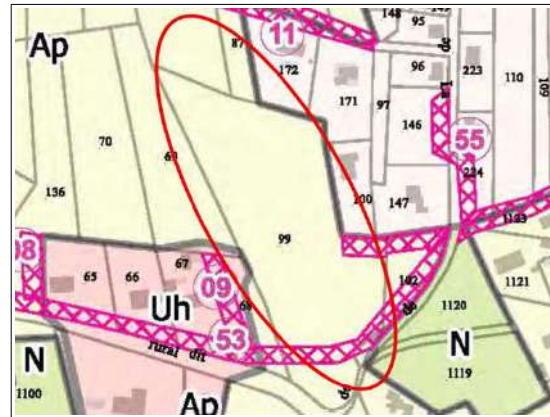
Parcelles : **AM n°99**, AS CLOTS à Graulhet (81300)

PLU en vigueur : **zone AU**

PLU arrêté : **zone Ap**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame SCIÉ, par la voix de son avocat, demande le classement de tout ou partie de la parcelle cadastrée section AM n° 99 dans une zone autorisant la construction de logements dans le futur plan local d'urbanisme révisé.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir la parcelle AM 99 en zone Ap, en continuité du PLU existant, notamment pour répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

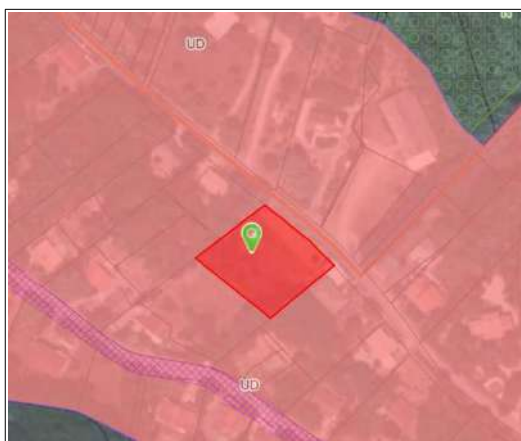
Observation n° 39 – observation registre papier + courrier (17 pages)

BARRIERE Jean-Louis

Parcelle : **D 1383**

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone N**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Barrière demande le **maintien de la parcelle en zone constructible, l'intégrant dans la zone UH du nouveau PLU**, car proche du centre-bourg et bénéficiant des réseaux existants

Réponse de la collectivité :

L'intégration de la parcelle dans la zone Uh pose question, car celle-ci n'a pas de droits de constructibilité acquis pour le biais d'une autorisation d'urbanisme et aucune construction n'existe sur la parcelle. Pour information, la parcelle a une subdivision fiscale en tant que « landes, pâtis, bruyères, marrais, terres vaines ».

Dans le cas où une autorisation d'urbanisme serait déposée, avant la fin de l'année 2025, la parcelle D1383 pourra être intégrée à la zone Uh.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

Question CE : Quelles sont les raisons du classement en zone N ?

Réponse de la collectivité :

La parcelle est boisée en continuité aux espaces naturels des parcelles avoisinantes.

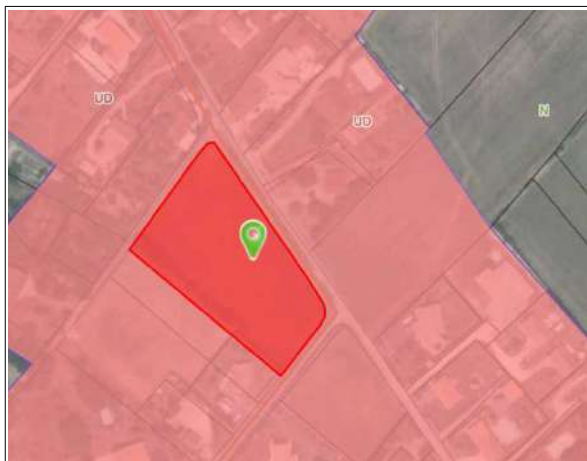
Observation n° 40 – courrier (1 page)

DURAND Ernestine

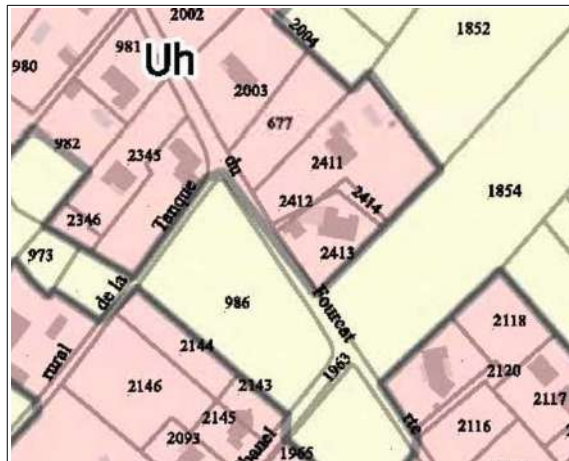
Parcelle : **D986**, route du Foucat à Graulhet

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone Ap**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Durand souhaite **conserver la parcelle en zone constructible.**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir la parcelle D986 en zone Ap, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Dans le cas où une autorisation d'urbanisme serait déposée avant la fin de l'année 2025, la parcelle D986 pourra être intégrée à la zone Uh.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

Observation n° 41 – courrier (1 page)

Mesdames RAYSSÉGUIR

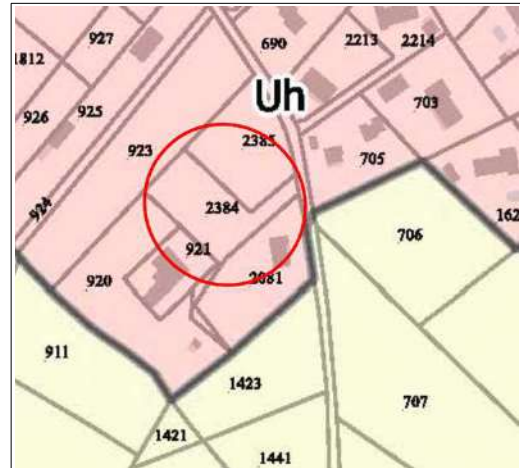
Parcelle : **D2384**, route du Fourcat

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone UH**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Les propriétaires de la parcelle souhaitent **la conserver en zone constructible.**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir la parcelle D 2384 en zone Uh, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

Observation n° 42 – courrier (1 page)

DURAND Ernestine

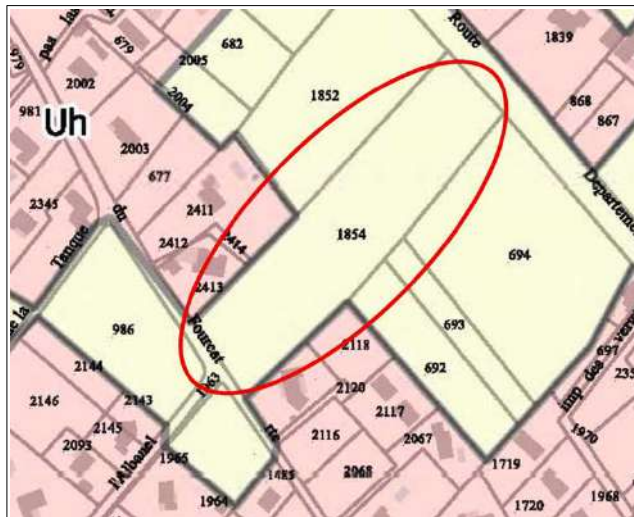
Parcelle : **D1854**

PLU en vigueur : **zone UD et N**

PLU arrêté : **zone Ap**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Durand demande **que la parcelle ne soit pas déclassée et reste en l'état : que la partie côté route du Foucat, soit constructible.**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir la parcelle en zone Ap, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Dans le cas où une autorisation d'urbanisme serait déposée avant la fin de l'année 2025, la partie sud de la parcelle D1854 pourra être intégrée à la zone Uh.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme

Observation n° 43 – pétition (4 pages)

Habitants du hameau de la Frègère

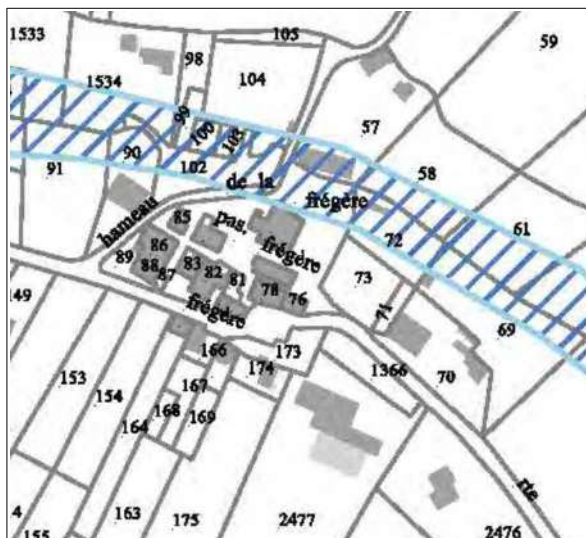
Parcelles hameau de la Frègère 13 logements dont 10 groupés, un en construction sur la parcelle B91

PLU en vigueur : **zone Ud et Udh**

PLU arrêté : **zone A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande/ Observation : Les habitants du hameau de la Frègère demandent le **classement des constructions du hameau en zone Uh du nouveau PLU** pour permettre la valorisation du bâti existant et la modification de l'affectation de bâtiments devenus inadaptés aux usages agricoles actuels.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de répondre de manière favorable à l'intégration du secteur en zone Uh.

Pour information, les parcelles ont actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

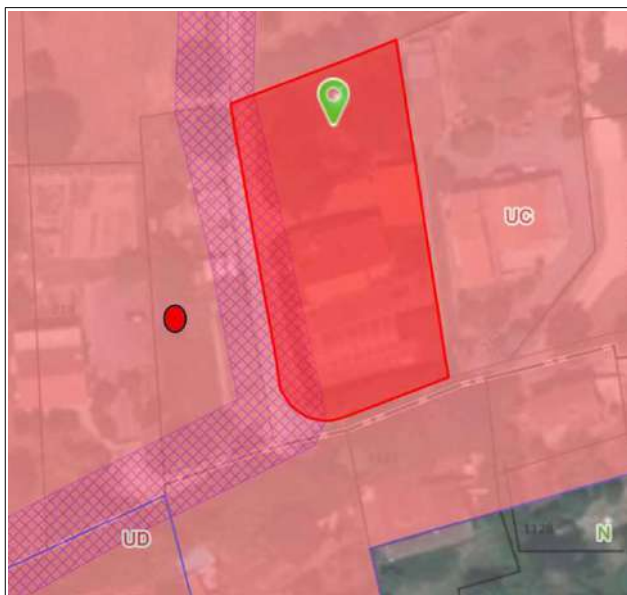
Observation n° 44 – observation dans le registre papier

M. BASTIE Gérard

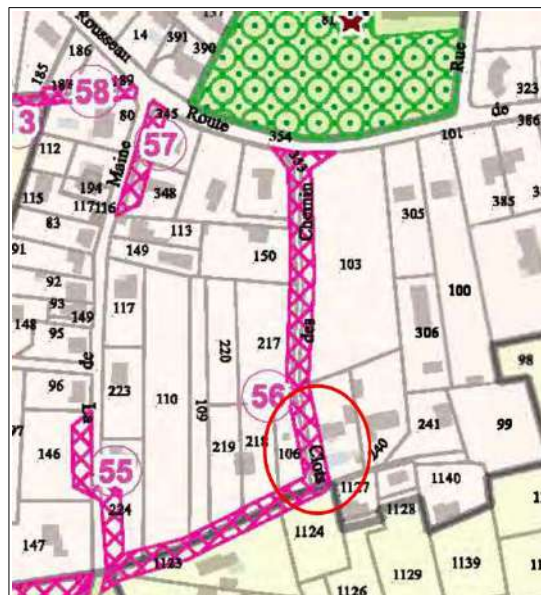
Parcelles : **AL 45 et 106**

PLU en vigueur : **ER existant**

PLU arrêté : **ER 56 (élargissement du chemin des Clôts)**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Bastié signale que l’emplacement réservé empiète sur la maison et la piscine qui devront être détruits. Il propose que la commune achète les deux parcelles.

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande.

L’emplacement réservé 56 sera maintenu.

L’emplacement réservé 56 est à réduire sur la largeur.

Observation n°45 – observation dans le registre papier

M. et Mme TABOUCHE

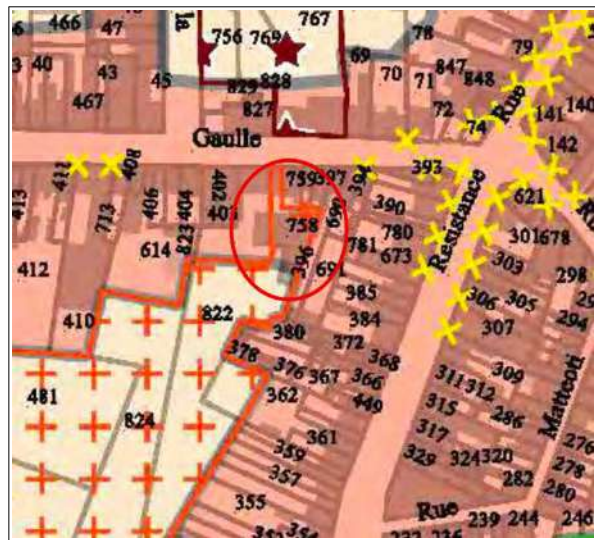
Parcelles : AR 758 – AR 882 – AR 884

PLU en vigueur : zone UA

PLU arrêté : zone Uba + secteur de projet



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Tabouche prend note que les parcelles sont en partie passées dans “zone à projets”. Il souhaite **être associé en amont au projet**, d’autant plus qu’il a également un projet sur ces parcelles, et **connaître la temporalité de celui-ci**.

[Réponse de la collectivité :](#)

Il est pris acte de la demande.

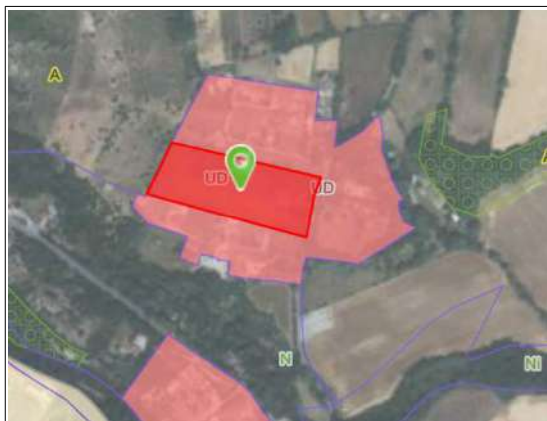
Observation n°46 – observation dans le registre papier

TUGNITER Jean

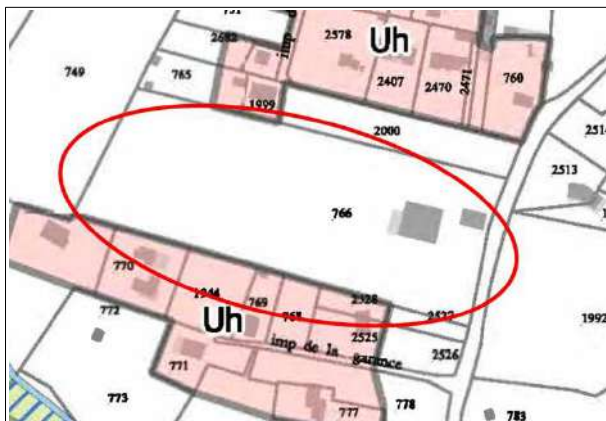
Parcelles A 766

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Tugniter demande **que la parcelle reste constructible** comme elle l'est depuis près de 60 ans. Il a un projet à terme de construire une ou plusieurs maisons.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir la parcelle A766 en zone A, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Dans le cas où une autorisation d'urbanisme serait déposée avant la fin de l'année 2025, la parcelle A766 pourra être intégrée à la zone Uh.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

Observation n°47 – courrier (3 pages)

LAURENTS Jean-Paul

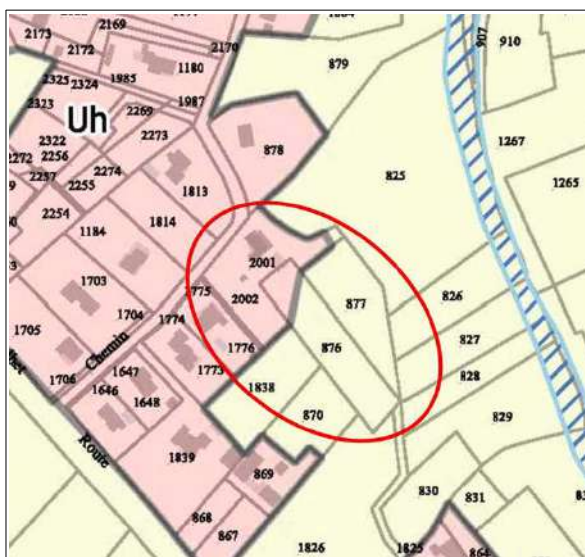
Parcelles : **C2001, 877 et 876**

PLU en vigueur : **zone UD et N**

PLU arrêté : **zone UH et N**



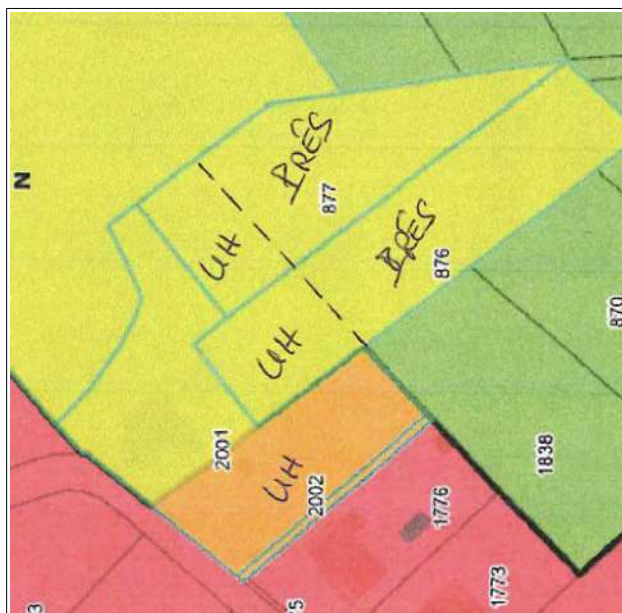
PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Les propriétaires **proposent les limites de zonages indiquées dans le schéma ci-dessous, à savoir mettre en place les zonages suivants :**

- la parcelle C2001 : la partie couleur orangée en zone UH.
- la parcelle 877 : à gauche des pointillés en zone UH,
à droite des pointillés en zone PRES.
- la parcelle 876 : à gauche des pointillés en zone UH,
à droite des pointillés en zone PRES.



Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande.

Observation n°48 - observation dans le registre papier

Mr et Mme PAVLOV Pavel

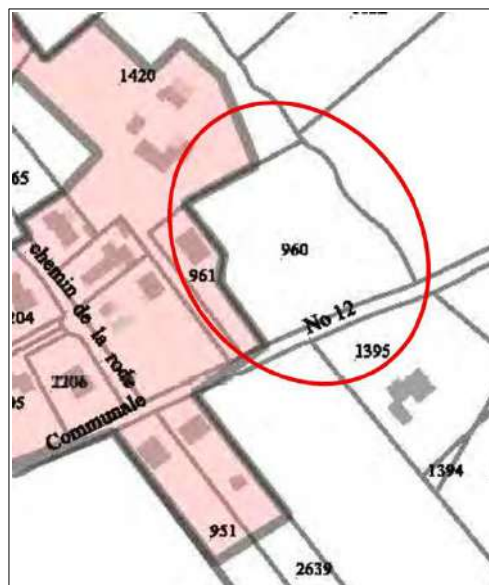
Parcelle : **B960** (La Rode)

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur et madame Arbou demandent **que la parcelle soit constructible.**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir la parcelle B960 en zone A, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Dans le cas où une autorisation d'urbanisme serait déposée avant la fin de l'année 2025, la parcelle B960 pourra être intégrée à la zone Uh.

Pour information, la parcelle a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

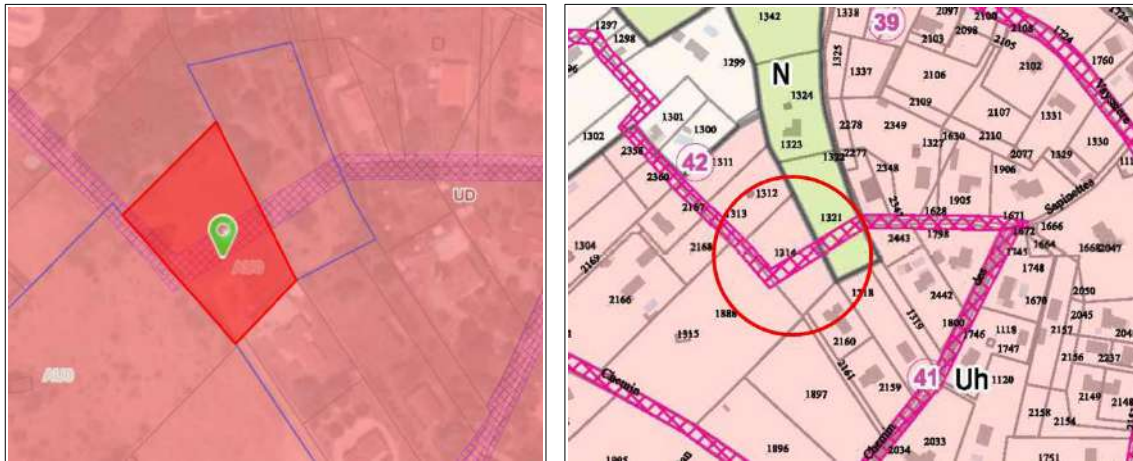
Observation n°49 - observation dans le registre papier

BARBESSAL Pauline

Parcelle : **D1314**

PLU en vigueur : **zone AU0**

PLU arrêté : **zone UH+ER 42 « Création voie desserte la Vayssière-Haute »**



PLU en vigueur

PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Barbessal formule les demandes et observations suivantes :

- **la constructibilité de la parcelle**
- **la pertinence de l'emplacement réservé n° 42 et également sa situation géographique coupant en deux la parcelle D1314 au lieu de la contourner**
- **la pertinence de détruire une partie d'une zone naturelle (parcelle D1321) pour le projet réservé 042.**

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande.

Il est proposé la suppression de l'emplacement réservée n°42 au niveau des parcelle D 1321 et D 1314.

Observation n°50 – observation dans le registre papier

VERGNES Jacques

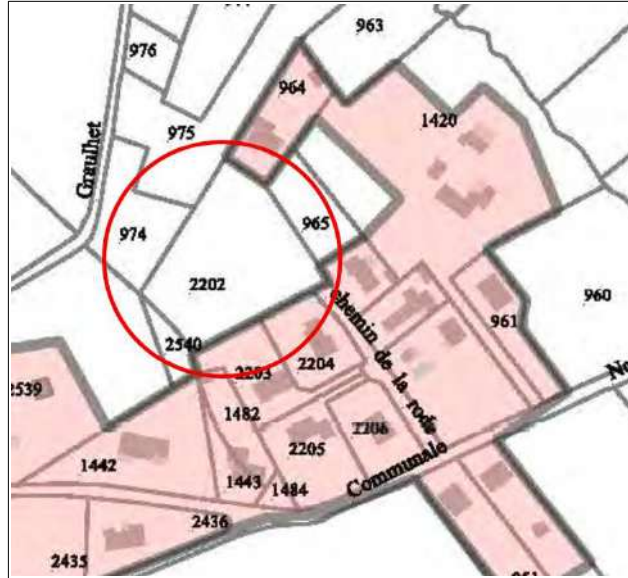
Parcelle : **B2202**

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Vergne souhaite **que la parcelle B n° 2202 soit classée en zone U.H. du P.L.U.** Elle est déjà subdivisée en 2 parcelles.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de répondre favorablement au classement de la parcelle B2202 en zone Uh car la parcelle compte deux autorisations d'urbanisme en cours d'instruction :

- PC 081105250054 en vue de construire une maison individuelle
- PC 081105250055 en vue de construire une maison individuelle.

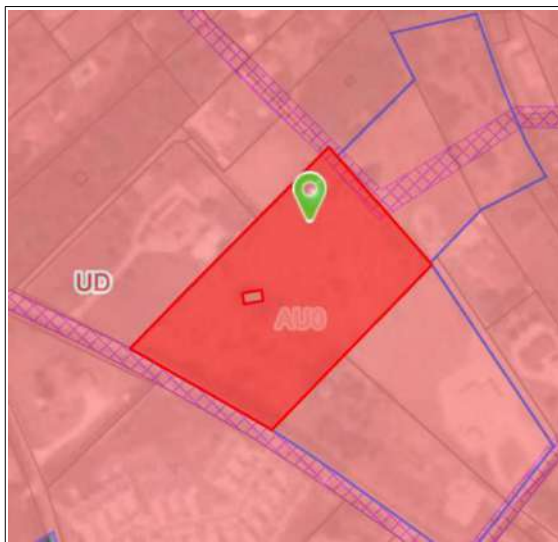
Observation n°51 - mail

CANAC Richard

Parcelles : **D 1315 et D 1888**, situées à La Vayssière Haute CHEMIN DES COLLINES

PLU en vigueur : **zone AU0**

PLU arrêté : **zone UH**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation :

- **Maintenir ou reclasser les parcelles D 1315 et D 1888 en zone constructible (U ou AU1)**
- **Reconnaître leur situation comme espace de densification raisonnée**
- **Permettre une programmation maîtrisée compatible avec le tissu existant et les objectifs du ZAN**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir les parcelles D 1315 et D 1888 en zone Uh, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

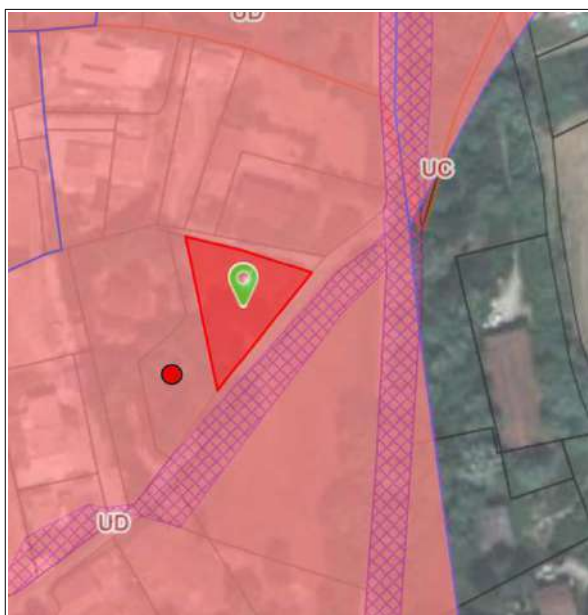
Observation n°52 – mail

FILIPEK (née PÉREZ) Monique, propriétaire indivisaire

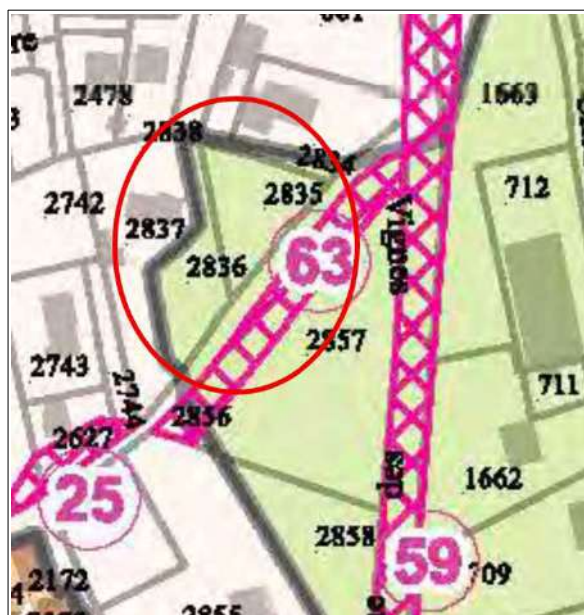
Parcelles : **E2835 et E2836**, au 22, Côte de Notre-Dame des Vignes

PLU en vigueur : **zone AU0**

PLU arrêté : **zone UH**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Filipek demande le maintien de la constructibilité des parcelles, voire leur intégration en zone UBB, compte-tenu du permis de construire en cours PC24T0001 du 3 Avril 2024.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de répondre favorablement à l'intégration des parcelles E2835 et E2836 en zone UB afin de maintenir les droits du PC 08110524T0001 pour la construction d'une maison écologique.

Observation n°53 – mail

CONSORTS GROS représentés par Jean François RAVINA du cabinet Ravina Thulliez Avocats

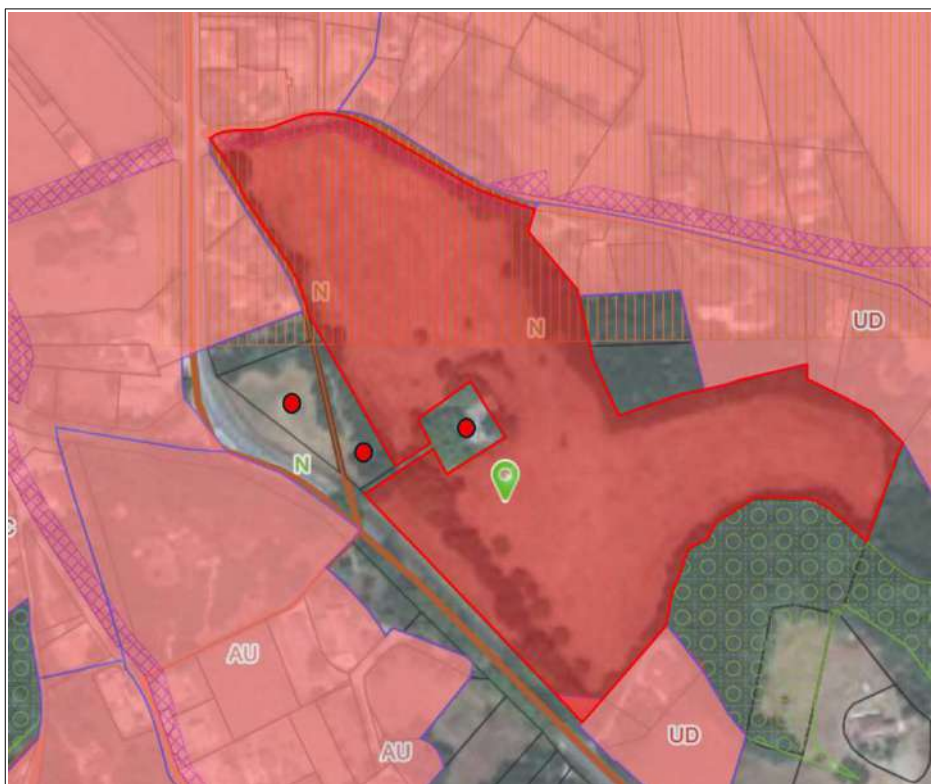
Parcelles : C1891, C1893, C1895, AM151 et AM51, AM68, AM71, AM135, AM136

PLU en vigueur : zone N pour les parcelles C1891, C1893, C1895, AM151 et zone AU pour les parcelles AM51, AM68, AM71, AM135, AM136

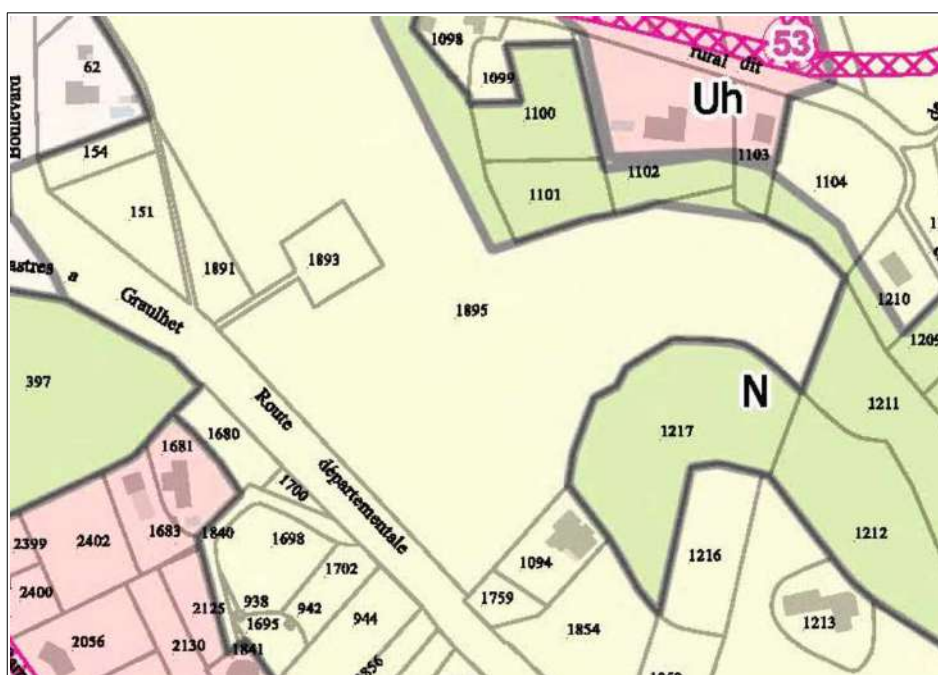
PLU arrêté : zone Ap pour toutes les parcelles

Liste des PARCELLES (9)

	Identifiant de la Parcelle	Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse	Titulaire de droit
<input type="checkbox"/>	105 000 C 1891	0ha30a57ca	pré	NEGASSIE	
<input type="checkbox"/>	105 000 C 1893	0ha16a68ca	sol	NEGASSIE	
<input type="checkbox"/>	105 000 C 1895	5ha64a23ca	pré	NEGASSIE	
<input type="checkbox"/>	105 000 AM 0051	0ha39a80ca	lande	RUE SAINT-PIERRE	
<input type="checkbox"/>	105 000 AM 0068	0ha21a43ca	lande	CHE DE LA MAINE	
<input type="checkbox"/>	105 000 AM 0071	0ha64a15ca	pré	RTE DE ST-JULIEN DU PUY	
<input type="checkbox"/>	105 000 AM 0135	0ha67a14ca	lande sol	CHE DE LA MAINE	
<input type="checkbox"/>	105 000 AM 0136	0ha52a71ca	pré	CHE DE LA MAINE	
<input type="checkbox"/>	105 000 AM 0151	0ha24a27ca	lande	BD DE NAGASSIE	

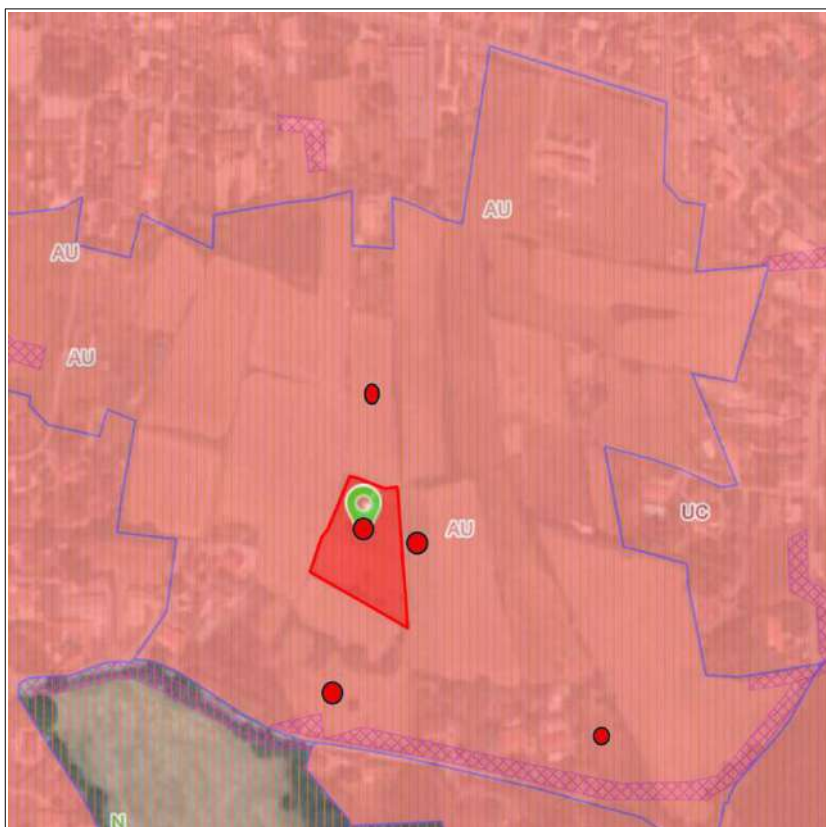


PLU en vigueur

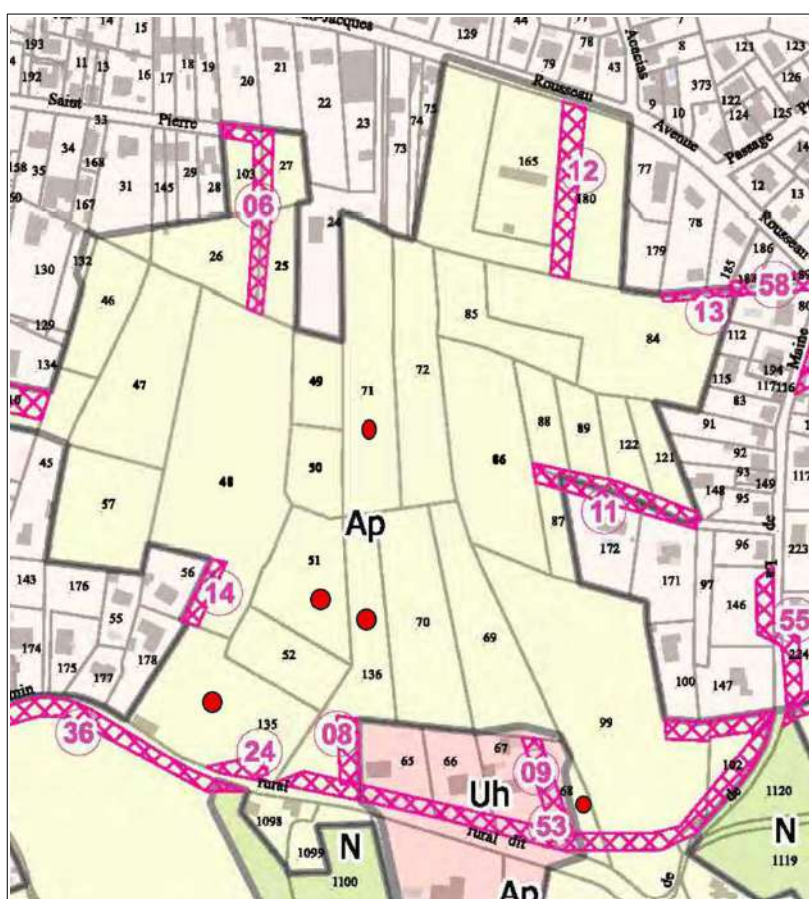


PLU arrêté

Parcelles C1895, 1891, 1893 et AM151



PLU en vigueur



PLU arrêté

parcelles AM51, AM68, AM71, AM135, AM136

Demande / Observation : Les propriétaires souhaitent

- **le passage des parcelles surlignées en vert en zone constructible (C1891, C1893, C1895, AM151)**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir les parcelles en zone Ap notamment pour répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

- **connaître le sort des parcelles surlignées en jaune (AM51, AM71, AM135, AM136)**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir les parcelles en zone Ap notamment pour répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Les parcelles « en jaune » font partie de la zone Ap et seront étudiées lors de la prochaine ouverture à l'urbanisation, lors de l'élaboration du PLUi par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Pour le moment, les objectifs de la loi ZAN, conformément à la loi Climat et Résilience, ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur lors de la révision du PLU en cours.

Observation n°54 - mail

BASTIE Carmen, co-proprétaire indivis

Parcelles : **AL 105 et 106**, situées 11, chemin des Clôts 81300 GRAULHET

PLU en vigueur : **ER existant**

PLU arrêté : **ER 56 (élargissement du chemin des Clôts)**



PLU en vigueur

PLU arrêté

Demande / Observation : Madame BASTIE conteste l'emplacement réservé n°56 prévu pour l'élargissement du chemin des Clôts. Elle juge l'emprise estimée à 12 mètres disproportionnée pour un secteur résidentiel (zone Ubb), sans justification d'intérêt général dans les pièces du PLU.

Elle souligne l'impact important sur sa propriété (clôtures détruites, perte de surface, impossibilité de vendre).

Elle demande :

- soit une **réduction du projet**,
- soit son **déplacement sur la parcelle AL 106 (jardin)**, afin de préserver la parcelle AL 105 où se situe la maison.

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande.

L'emplacement réservé n° 56 est à réduire dans la largeur.

Observation n°55 - mail

CABANES Jean-Marc

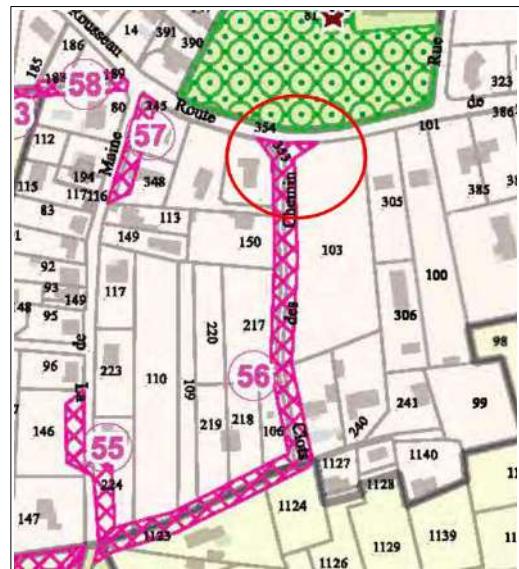
Parcelles : **AL 103**, située à l'angle du chemin des Clôts et de l'avenue Jean-Jacques Rousseau

PLU en vigueur : **ER existant**

PLU arrêté : **ER 56 (élargissement du chemin des Clôts)**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Cabanes demande **que cet emplacement réservé soit supprimé, ou réduit à son minimum dans le cas où cela correspondrait à une nécessité d'intérêt public.**

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande.

L'emplacement réservé n° 56 est à réduire dans la largeur.

Observation n°56 – registre numérique

VEZINET Michel

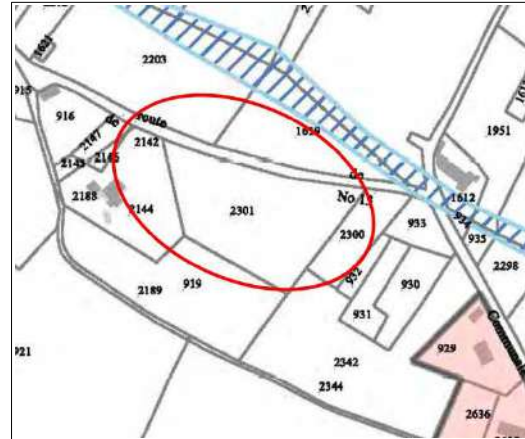
Parcelle A2301

PLU en vigueur : zone A

PLU arrêté : zone A



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Vezinet demande **que les parcelles classées en zone A restent inconstructibles et manifeste sa préoccupation, son intérêt pour les haies et les arbres.**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir la parcelle A2301 en zone A, en continuité du PLU existant, notamment pour répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

L'intégration des haies bocagères fait partie du règlement écrit pour la zone A.

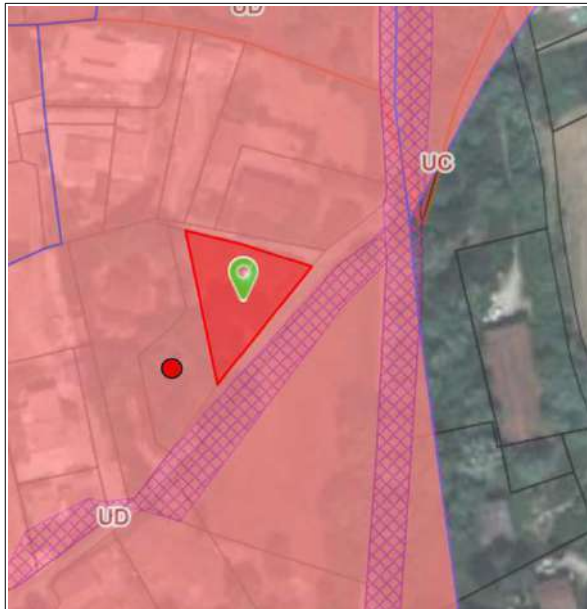
Observation n°57– registre numérique

PÉREZ Catherine, propriétaire indivisaire

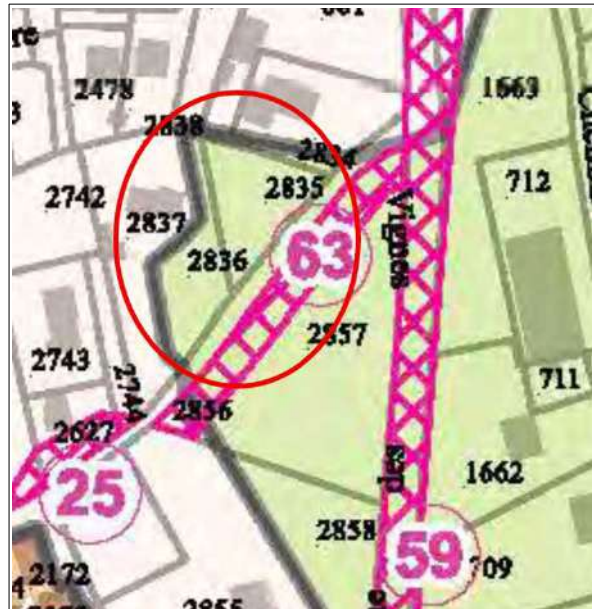
Parcelles : **E2835 et E2836** au 22, Côte Notre Dame des Vignes

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone N**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Madame Perez demande le **maintien de leur constructibilité, voire leur intégration en zone UBB**, compte-tenu du permis de construire en cours PC24T0001 du 3 avril 2024.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de répondre favorablement à l'intégration des parcelles E2835 et E2836 en zone UB afin de maintenir les droits du PC 08110524T0001 concernant la construction d'une maison écologique.

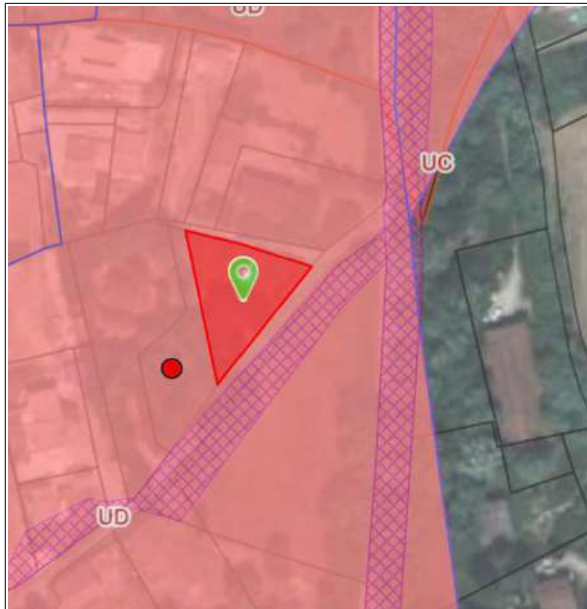
Observation n°58– registre numérique

PÉREZ Roland

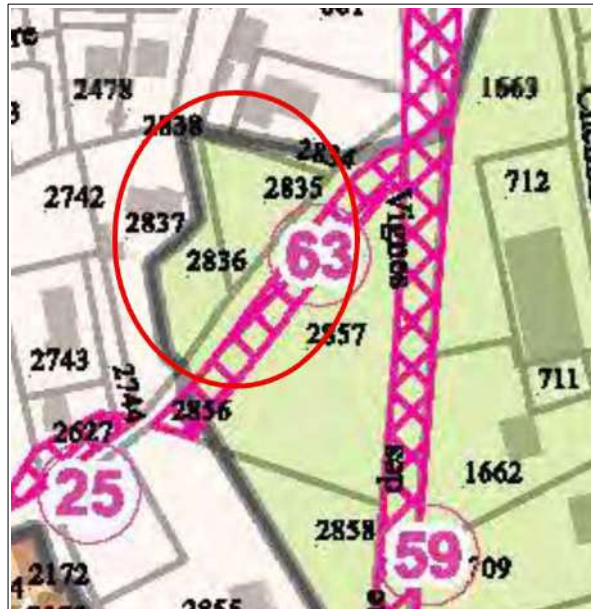
Parcelles : **E2835 et E2836** au 22, Côte Notre Dame des Vignes

PLU en vigueur : **zone UD**

PLU arrêté : **zone N**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Perez souhaite le **maintien de la constructibilité des parcelles**, voire leur intégration en zone UBB, compte-tenu du permis de construire en cours PC24T0001 du 3 avril 2024.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de répondre favorablement à l'intégration des parcelles E2835 et E2836 en zone UB afin de maintenir les droits du PC 08110524T0001 concernant la construction d'une maison écologique.

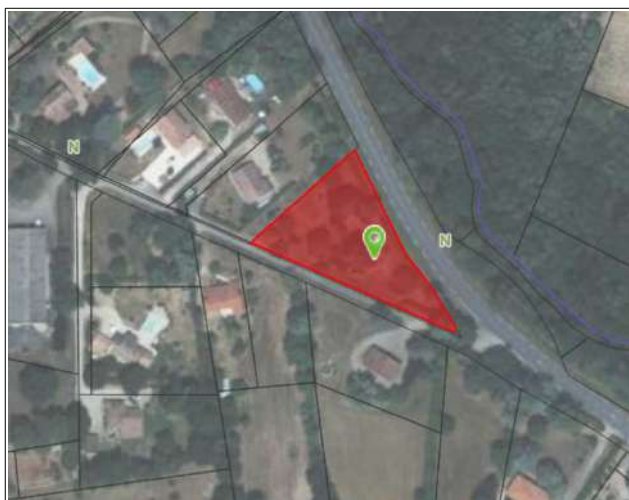
Observation n°59 – registre numérique

LANG-GAREL Christa

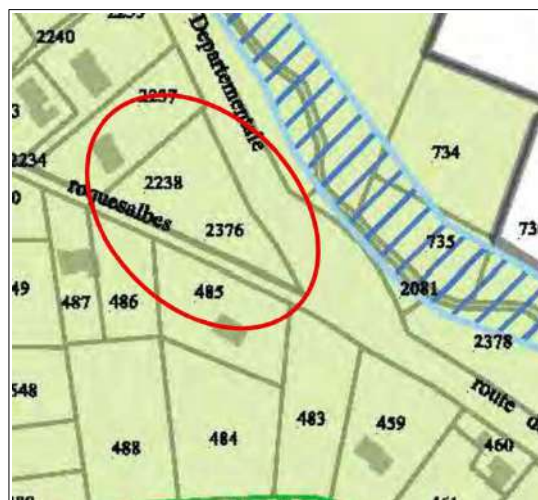
Parcelles : **A2376** située chemin de Roguesalbes.

PLU en vigueur : **zone N**

PLU arrêté : **zone N**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : **Maintien de la constructibilité.**

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir la parcelle A2376 en zone N, en continuité du PLU existant, notamment pour répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Observation n°60 – registre numérique

ANONYME

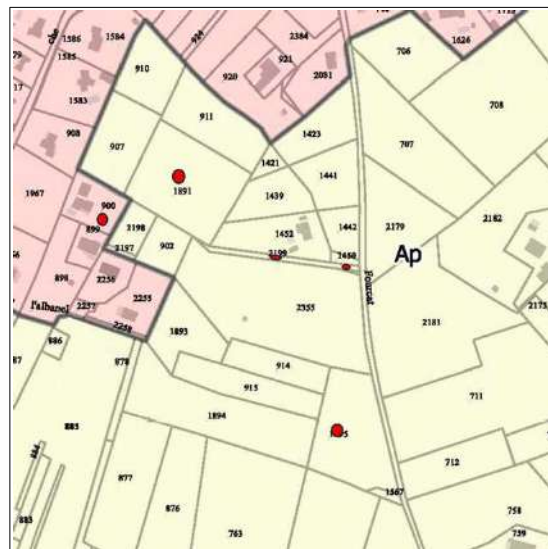
Parcelles : **D n°1891, 1895, 900, 2198, 2199 et 2356**

PLU en vigueur : **la parcelle D900 est en UD, les autres en N**

PLU arrêté : **la parcelle D900 est en UH, les autres en Ap**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Il est demandé le reclassement cohérent de l'ensemble des parcelles citées en zone constructible afin de permettre

- **La rénovation et l'extension de l'habitation principale existante ;**

Réponse de la collectivité :

L'habitation existante pourra être rénovée et la construction des annexes et des extensions est autorisée conformément au règlement de la zone Uh.

- **La création de deux logements complémentaires** pour les générations suivantes, favorisant le maintien des attaches locales et la solidarité familiale ;
- Et, le cas échéant, **la mise en place d'un logement d'appoint à usage secondaire** sans artificialisation supplémentaire significative.

Réponse de la collectivité :

Il est proposé de maintenir les parcelles en zones Uh et Ap, afin de répondre à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

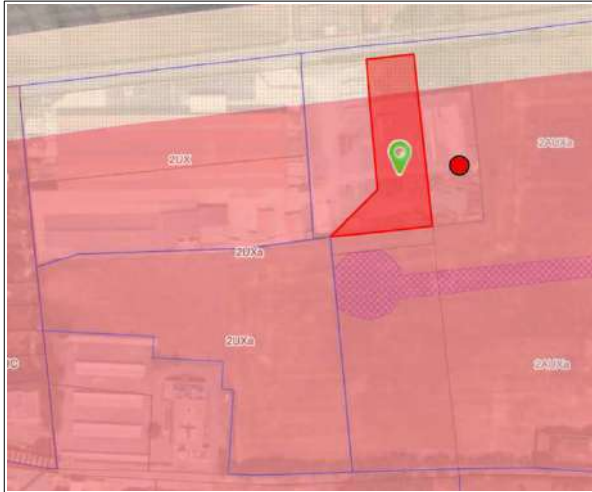
Pour information, la parcelle D900 a actuellement des droits de constructibilité en zone UD et il peut être déposé une autorisation d'urbanisme, avant la fin de l'année 2025, afin de geler les droits de constructibilité conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme.

Observation n°61– AZNAR Antoine pour la société MPI - registre numérique

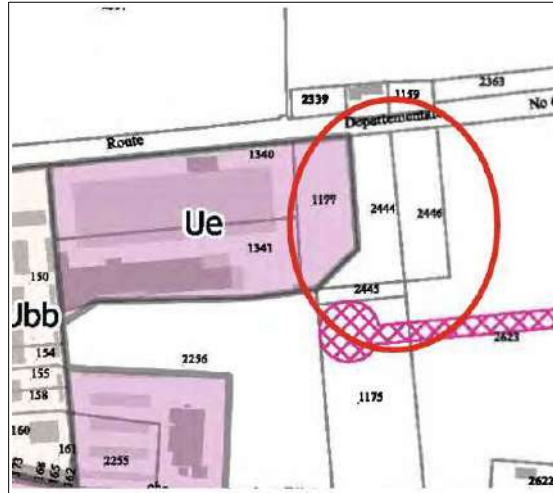
Parcelles : **B1177, 2444 et 2446**

PLU en vigueur : **zone 2AUxa**

PLU arrêté : **parcelle B1177 en UE et parcelles D2444 et 2446 en A**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : Monsieur Aznar Antoine souhaite

- que les parcelles B2444 et 2446 soient également classées en Ue.

Réponse de la collectivité :

Les parcelles D2444 et 2446 seront reclassées en zone Ue. Elles sont actuellement aménagées et imperméabilisées.

- avoir la confirmation du maintien de la voie de déserte à l'arrière de ses propriétés.

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande et il est prévu le maintien de la voie par l'emplacement n°64.

Observation n°62– courrier

Mme ESCRIVE Monique

Parcelle : **ZC341**

PLU en vigueur : **AU0**

PLU arrêté : **UH**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : clarifier la constructibilité des parcelles ZC 73, 74, 75 par rapport à la parcelle ZC341, toutes les parcelles étant en AU0, comment explique-t-on que la parcelle ZC75 soit bâtie et que les propriétaires de la parcelle ZC341 ont connu un refus par rapport à leur demande de constructibilité ?

Réponse de la collectivité :

La parcelle ZC75 a fait l'objet d'un PC 08110521T008, pour la construction d'une maison individuelle. L'autorisation a été accordée en date du 18/05/2021.

Pour information le classement en zone Uh de la parcelle ZC341 permettra le changement de destination du bâtiment existante ainsi que la réalisation des extensions, piscines, et annexes conformément à la réglementation de la zone Uh.

Observation n°63– courrier

M. MARTOREL Stéphane

**Parcelles : A0247/ 1904/ 2585/ 0376/ 0364/ 0369/ 0365/ 0366/ 0367/ 0360/
0363/ 0254/ 0255/ 0252/ 0251/ 0250/ 0249 sis Route de Lézignac à Graulhet**

PLU en vigueur :

**zone A pour les parcelles A0247/ 1904/ 2585/ 0376/ 0364/ 0369/ 0365/ 0366/
0367/ 0360/ 0363**

zone N pour la parcelle A0254

zone Ni pour les parcelles A0251/ 0250/ 0249

zone AUt pour les parcelles A0255/ 0252

PLU arrêté :

**zone A pour les parcelles : A0247/ 1904/ 2585/ 0376/ 0364/ 0369/ 0365/ 0366/
0367/ 0360/ 0363/ 0254/ 0255/ 0252**

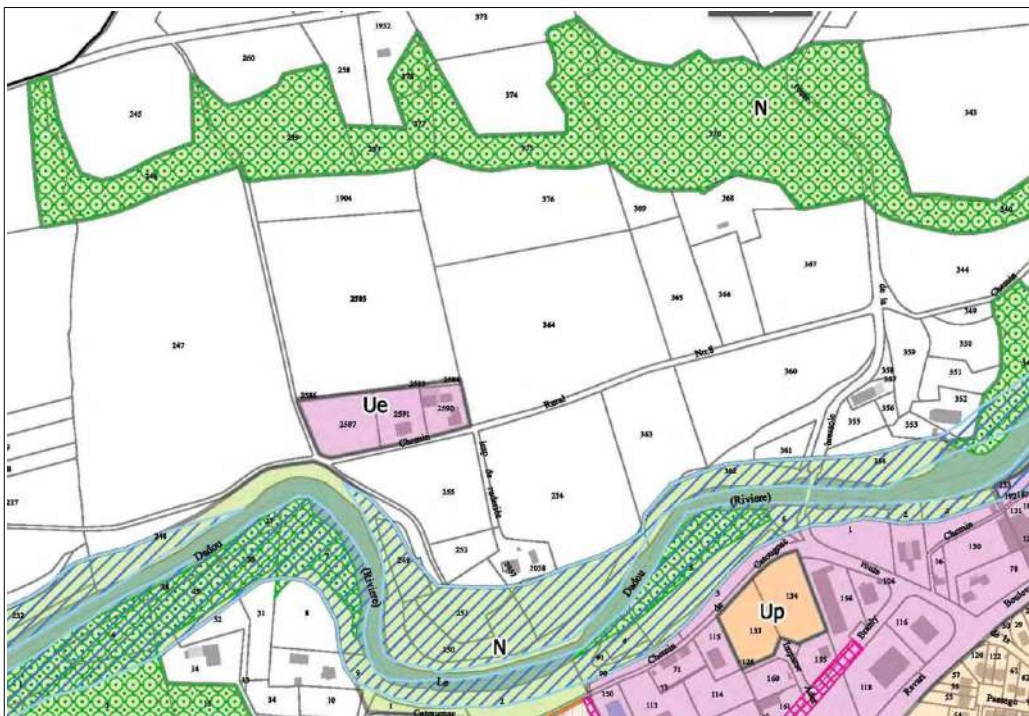
zone N pour les parcelles : A0251/ 0250/ 0249







PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande/ Observation : possibilité d'extraction de matériaux de construction sur une zone agricole

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande et il sera étudié la possibilité du classement d'une partie ou de la totalité des parcelles en zone Nc pour permettre l'exploitation de carrière et répondre à cette demande.

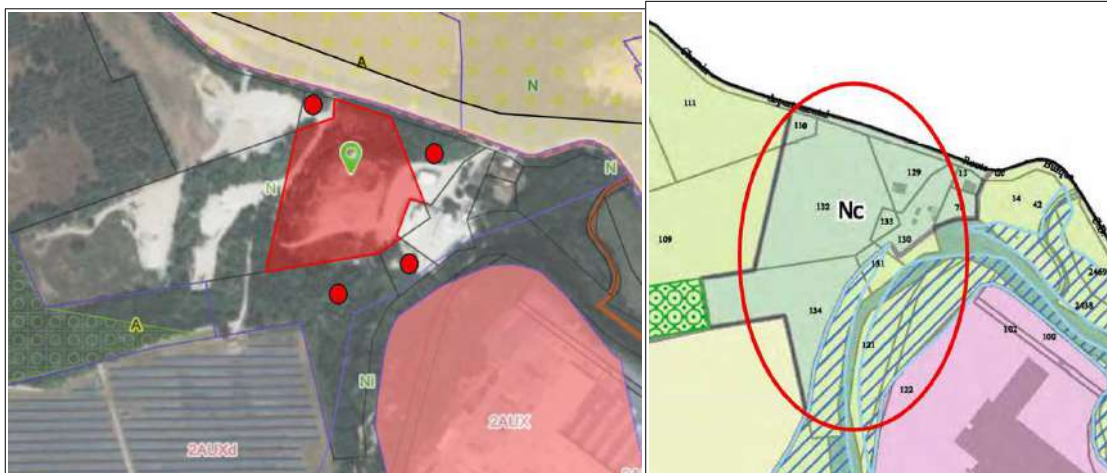
Observation n°64 – courrier

M. MARTOREL Stéphane

Parcelles : **ZB110, 129, 131, 132, 134** sis La Trivalle à Graulhet

PLU en vigueur : **zone N et Ni**

PLU arrêté : **zone NC**



PLU en vigueur

PLU arrêté

Demande / Observation : **changement de classification de la zone, afin qu'elle puisse accueillir des activités de type ISDI et ISDND**, adaptées aux matériaux inertes et déchets amiantés non dangereux ou toute autre catégorie permettant la mise en œuvre de ces installations dans un centre règlementaire conforme.

Réponse de la collectivité :

Après étude de la demande, la collectivité ne donnera pas une suite favorable à ce projet dans le cadre de la révision en cours du PLU. La demande pourra être réexaminée ultérieurement, accompagnée d'un projet précis, dans la perspective d'une éventuelle procédure de mise en compatibilité avec le futur document d'urbanisme.

Observation n°65 – courrier

SARL MARTOREL IMMOBILIER

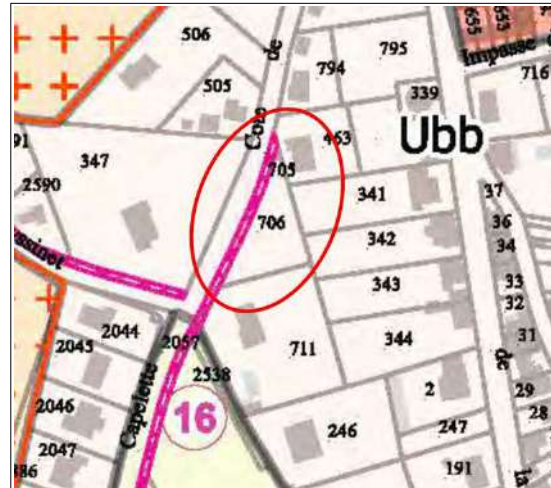
Parcelles : **AR706**

PLU en vigueur : **zone UC**

PLU arrêté : **zone Ubb**



PLU en vigueur



PLU arrêté

Demande / Observation : la suppression de l'emplacement réservé qui longe la parcelle AR706 (ER16)

Réponse de la collectivité :

L'emplacement réservé n°16 est maintenu car il est nécessaire pour l'élargissement de la côte de la Capelette et la régulation de la circulation du secteur du projet Capelette – Rivière.

B. QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

1/ Emplacements réservés

Plusieurs questions des habitants ont remis en cause des emplacements réservés. Pourriez-vous étudier à nouveau tous les emplacements réservés afin de vous assurer qu'ils répondent bien à des besoins actuels et futurs de la collectivité ?

Réponse de la collectivité :

Les emplacements réservés ont été étudiés et restent comme actés au plan de zonage, sauf pour les emplacements suivants :

- Emplacement réservé 57 : à supprimer
- Emplacement réservé 56 : à réduire sur la largeur
- Emplacement réservé 42 : à supprimer au niveau des parcelles D 1321 et D 1314

Par ailleurs, sur la cartouche des plans, tous les emplacements réservés ne sont mentionnés. Pourriez-vous me confirmer la possibilité de mettre à jour les plans ?

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande.

2/ Zone UH

La zone UH est une zone de constructibilité limitée pour l'habitation. Seules sont autorisées

- *l'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sans création de logement nouveau*
- *la construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU*
- *le changement d'affectation des constructions existantes vers l'habitation sans création de logement nouveau*

a/De nombreuses parcelles sont vides. Dans l'état actuel du règlement écrit, elles ne peuvent pas recevoir de nouvelles constructions. Quelle est la raison de ce choix ?

Réponse de la collectivité :

La révision du PLU de Graulhet s'inscrit dans le cadre des orientations nationales en matière de sobriété foncière, visant notamment à préserver les espaces naturels et à réduire les espaces non artificialisés (ENAF). Cette démarche s'aligne sur les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience, ainsi que sur la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Le PLU actuellement en vigueur est considéré comme trop permissif et dispersé en matière d'urbanisation, avec des zones urbaines réparties sur l'ensemble du territoire communal. Cette configuration a généré un surplus d'environ 300 hectares d'espaces non artificialisés (ENAF), principalement liés à l'habitat. Il est désormais nécessaire de réduire cet excédent pour se conformer aux exigences réglementaires de la loi.

La démarche de réduction engagée dans la révision du PLU vise ainsi à recentrer l'urbanisation sur les secteurs urbains du centre-ville, tout en diminuant les zones ouvertes à la construction dans les secteurs éloignés.

Pour éviter de pénaliser les constructions existantes, tout en empêchant la création de nouvelles surfaces artificialisées sur des parcelles encore libres, les échanges menés en CDPENAF ont conduit à la création d'une zone Uh. Cette zone a pour vocation de :

- maintenir les droits à construire sur les parcelles déjà bâties,
- interdire l'imperméabilisation et la construction sur les parcelles encore non construites.

Ce dispositif permet donc de concilier la protection des espaces naturels et sols non artificialisés, la conformité réglementaire aux objectifs ZAN, et la sécurisation des droits des propriétaires déjà installés.

b/Par ailleurs, il est interdit de réaliser de nouveaux logements à travers l'extension ou le changement d'affectation. Pourquoi ?

Il est pris acte de cette orientation, qui vise à limiter la création de nouveaux logements dans les secteurs où l'objectif principal est de maîtriser l'imperméabilisation des sols et de réduire l'artificialisation, conformément aux objectifs fixés par l'État et à la loi Climat et Résilience.

Cependant, il est considéré que la production de nouveaux logements au sein de l'emprise bâtie existante, telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, peut être envisagée sans porter atteinte aux objectifs de sobriété foncière.

Ainsi, la réalisation de nouveaux logements pourrait être autorisée :

- par division interne des bâtiments existants ;
- par changement d'affectation de surfaces déjà bâties ;
- par extension limitée, dans la mesure où une surface maximale de plancher créée est fixée afin de garantir l'absence d'imperméabilisation supplémentaire des espaces non construits.

Cette approche permettrait de répondre aux besoins en logements tout en respectant la préservation des sols, en privilégiant exclusivement la valorisation du bâti existant sans permettre l'ouverture à de nouvelles surfaces artificialisées.

c/Les surfaces des extensions et annexes ne sont pas limitées, sauf par l'emprise au sol (maximum 50% de l'unité foncière). Or les unités foncières sont souvent de grande, voire très grande taille dans les zones UH (supérieures à 1000 m²). Est-il possible d'envisager une limitation de la surface d'extension et des annexes ?

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande.

d/La règle énoncée à l'article 3 semble contradictoire avec la règle exposée au niveau des destinations autorisées (interdiction de création de nouveau logement).

Je vous remercie de confirmer ma lecture.

Uh – Article 3 : Changement de destination

Le changement d'affectation des garages vers du logement est autorisé sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Dans le cas de création de nouveau logement, un seul nouveau logement est autorisé,

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande.

e/ Dans le contexte actuel de limitation de l'artificialisation, serait-il possible d'envisager l'autorisation de la division de logements en plusieurs nouveaux logements sans création de nouvelle surface de plancher ?

Réponse de la collectivité :

Il est considéré que la production de nouveaux logements au sein de l'emprise bâtie existante, telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, peut être envisagée sans porter atteinte aux objectifs de sobriété foncière.

Ainsi, la réalisation de nouveaux logements pourrait être autorisée :

- par division interne des bâtiments existants ;
- par changement d'affectation de surfaces déjà bâties ;
- par extension limitée, dans la mesure où une surface maximale de plancher créée est fixée afin de garantir l'absence d'imperméabilisation supplémentaire des espaces non construits.

f/ Plusieurs maisons situées à proximité des zones Uh n'ont pas été intégrées dans ces zones. Pourriez-vous en faire l'analyse et m'informer s'il est envisageable de les intégrer ?

Réponse de la collectivité :

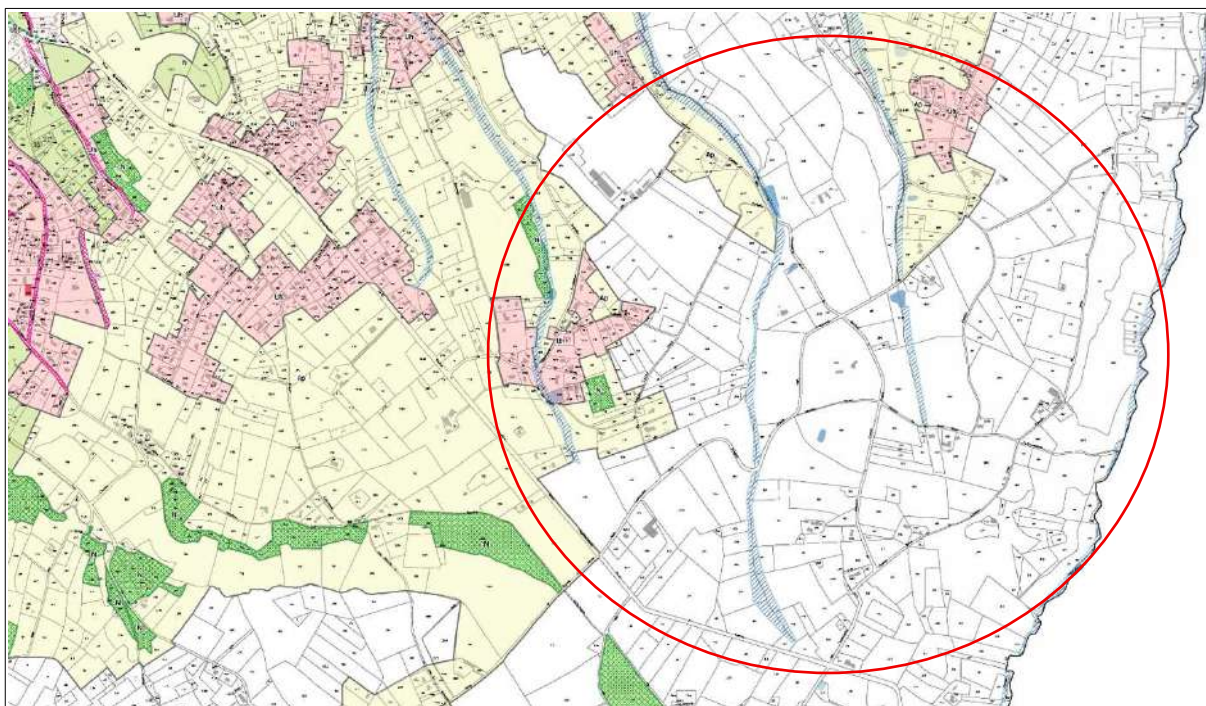
Il est pris acte de la demande et il est envisagé d'intégrer dans la zone Uh les maisons situées à proximité des zones Uh classées en zone A.

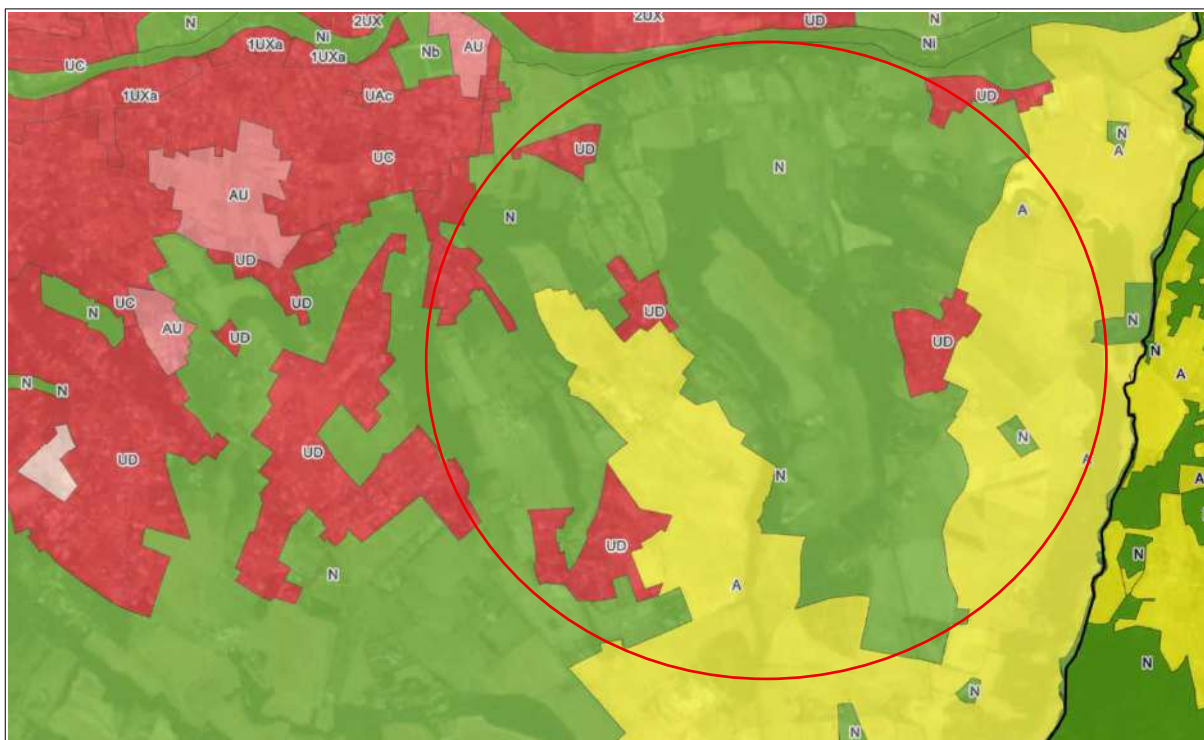
3/ Classement de la zone AU en Ap

Ce choix constitue donc un classement intermédiaire et de protection, permettant de préserver le foncier dans un secteur à enjeux, sans pour autant autoriser une urbanisation prématurée contraire aux exigences actuelles de la loi.

4/ Espaces boisés, classés en zone A ou Ap

A plusieurs endroits sur le territoire et surtout dans la partie sud-est, j'ai constaté l'existence de boisements de grande surface dont le zonage du PLU arrêté est A ou Ap. Quel est le motif ? S'il s'agit d'une erreur matérielle, pourriez-vous produire un zonage rectifié ?





Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande, il s'agit d'une erreur matérielle au niveau de l'ensemble des espaces boisés, classés en zone A ou Ap.

Il est envisagé d'étudier le zonage des espaces boisés (N et EBC) sur l'ensemble du territoire, et pas uniquement sur la partie SUD-EST, afin de clarifier l'intégralité du zonage.

5/ Zones N en centre-ville

Le règlement graphique fait apparaître un zonage N pour des terrains situés dans la zone agglomérée, éloignés de la rivière et présentant un potentiel de densification.

Quel sont les raisons de ce classement ?

Réponse de la collectivité :

Il est pris acte de la demande, il s'agit d'une erreur de cartographie au niveau des zones présentant un intérêt en potentiel de densification en plein centre-ville. Il est proposé l'intégration de ses secteurs N dans la zone Uba.

