

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

AVIS ET CONCLUSIONS 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

CONTEXTE

La révision générale du PLU de Graulhet, engagée en 2014, vise à doter la commune d'un document d'urbanisme conforme aux évolutions législatives (Grenelle, ALUR, Loi Climat-ZAN), aux stratégies intercommunales et aux besoins de la commune.

Le PLU révisé s'articule autour de deux axes stratégiques majeurs, déclinés en objectifs précis pour la période 2025-2035 :

AXE 1 : Une ville qui se réinvente, ose et affirme sa dimension humaine, inclusive et environnementale : cet axe priorise le renouvellement urbain, la densification et l'amélioration du cadre de vie, tout en luttant contre l'étalement urbain.

AXE 2 : Une ville qui attire les industries et l'économie de demain sur un modèle innovant, en circuit court et durable : cet axe vise à consolider le rôle de Graulhet en tant que pôle industriel, tout en protégeant les ressources agricoles et en développant le potentiel touristique.

Le projet de PLU a été arrêté **le 16 juin 2025** et soumis à l'enquête publique du **13 octobre au 14 novembre 2025**.

La Communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet est l'autorité organisatrice, car la commune de Graulhet lui a délégué la compétence urbanisme et confié la poursuite de la révision en 2017. Toutefois, la commune s'est fortement impliquée dans l'organisation et le suivi de l'enquête publique. Compte tenu de ce contexte, j'ai communiqué avec les deux collectivités.

Le dossier, mis en consultation au service urbanisme de la commune, comprenait l'ensemble des pièces réglementaires, dont les avis des PPA. L'avis de l'État, transmis tardivement, a été ajouté en cours d'enquête. La MRAe n'ayant pas rendu d'avis dans les délais, son courrier de non-observation a été annexé pour la parfaite information du public.

Le dossier a été consultable également sur le site internet de la communauté d'agglomération. Les observations ont pu être déposées sur le registre papier ou numérique, ainsi que par courrier ou courriel.

Conformément à l'arrêté, **six permanences** ont été assurées par mes soins en mairie, permettant d'échanger avec le public. J'ai effectué **deux visites de terrain** et organisé **deux réunions** avec les élus et les techniciens de la commune et de la communauté d'agglomération. Enfin, **plusieurs entretiens et de nombreux échanges** avec la commune et l'intercommunalité ont eu lieu.

La participation a été notable : **72 personnes** se sont présentées aux permanences, certaines à plusieurs reprises. La plupart a formulé une observation, tandis que quelques visiteurs se sont limités à la consultation des documents.

La révision générale du PLU de Graulhet s'est déroulée sur 11 ans, de 2014 à 2025 et prépare le développement de la commune pour les 10 prochaines années : 2025-2035.

L'enquête publique qui s'est déroulée du 13 octobre au 14 novembre 2025 permet au public de prendre connaissance du document arrêté et de s'exprimer.

Les conditions d'information et d'accueil du public ont été réunies. Elles ont permis la bonne information et l'expression du public.

DEMANDES DU PUBLIC

Au total, **63 contributions** ont été enregistrées au cours de l'enquête publique, issues du registre papier, des courriers, des courriels, du registre numérique ainsi que de dépôts mixtes.

Les demandes portent majoritairement sur la **constructibilité des terrains** : près de la moitié concernent le maintien du droit à construire, principalement dans des secteurs reclassés en zones agricoles ou naturelles (A, Ap, N). Les arguments évoquent des réseaux existants, des projets familiaux, des CU récents ou des parcelles en continuité urbaine.

Une part importante des observations vise également des **demandes de reclassement** (27 %), notamment en zones UH, Ubb ou AU. Certaines contributions s'appuient sur des argumentaires juridiques.

Plusieurs observations contestent des **emplacements réservés**, jugés excessifs ou insuffisamment justifiés, et demandent leur révision, réduction ou déplacement.

Le secteur du hameau de **La Frégère** fait l'objet d'une contribution collective incluant une pétition, contestant le reclassement en zone agricole.

Enfin, quatre contributions concernent des enjeux **économiques**, notamment l'extension d'entreprises existantes ou l'adaptation du zonage pour des installations classées.

Dans l'ensemble, la participation traduit une **forte sensibilité aux enjeux de constructibilité** et d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles, selon **la traduction locale du ZAN**.

La commune a répondu aux observations et demandes des habitants, soit en explicitant le maintien de la situation prévue dans le PLU arrêté, soit en accédant à la demande.

Les acceptations étant cohérentes et ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, je les ai reprises sous forme de recommandations.

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DE LA MRAE

L'avis des services de l'Etat

Les services de l'État émettent un avis **globalement favorable, mais assorti de réserves, recommandations et observations**.

Les réserves concernent notamment la trajectoire de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience.

Les services de l'État soulignent la régression significative des zones ouvertes à l'urbanisation et la recentralisation du développement urbain autour du tissu déjà constitué, correspondant à une évolution notable vers davantage de sobriété foncière.

Toutefois, la consommation foncière planifiée par le PLU atteint 28,4 hectares d'ici 2035, soit un dépassement estimé de 8 à 10 hectares au regard des objectifs légaux et de la déclinaison territoriale issue du SRADDET et du projet de SCoT.

Ils demandent

1/ de réduire l'ouverture de zones en extension de 8 à 10 ha au droit des zones d'activité. Pour les secteurs qui resteraient en extension, il conviendra d'encadrer leur développement en proposant au travers d'une OAP spécifique ou du règlement écrit, une programmation de phasage d'ouverture à l'urbanisation qui permette de respecter la trajectoire de sobriété foncière fixée par la loi CLIRE et déclinée dans le SRADDET et le projet de SCoT.

2/concernant l'habitat,

✓ de prioriser les secteurs les plus adaptés à l'intensification urbaine ;

✓ d'intégrer des principes de densités urbaines minimales dans les secteurs de densification comme dans les zones d'extension par le biais d'OAP sectorielles ou de prescriptions du règlement écrit, et en cohérence avec les objectifs fixés par le projet de SCoT.

✓ d'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.

En plus de ces **deux réserves**, les services de l'État formulent des **recommandations** et des **observations**.

L'avis de la CDPENAF

Les avis des services de l'État et de la CDPENAF se rejoignent en termes de réserves.

La CDPENAF émet un **avis favorable assorti des deux réserves suivantes :**

- l'emprise de zone AUX de la Bressolle est trop grande et doit être en partie déclassée pour de l'urbanisation différée ; par ailleurs les éléments de justification et de présentation dans l'OAP ne sont pas clairement identifiés notamment quant aux types d'entreprises accueillis ou à l'emprise des constructions ;

- le règlement graphique de la zone urbanisée doit prévoir a minima une OAP thématique densité, afin de cadrer plus fortement les objectifs de densification, notamment dans les espaces libres identifiés au sein de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, la CDPENAF formule un **avis défavorable sur les dispositions réglementaires des zones A et N**, jugées insuffisamment protectrices au regard des enjeux agricoles, notamment concernant les annexes et extensions du bâti existant.

Elle rappelle les recommandations suivantes concernant les constructions des extensions et des annexes en zone agricole et naturelle :

- une **emprise au sol des constructions**, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extension **plafonnée à 250 m²**, ou a minima en cohérence avec celle mentionnée pour les continuités écologiques ;

- une **emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m², et de 60 m² pour les piscines**, margelles comprises ;

- une **distance de l'annexe à l'habitation principale inférieure à 20 m** au maximum ;

- une **implantation des piscines à plus de 20 m des limites de propriété** lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée.

L'avis de la MRAe

La MRAe n'a pas donné son avis dans les délais impartis.

Les réserves des PPA devront impérativement être traduites dans le document, avant son approbation.

Les recommandations, représentant des améliorations attendues pour renforcer la qualité du document.

Les observations représentant des simples propositions ou remarques ont un caractère facultatif, mais leur prise en compte est souhaitable.

AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Des objectifs démographiques et de logement cohérents

Le projet prévoit l'accueil de 1 500 habitants supplémentaires d'ici 2035, afin de poursuivre la croissance démographique de la dernière décennie de 1,6 % par an. En effet, en 2021 Graulhet compte 13 166 habitants. L'objectif est d'atteindre 15 000 habitants à l'horizon 2035.

Compte tenu du desserrement des ménages et du vieillissement de la population, la collectivité prévoit la réalisation de 700 logements supplémentaires, soit une moyenne de 2,14 habitants par logement.

A mon avis, l'objectif démographique est cohérent par rapport à la tendance constatée sur la dernière décennie à Graulhet.

Les besoins en logements correspondent à l'évolution sociale de réduction de la taille des ménages. Ils sont alignés sur la moyenne nationale de 2,15 habitants par logement (Insee, 2022).

Un nécessaire recentrage de l'urbanisation

Après des décennies d'urbanisation en extension urbaine, fortement consommatrice d'espaces agricoles, la commune de Graulhet, sous l'impulsion de plusieurs lois et notamment de la loi Climat et Résilience décide d'envisager un développement principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Le PLU arrêté propose un projet favorable à la densification du centre ancien et des faubourgs. Il limite la constructibilité des zones urbanisées situées en périphérie. Les espaces agricoles et naturels sont protégés de l'artificialisation, afin de répondre aux enjeux environnementaux nationaux.

Même si elle est impopulaire, car elle enlève à certains propriétaires la possibilité de construire sur des terrains situés en périphérie, je pense qu'il s'agit d'une mesure qui va dans le sens de l'intérêt général. En effet, la commune dispose d'un potentiel conséquent de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (bâties anciens dégradés, logements vacants, friches industrielles, dents creuses, espaces interstitiels) qu'il convient de valoriser et d'optimiser, avant de poursuivre le développement des périphéries. A mon avis, cette orientation est très vertueuse

- pour la planète, car les sols vivants favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation et stockent le carbone,

- pour les habitants, car une ville moins étalée diminue le temps et les coûts de transports, favorise la proximité des commerces, des équipements et des espaces naturels, préserve le potentiel de production des sols en circuit court,

- pour la collectivité, car elle permet de valoriser des espaces déjà urbanisés, de préserver le patrimoine et le cadre naturel.

Enfin une ville moins étalée génère un coût d'investissement et de fonctionnement moindre pour les équipements publics (réseaux, voirie, services).

Optimiser la densification

Afin de s'assurer de l'optimisation de la densification, il convient de **préciser d'avantage les règles de constructibilité dans les zones Ua et Ub.**

De plus, **les règles relatives aux places de stationnement peuvent être assouplies, voire supprimées**, afin de permettre la division des logements ou le changement de destination.

La division de logements pourrait être d'avantage mise en avant afin de répondre aux objectifs de production de logements et de recyclage des bâtis existants.

Des droits de consommation foncière à recalculer

En matière de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), le PLU fixe un objectif de 25,7 hectares pour la période 2022-2035 (soit 1,98 ha/an), contre 29,9 hectares (2,99 ha/an) sur la décennie 2011-2021.

Entre 2022 et 2035, il est prévu une consommation de 7 hectares pour l'habitat et 15,9 ha pour l'économie, soit un total de 22,9 ha.

Toutefois, la loi Climat et résilience prévoit de diviser par deux la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente. Après 2031, il est question d'artificialisation, dont la trajectoire devrait nulle à l'horizon 2050. Ainsi, les droits de consommation d'ENAF de Graulhet devrait s'établir à 15 ha entre 2021 et 2031.

Or, la consommation prévue par la collectivité est de 22,9 ha. Elle dépasse donc de 8 ha le seuil fixé par la loi.

Par ailleurs, les services de l'État mentionnent une consommation de 5,53 ha entre 2021 et 2025 basée sur les autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au moment de l'arrêt du PLU (« coups partis »).

De plus, lors de l'enquête publique, plusieurs personnes se sont présentées à la permanence pour demander le maintien de la constructibilité de leurs terrains. En parallèle, pour s'assurer de conserver les droits à construire, certains d'entre eux ont déposé un permis d'aménager ou de construire. La consommation ainsi générée doit être prise en compte dans les calculs des droits.

Enfin, le SCOT prévoit une enveloppe de consommation d'ENAF de 43 ha d'ici 2035 pour le bassin de Graulhet. 20 ha ont déjà été consommés. Il reste seulement 23 ha, à partager avec les communes de Labessière-Candeil, Puybegon, Busque, Briatexte et Saint-Gauzens.

Selon moi, il faut recalculer les droits de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 (2035) afin de tenir compte de la consommation écoulée, y compris des autorisations accordées après l'arrêt du PLU.

Enfin, pour tenir compte de la territorialisation des droits, il faut prendre en compte l'enveloppe affectée par le SCOT au bassin de vie.

Préciser le modèle économique envisagé

Après l'accueil des populations, le développement économique est le deuxième pilier du projet de territoire de Graulhet.

La collectivité vise à attirer « les industries et l'économie de demain sur un modèle innovant, en circuit court et durable ».

Toutefois, le modèle économique n'est pas détaillé pour le volet industriel et la typologie des activités n'est pas développée.

Par exemple, la station d'épuration mixte de Graulhet constitue un équipement structurant majeur à l'échelle du territoire, tant par ses capacités techniques que par son positionnement stratégique. Compte tenu de ses spécificités, notamment sa capacité à traiter des effluents industriels complexes et des effluents tiers provenant d'un périmètre élargi (25 départements du Sud-Ouest), cette infrastructure représente un levier potentiel de développement économique pour la commune et, plus largement, pour le bassin d'activités.

À ce titre, il aurait été particulièrement intéressant que le document soumis à enquête mette davantage en valeur le rôle de cette station comme outil d'attractivité économique, notamment pour les entreprises des secteurs de la gestion et du traitement des déchets, ainsi que pour les activités industrielles générant des effluents spécifiques. La proximité d'un tel équipement constitue un avantage susceptible de renforcer l'implantation ou le maintien d'activités économiques sur le territoire, tout en garantissant le respect des exigences environnementales.

Le site Occitanis, pôle d'importance régionale, de traitement et de stockage des déchets dangereux, complète cette orientation possible de Graulhet comme territoire à la pointe du traitement des déchets, dans le respect des exigences environnementales.

A mon avis, il est nécessaire de préciser l'orientation industrielle de Graulhet, afin de

mieux cibler les projets possibles sur le territoire.

Privilégier la densification des zones d'activités

Une enveloppe foncière de 15,9 hectares, en extension urbaine, est dédiée au développement des activités économiques, visant à renforcer le pôle industriel de la ville sur des sites stratégiques comme La Molière et La Bressolle (Zone AUe).

Toutefois, ce besoin n'est pas suffisamment motivé. De plus, des terrains sont encore disponibles dans les zones d'activités existantes.

A mon avis, il est nécessaire de concentrer l'effort sur la densification des zones d'activités existantes, avant de consommer de nouveaux espaces.

Renforcer les mobilités actives internes à la commune

Le diagnostic met en évidence une forte dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail des actifs de Graulhet, liée notamment au fait que seule la moitié des 4 280 actifs travaille sur la commune. Malgré l'existence d'une offre de transports en commun et de services de mobilité (lignes de bus, transport à la demande), leur usage demeure marginal, tandis que le recours au véhicule individuel reste largement dominant.

Les orientations du projet de PLU identifient cette problématique et proposent le développement du covoiturage et des modes de déplacement doux comme réponse à la réduction de l'usage de la voiture individuelle.

Le covoiturage peut répondre de manière limitée à cette problématique, notamment pour les déplacements en dehors de la commune.

Pour les déplacements internes à la commune et de courte distance, le développement des modes actifs (marche ou vélo), au travers d'un maillage permettant de relier les poches d'habitat et les pôles d'activités et d'emplois implantés sur le territoire communal constitue une alternative crédible à la voiture individuelle.

Selon moi, le maillage piéton et cycle doit être renforcé afin de relier les secteurs d'habitat aux établissements scolaires et aux principaux employeurs tel que l'entreprise Weishardt qui emploie 430 personnes.

La requalification des friches, un enjeu environnemental majeur

La ville de Graulhet est fortement marquée par le déclin de l'industrie du cuir, à l'origine de nombreuses friches industrielles, notamment le long du Dadou. Selon la base de données BASIAS, 451 anciens sites industriels sont recensés sur la commune, dont une majorité a pu être localisée.

On dénombre 167 friches industrielles, dont 211 anciens sites mégissiers identifiés par l'Inventaire Historique Urbain, en partie situés dans le périmètre du Programme de Redynamisation Urbain lancé en 2008. Ce programme vise la dépollution et la reconversion progressive de ces sites, processus long et coûteux compte tenu des niveaux de pollution et des enjeux sanitaires et environnementaux.

Certaines opérations illustrent toutefois une dynamique positive de reconquête urbaine,

notamment le projet de la plaine de Millet et les opérations de dépollution engagées sur les sites Sudre et Tignol. La commune expérimente également des techniques innovantes de dépollution.

Enfin, une politique d'acquisition foncière sélective a été engagée sur des friches à fort potentiel ou vouées à la démolition, afin de favoriser la requalification urbaine et l'amélioration du cadre de vie, notamment sur les sites Ilote, Escapat et Bapel-Dourliès.

Toutefois, le potentiel de requalification des friches reste insuffisamment caractérisé.

Selon moi, la requalification de friches constitue un enjeu majeur de reconquête de terrains artificialisés et pollués, qu'il convient de préciser en termes de superficie et de moyens nécessaires.

Prise en compte des enjeux de biodiversité

Le PLU reconnaît la richesse écologique du territoire, tant au regard de la biodiversité remarquable (ZNIEFF, habitats et espèces d'intérêt) que de la biodiversité ordinaire, et affirme la nécessité de préserver et de restaurer les continuités écologiques. La trame verte et bleue, structurée autour du Dadou, de ses affluents et des corridors associés, est identifiée comme un élément fondamental du projet de territoire, et fait l'objet d'une traduction dans le règlement graphique.

Le choix affirmé de limiter l'étalement urbain, de privilégier le renouvellement urbain et la reconquête des friches industrielles constitue une réponse pertinente aux enjeux de fragmentation des milieux naturels et de consommation excessive d'espaces agricoles et naturels.

A mon avis, les enjeux de biodiversité sont pris en compte de manière satisfaisante.

Une ressource en eau dont la qualité est à améliorer

La commune de Graulhet se situe dans un contexte de forte sensibilité de la ressource en eau, marqué par un classement en zone vulnérable aux nitrates et en zone sensible à l'eutrophisation.

Le Dadou, cours d'eau structurant du territoire, présente une qualité des eaux globalement dégradée, malgré les améliorations constatées ces dernières années, notamment grâce au traitement des effluents urbains et industriels.

Le projet de PLU prend en compte ces contraintes à travers la limitation de l'urbanisation, la maîtrise de la consommation foncière, la reconquête des friches et la volonté affichée de préserver les milieux aquatiques et les continuités écologiques. Ces orientations sont globalement cohérentes avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Agout, notamment en matière de réduction des pressions sur la ressource et de protection des milieux.

Energies renouvelables

La commune de Graulhet bénéficie d'un contexte favorable au développement des énergies renouvelables. Le territoire est notamment identifié comme propice au développement de l'éolien par le Schéma Régional Climat Air Énergie de Midi-Pyrénées, traduisant un potentiel énergétique reconnu à l'échelle régionale.

Par ailleurs, la mise en service dès 2012 d'une chaufferie bois couplée à un réseau de chaleur témoigne d'un engagement de la collectivité en faveur de la transition énergétique. Cette installation, reposant majoritairement sur une ressource locale issue de la filière bois, contribue de manière significative à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la couverture des besoins thermiques de plusieurs bâtiments publics.

Ces éléments traduisent une prise en compte effective des enjeux énergétiques et climatiques à l'échelle communale. Ils constituent des atouts importants pour accompagner le projet de territoire vers un modèle de développement plus durable, cohérent avec les objectifs régionaux en matière de climat, d'air et d'énergie.

Le PLU prévoit des zones dédiées au photovoltaïque et donne la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtis, sous condition d'intégration paysagère.

La nature, un élément pris en compte dans l'urbanisation

Les projets doivent s'appuyer sur une palette végétale définie dans les dispositions communes et comprenant des essences locales.

Le règlement du PLU prévoit le maintien des arbres existants dans les projets d'aménagement ou leur remplacement par des essences équivalentes à grand développement. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places, et les parcelles en limite de zone naturelle doivent intégrer des haies bocagères denses et diversifiées afin d'assurer une transition paysagère.

Les opérations d'aménagement, notamment les lotissements, doivent prévoir des espaces libres communs plantés représentant au minimum 10 % de l'unité foncière. Le traitement paysager des espaces libres est requis afin d'améliorer l'insertion des constructions, le cadre de vie, la biodiversité et la gestion des eaux pluviales.

Les opérations d'aménagement, notamment les lotissements, doivent prévoir des espaces libres communs plantés représentant au minimum 10 % de l'unité foncière. Le traitement paysager des espaces libres est requis afin d'améliorer l'insertion des constructions, le cadre de vie, la biodiversité et la gestion des eaux pluviales.

Les projets doivent également intégrer la préservation et le suivi des arbres existants, le masquage végétal des conteneurs de déchets, ainsi que des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment par des fosses d'arbres continues, végétalisées et conçues pour limiter l'imperméabilisation.

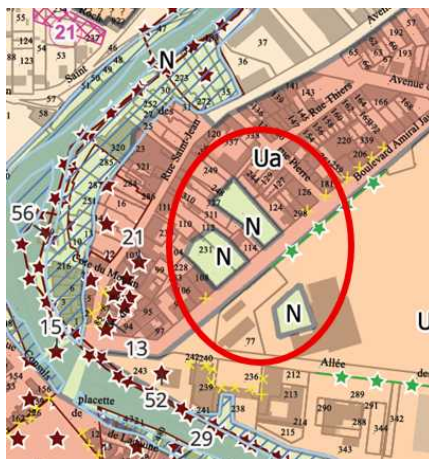
Le PLU comprend des règles qui intègrent la nature dans les projets urbains et de construction.

Rééquilibrage du zonage

Le nouveau classement réglementaire est largement profitable aux zones agricoles : les zones U et AU régressent de 95 ha et respectivement 215 ha, tandis que la zone agricole (zone A) gagne près de 900 hectares par rapport à la version précédente, réaffirmant ainsi la priorité donnée à la pérennité de l'activité agricole. Le transfert le plus important se fait entre les zones naturelles et les zones agricoles : environ 600 ha.

L'analyse du règlement graphique fait apparaître quelques incohérences qu'il convient de corriger

- des parties du territoire couvertes d'espaces boisés, sont classées en zone agricole. Si la collectivité confirme cette lecture de l'ortho photo, le zonage agricole pourrait être remplacé par le zonage naturel.
- des zones N ont été localisées au coeur de la zone urbaine. Elles présentent un potentiel de densification. Il convient de les intégrer dans la zone urbaine.



- les zones Uh, correspondant à l'urbanisation périphérique n'incluent pas tous les bâtis présents à proximité immédiate du tissu urbain. Si le classement en zone N ou A n'est pas justifié, il convient d'intégrer ces habitations à la zone Uh.

Le règlement graphique devra être revu afin de classer en zone N les parties boisées du territoire, de classer en zone U les terrains classés en N et situés en coeur de ville et intégrer à la zone Uh les bâtis très proches, s'ils sont classés en zone N ou A.

CONCLUSION

Le projet de PLU de Graulhet propose un cadre réglementaire moderne. Il tend à formaliser une stratégie de développement urbain durable qui met l'accent sur un effort considérable pour la protection des espaces naturels et agricoles face à l'étalement urbain, tout en conservant une forte ambition d'accueil de populations et de développement économique. L'un des défis majeurs pour la mise en œuvre de ce plan réside dans la capacité à mener à bien les coûteuses opérations de dépollution des friches industrielles et de renouvellement urbain.

Compte tenu

d'une part

- de la démarche de la collectivité de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, avec des retombées notables en terme de biodiversité, qualité des sols, préservation de la ressource en eau ;
- du recentrage de l'urbanisation sur le centre-ville, avec des conséquences positives sur la qualité de vie, la limitation des déplacements, la diminution de la pollution atmosphérique, la diminution des frais de fonctionnement pour la collectivité en terme de réseaux et de services aux usagers ;
- de l'ambition de reconquérir des friches industrielles, en les dépolluant et en les valorisant par l'installation d'habitations ;

et d'autre part de la nécessité

- de diminuer la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 de 50 % par rapport à la décennie précédente, afin de respecter la loi climat et résilience ;
- de privilégier la densification, l'occupation des locaux vacants, le recyclage des friches, autant pour l'habitat que pour les activités économiques ;
- de préciser l'orientation économique de Graulhet, notamment sur le volet industriel, afin de permettre aux porteurs de projets de mieux identifier l'offre du territoire ;
- de favoriser le développement des énergies renouvelables ;

je donne **un avis favorable assorti**

des réserves suivantes :

- recalculer les droits restants de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 (2035), en prenant en compte la consommation entre 2021 et 2025, y compris les permis accordés depuis l'arrêt du PLU ;
- répartir de façon motivée les droits de consommation d'ENAF ainsi calculés entre l'habitat et le développement économique.

des recommandations suivantes :

- préciser la capacité de renouvellement urbain des friches industrielles et éventuellement les coûts de la dépollution ;

- intensifier la dépollution et la requalification des friches industrielles ;
- favoriser la division de logements, afin de répondre aux objectifs de création de nouveaux logements, adaptés à la taille des ménages (2,14 personnes en moyenne), sans artificialisation des sols ;
- encourager le changement de destination dans les zones constructibles ;
- assouplir, voire supprimer les obligations de créer des places de stationnement pour tout nouveau logement, notamment dans les zones Ua et Ub, afin de fluidifier la création de nouveaux logements ;
- préciser l'orientation industrielle de Graulhet, afin de mieux cibler les projets possibles sur le territoire ;
- renforcer le maillage piéton et cycle afin de relier les secteurs d'habitat aux établissements scolaires et aux principaux employeurs de la ville ;
- revoir le règlement graphique afin de classer
 - en zone N ou EBC les parties boisées du territoire,
 - en zone U les terrains classés en N et situés en coeur de ville,
 - intégrer à la zone Uh les bâtis très proches de la zone Uh, s'ils ont un caractère résidentiel ;
- compléter la liste d'emplacements réservés sur le règlement graphique.

des recommandations à la suite des observations des habitants et de la réponse de la commune :

- intégrer en zone Uh les parcelles classées en zone constructible dans le PLU en vigueur (par exemple zone UD) et en zone inconstructible dans le PLU arrêté (par exemple en zone A ou N), dès lors qu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée. Il s'agit des parcelles suivantes : A751, E951, E2646, E2647, E2648, E2571, E2572, E2573, E2574, E2575, ZD53, B2202, A2531, C635, B2202, la moitié Nord de la parcelle D1882 et le hameau de la Frégère. Il est proposé d'intégrer dans la zone Uh toutes les parcelles qui remplissent ces critères.
- intégrer la partie Est de la parcelle E 1701, au secteur de projet Ua, tel qu'indiqué sur le schéma ci-dessous :



- classer les parcelles E2857, E 2858, E 2834, E2835 et E2836 en zone Ubb, car il s'agit de terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proximité du centre-ville. Ils sont actuellement constructibles et le PLU arrêté les classe en Uh.

- regrouper la zone Nd (constructions et installations liées au traitement de déchets et assimilés couvrant le site d'Occitanis) et la zone Npv voisine (les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire) en une seule zone permettant les constructions et installations liées au traitement et au stockage de déchets et la production d'énergie solaire, avec la possibilité d'intégration des panneaux photovoltaïques au sol.

- prendre en compte les propositions d'Occitants concernant la rédaction du règlement écrit ;

- retirer les parcelles AC 273 et AC 96 de l'emplacement réservé N° 48 lié à l'extension du cimetière ;

- réduire la largeur de l'emplacement réservé n°56 ;

- supprimer l'emplacement réservée n°42 au niveau des parcelles D 1321 et D 1314 ;

- étudier le classement des parcelles D2444 et D2446 en zone Ue, tel que demandé par l'entreprise propriétaire à la lumière des capacités de consommation d'ENAF de la commune. En effet, il s'agit de parcelles couvrant un peu plus de 6 200 m², classées en zone 2Aux dans le PLU en vigueur et prévues en zone A dans le PLU arrêté.

- réaliser une concertation lors de la définition du projet d'aménagement en zone Uba au niveau des parcelles E1707 et 2770, afin de prendre des mesures de préservation de l'intimité du voisinage.

Pour la nécessaire prise en compte des réserves, recommandations et observations des PPA, la collectivité est invitée à se référer aux avis en question.

Fait à Toulouse, en 2 exemplaires

Le 14 décembre 2025

Adina Blanchet

commissaire enquêtrice



La synthèse du dossier du PLU arrêté et la synthèse des observations du public ont été rédigées à l'aide de l'intelligence artificielle. Néanmoins, les données ont été consolidées et les contenus retravaillés pour correspondre à la réalité du dossier et de l'enquête