

ENQUETE N° 25000125/31

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE A**

L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS

**GAILLAC – GRAULHET AGGLOMERATION
COMMUNE DE GIROUSSENS**

Table des matières

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	4
I / Propos liminaire :.....	4
II / Avis sur le dossier d'enquête :.....	5
III / Avis sur le déroulement de l'enquête :.....	5
IV / Avis sur les observations émises durant l'enquête publique concernant la carte communale..	6
IV.I / Les demandes de reclassement de parcelles	6
IV.II / La maîtrise de la densité et la réglementation des zones	7
IV.III / Le rapport du projet avec les documents supérieurs et la réglementation	8
IV.IV / Les justifications techniques, la méthodologie et l'évaluation du projet	8
V / Avantages et inconvénients du projet	9
V.I / Les avantages du projet	9
V.2 / Les inconvénients du projet.....	11
CONCLUSIONS.....	13

ENQUETE N° 25000125/31

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I / Propos liminaire :

La commune de Giroussens, couverte par une carte communale, a engagé la révision de son PLU en 2010. A la suite de regroupement d'intercommunalité, la compétence urbanisme a été transférée à la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet. Cette dernière a finalisé l'élaboration du PLU qui a été arrêté par le conseil communautaire afin d'être soumis à enquête publique préalablement à son approbation.

La carte communale ne saurait persister après l'approbation du PLU. Si l'approbation d'un PLU abroge de plein droit un PLU précédent, aucune procédure administrative n'est prévue concernant l'abrogation d'une carte communale. Or deux documents d'urbanisme ne peuvent coexister sur le territoire d'une même commune. Aussi, une procédure d'abrogation de la carte communale a été engagée en parallèle de l'approbation du nouveau PLU.

Les textes de référence concernant cette procédure sont :

Code de l'urbanisme :

- Partie législative : L151-1 et suivants.
- Partie réglementaire : R151-1 et suivants.

Les cartes communales sont régies sous le principe :

Code de l'urbanisme :

- Partie législative : L160-1 et suivants.
- Partie réglementaire : R161-1 et suivants.

L'assujettissement du projet à la procédure d'enquête publique est déterminé par :

Code de l'urbanisme (article R153-19).

Code de l'environnement :

- Partie législative : L123-1 et suivants.
- Partie réglementaire : R123-1 et suivants.

Le commissaire enquêteur a été désigné par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet par arrêté n° 31_2025A en date du 4 septembre 2025, lequel a également déterminé les modalités de déroulement de l'enquête publique et organisé son

déroulement. Il a fixé la durée de cette dernière à 36 jours consécutifs, du 14 octobre au 18 novembre 2025 inclus.

II / Avis sur le dossier d'enquête :

Le dossier soumis à l'enquête semblait complet, clair, simple et bien réalisé. A l'analyse toutefois, notamment des avis émis par les personnes publiques associées, des fragilités ont été mises au jour, notamment liées au fait que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a débuté depuis une quinzaine d'années.

A la suite d'échanges intervenus entre le commissaire-enquêteur et le maître d'ouvrage, notamment lors de la remise du procès-verbal des observations, il apparaît que de nombreuses évolutions doivent être portées au dossier d'enquête. Ainsi, il aurait été appréciable que le projet de PLU porté à l'enquête publique soit abondé d'un dossier contenant les éléments complémentaires présentant les évolutions pressenties répondant aux observations formulées par les personnes publiques associées. Cette démarche aurait permis à l'ensemble des partenaires de la collectivité, au commissaire-enquêteur, mais aussi à la population de prendre connaissance des orientations envisagées.

III / Avis sur le déroulement de l'enquête :

Les conditions matérielles de déroulement de l'enquête ont été bien assurées par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet et la commune de Giroussens sur le territoire de laquelle elle s'est déroulée. L'ensemble des modalités de publicité et d'information ont bien été réalisées. Il est néanmoins regrettable que le site internet de la commune n'ait pas fait état de la procédure en cours. Comme il a été signalé au commissaire-enquêteur, et qu'il a également constaté, le site internet de la commune présentait la procédure d'enquête publique préalable à l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale mais restait muet concernant la procédure conjointe d'abrogation de la carte communale et de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il n'y avait aucun lien renvoyant vers le site de la Communauté d'Agglomération qui hébergeait le dossier.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 14 octobre au mardi 18 novembre 2025 inclus soit sur une durée de 36 jours consécutifs. Trois permanences ont été organisées, dont une un samedi matin, permettant au commissaire enquêteur de recevoir le public, présenter le dossier, enregistrer les observations de la population et répondre aux questions induites par les projets présentés à l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée dans une ambiance très satisfaisante. Le projet a reçu 25 expressions émanant de 14 administrés. Certains ont adressé plusieurs courriers, se sont exprimés par écrit et ont rencontré le commissaire-enquêteur.

L'ensemble des pièces du dossier a été analysé dans le rapport d'enquête publique joint aux présentes conclusions. Dans l'ensemble, le commissaire enquêteur constate que sur la forme, le

dossier présenté à l'enquête publique est de bonne facture, bien scindé concernant à la fois la procédure d'abrogation de la carte communale et la procédure d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Néanmoins, les Personnes Publiques Associées ont formulé de nombreuses observations, notamment portant sur le contenu du projet et l'actualité de certaines données y étant présentées. Plusieurs réserves ont été formulées. Le dossier présenté à l'enquête publique ne comportait aucun élément de réponse proposés par le maître d'ouvrage en réponse aux personnes publiques associées. L'absence de ces éléments, malgré les questions posées par le commissaire-enquêteur dans le cadre du procès-verbal des observations a eu pour conséquence de soustraire à la consultation du public ces éléments qui auraient pu être de nature à préciser certains propos.

IV / Avis sur les observations émises durant l'enquête publique concernant la carte communale.

25 observations ont été émises au cours de l'enquête publique. Elles ont toutes porté sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cinq thématiques principales peuvent être extraites des observations émanant tant du public que des personnes publiques associées consultées dans le cadre de la procédure. Ces dernières sont détaillées ci-après.

IV.I / Les demandes de reclassement de parcelles

Plusieurs propriétaires ont demandé le reclassement de leurs parcelles en zone constructible. Certaines ont été déclassées depuis la carte communale, mais par la totalité, certaines parcelles évoquées n'étaient pas incluses en zone constructible dans la carte communale précédente.

Si quelques demandes paraissent difficiles à satisfaire du point de vue de la localisation des parcelles (isolées et écartées du centre-bourg même si proches de constructions, obérant l'objectif de modération de la consommation foncières), d'autres semblent plus faciles à satisfaire car n'emportant pas de conséquence dommageable à la mise en œuvre du PLU ; celles visant à reconnaître le caractère agricole ou naturel des terrains et permettre le développement des activités agricoles peuvent être satisfaites. Concernant les parcelles proches du bourg, une contestation est survenue s'appuyant sur une servitude non aedificandi du secteur couvert par une OAP. Cette contestation, difficile à vérifier, repose sur des éléments de droit privé. La planification territoriale peut s'en abstraire en veillant toutefois à les faire évoluer pour assurer la faisabilité du projet.

Des projets spécifiques ont été abordés, en lien avec l'existence d'exploitations agricoles. Ces demandes ont concerné le portage de projets photovoltaïques, la reconnaissance du caractère agricoles des terres et, marginalement, le reclassement en zone constructible d'emprises foncières afin d'autoriser la création de constructions. Le commissaire-enquêteur est favorable à la traduction de la plupart des évolutions demandées.

Concernant les demandes de classement de terres en zones constructibles, le commissaire enquêteur estime qu'il est difficile, en l'état, d'apporter une réponse satisfaisante aux pétitionnaires au regard des contraintes posées à la collectivité. L'ouverture à l'urbanisation de trop de tenements représenterait une capacité constructive bien trop importante pour les objectifs que la collectivité s'est fixée et qui semblent déjà dépasser ceux fixés par les documents supérieurs (SCoT, PLH). Le maître d'ouvrage n'a apporté aucun commentaire, dans sa réponse au procès-verbal des observations, concernant ces demandes.

IV.II / La maîtrise de la densité et la réglementation des zones

Les services de l'Etat ont évoqué l'intérêt d'instituer une Orientation d'Aménagement et de Programmation traitant exclusivement de la densité. Selon eux, les objectifs affichés par le PLU ne sont pas suffisamment retranscrits dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme. L'instauration d'espaces tampons entre les zones urbaines et les espaces agricoles a également été évoquée. Le maître d'ouvrage a témoigné son intention de constituer une OAP densité afin de répondre aux observations de l'Etat. Cette dernière indiquera le nombre de logements minimum attendu au sein des espaces libres identifiés dans la zone urbaine en fonction de leur superficie, de leur localisation, de la disponibilité et des caractéristiques des réseaux.

Les secteurs de taille et de capacité limitée sont visés et la collectivité est invitée à réduire leurs emprises aux stricts besoins des projets. Les secteurs A5 (stand de tir) et A6 (la Peyrière) doivent être raccrochées au plus près des constructions existantes. La délimitation des Montels serait à revoir. Le maître d'ouvrage déclare donner une suite favorable à la réduction des STECAL et le rattachement au plus près des constructions existantes. Le règlement écrit sera complété afin de limiter l'emprise au sol des projets.

Le caractère général du secteur U3 a été contesté au titre du fait qu'il est présenté comme désignant les secteurs de hameaux alors qu'en réalité, il couvre plus largement un secteur d'extension pavillonnaire récent dont le caractère urbain n'est pas assimilé à celui des hameaux. Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de précision concernant cet élément. Il est indiqué dans le caractère général de cette zone que la division n'y est autorisée que pour les grandes parcelles. Malheureusement, ces grandes parcelles ne sont pas identifiées et aucun élément du règlement écrit ne permet de faire appliquer ce principe qu'il conviendrait de parfaire à l'issue de l'enquête publique (titre 1 du thème 1 de la zone).

Des sous-secteurs « Ae » et « Ap » sont intégrés en zone naturelle, ou limitrophe de zones naturelles et urbaines. Ces secteurs ne semblent pas en cohérence avec leur environnement réglementaire proche. Le maître d'ouvrage a précisé que ces sous-secteurs avaient vocation à préserver la ripisylve de l'Agoût et identifient les enjeux environnementaux et paysagers. Les secteurs Ap ont vocation, quant à eux, à préserver des fenêtres visuelles sur le paysage en interdisant notamment les constructions. Le commissaire-enquêteur estime que ces sous-secteurs, associés à des règles particulières induisent une complexité superfétatoire. Le maître d'ouvrage est invité à réviser ces

orientations réglementaires en les simplifiant au mieux ; en examinant notamment leur rattachement à la zone naturelle qui permet de garantir les mêmes protections.

IV.III / Le rapport du projet avec les documents supérieurs et la réglementation

Ces thématiques sont essentiellement abordées par les services de l'Etat qui souhaitent un meilleur alignement du PLU avec les autres documents de planification. L'association SEBRA, au même titre que les services de l'Etat a pointé des problématiques liées au SCoT. Cependant, le rapport de compatibilité analysé dans le PLU fait référence au SCoT devenu caduc. Le futur SCoT n'est pas encore opposable aux tiers, l'enquête publique le concernant s'est achevée récemment. A ce titre, la SEBRA a pointé une discordance entre les objectifs d'accueil de population fixés par le projet de SCoT pour la commune (8 habitants par ans) et celle affichée par le projet de PLU (13 habitants par ans), ce qui peut avoir une incidence sur la production de logements et la consommation foncière projetée. Le maître d'ouvrage a indiqué supprimer les références faites au SCoT caduc. Il procédera à une analyse de la compatibilité du projet au regard du SCoT Gaillac-Graulhet arrêté le 23 juin 2025. Cette analyse sera intégrée au rapport de présentation.

Les services de l'Etat ont ensuite souligné l'insuffisance des analyses de compatibilités avec d'autres documents supérieurs comme le SRADDET, le schéma régional des carrières et le plan de gestion des risques inondation Adour Garonne. Le maître d'ouvrage a indiqué préciser cette analyse après l'enquête publique. Les analyses relatives au Schéma Régional des Carrières et au PGRI, actuellement manquantes seront réalisées et également intégrées dans le dossier de PLU soumis à approbation

Le secteur des Massiès, qui correspond essentiellement à la zone d'activité également implantée sur le territoire de la commune de Couffouleux ne dispose pas d'étude dite « Loi Barnier – Amendement Dupont ». Cette observation, totalement justifiée du reste, semble peu pertinente considérant que l'ensemble des parcelles concernées par le zonage urbain sont déjà bâties et ne devraient plus recevoir de nouvelles constructions. Le maître d'ouvrage a néanmoins déclaré vouloir lever cette réserve par la modification du règlement ; ce dernier imposera un recul de 100 mètres pour toute nouvelle construction.

Enfin, les services de l'Etat, comme a pu le remarquer le commissaire-enquêteur à la lecture du document, ont souligné le caractère ancien sinon obsolète de certaines études prises en référence dans le diagnostic. Le maître d'ouvrage a déclaré actualiser ces données avant l'approbation du document.

IV.IV / Les justifications techniques, la méthodologie et l'évaluation du projet

Cette thématique se rapporte essentiellement à la qualité générale du document, notamment du rapport de présentation et la transparence des justifications qui y sont portées.

L'état a, à ce titre, émis une réserve relative à l'insuffisante qualité de l'étude des capacités de densification. Des compléments étaient attendus afin de déterminer le nombre de logements

pouvant être accueillis dans les espaces de densification. Les conclusions de cette analyse pourraient être susceptibles d'avoir une incidence sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces compléments devaient également contribuer à mieux justifier la méthode de détermination du « point mort » (le nombre minimum de logements à construire afin de conserver la population à son niveau constaté, tenant compte du phénomène de desserrement des ménages). Le maître d'ouvrage a déclaré vouloir préciser cette étude de capacité en justifiant : le potentiel foncier constructible retenu, le coefficient de rétention foncière retenu et de la consommation éventuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui seraient présents à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'analyse de la consommation foncière résultera de l'étude des autorisations de droit du sol.

Le rapport de présentation contient un paragraphe relatif aux indicateurs d'évaluation du PLU, mais n'en détermine vraiment aucun de factuel qui puisse être employé par la collectivité afin de piloter la mise en œuvre du projet urbain, vérifier son évolution et l'adéquation avec le document d'urbanisme. Le maître d'ouvrage a précisé instaurer une dizaine d'indicateurs accompagnés d'un tableau permettant de suivre leur valeur initiale, les sources de données, la fréquence du suivi, les modalités de mise à jour. Ce faisant, il n'apporte aucune précision sur les éléments qu'il souhaite évaluer ni sur la nature des indicateurs.

D'un point de vue méthodologique, la SEPRa a émis des observations relatives au contenu et au mode opératoire que le PLU pourrait déployer afin d'améliorer la végétalisation du territoire. Elle invite également à inscrire le principe de son recours dans le PADD du document. Elle formule plusieurs propositions afin de reconstituer et renforcer la ripisylve et concernant l'aménagement du secteur du Réclot, couvert par une orientation d'aménagement. Ces observations trouvent déjà une réponse dans le projet de PLU présenté à l'enquête publique, notamment dans l'OAP thématique environnementale. Le maître d'ouvrage n'a pas formulé d'observation sur cet objet.

Enfin la publicité de l'enquête a été mise en question compte tenu du fait que le site internet de la commune ne relayait pas les informations relatives à ce projet.

V / Avantages et inconvénients du projet

Les parties ci-après ont vocation à mettre en évidence, fort des observations formulées par le public et de l'analyse du dossier d'enquête publique, les avantages et les inconvénients du projet proposé pour la commune.

V.I / Les avantages du projet

La carte communale présentait une obsolescence reconnue, comme outil de planification urbaine et de gestion de l'espace. Elle ne permettait pas le pilotage d'un projet de territoire dont les acteurs ont besoin. La surface qu'elle offrait à l'urbanisation était très importante et ne permettait pas à la

collectivité de répondre de manière satisfaisante aux enjeux posés par la réglementation en matière d'urbanisme, de consommation foncière et de mise en valeur de l'environnement.

Le projet déployé par la collectivité pour la commune est en cohérence avec ses capacités de développement. L'objectif d'accueillir 130 nouveaux habitants par ans d'ici 2034 paraît raisonnable avec un taux de croissance moyen inférieur à 1 % par an sur la période. Cet objectif n'est pas contredit par les personnes publiques associées.

Le projet de PLU affiche une réduction drastique de la consommation foncière, en comparaison avec l'ancienne carte communale et participe à la lutte contre l'artificialisation des sols et le mitage des espaces agricoles et naturels existants. L'urbanisation future est recentrée autour du centre bourg afin de renforcer la cohérence du village. La plupart des écarts ne peuvent plus accueillir de nouvelles constructions, hormis le hameau historique de Saint Anatole et la capacité reste mesurée. Néanmoins, dans les secteurs déclassés, le Plan Local d'Urbanisme ménage des capacités d'extension des constructions existantes et la création d'annexes. Il permet ainsi de ne pas figer l'évolution des constructions qui pourraient s'avérer nécessaires.

Au travers du document d'urbanisme, la collectivité souhaite réengager une dynamique de diversification des logements. Les dernières décennies ont permis le développement d'un tissu essentiellement pavillonnaire monotypique. Au travers du projet, la commune devrait ainsi pouvoir accueillir une nouvelle offre de logements groupés et des logements sociaux.

Au-delà du « point mort », la production de nouveaux logements pour atteindre l'objectif démographique affiché devrait être de 78 unités, représentant un total de 125 logements.

La densité foncière affichée peut paraître plus importante que celle qui serait affectée à la commune par le SCoT en cours d'élaboration. Malgré tout, au regard des objectifs de croissance démographique affichés par la commune, cette densité est un garant de la modération de la consommation de l'espace et permet à la commune de maintenir une consommation foncière réduite.

Le projet de PLU, au travers de l'OAP du Réclot prévoit un aménagement des axes routiers visant à mieux sécuriser les déplacements et réorienter le trafic de transit.

Du point de vue énergétique, le PLU reconnaît l'existence du parc photovoltaïque au sol et ménage la capacité de développement de ce mode de production d'énergie en toiture des bâtiments. Ce développement reste sujet à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs protégés. La création d'un réseau de chaleur urbain devra être étudié pour chaque nouvelle opération d'aménagement.

En terme de paysages et d'environnement, le document d'urbanisme affiche un volonté de préservation et de mise en valeur des trames vertes et bleues, même si ces dernières pourraient être parfaites. Les perspectives paysagères remarquables, qui constituent un réel atout d'attractivité touristique pour le territoire sont préservées. Le document prévoit également des dispositions afin d'assurer l'intégration architecturale et paysagère des projets dans leur contexte urbain.

V.2 / Les inconvénients du projet

Des inconvénients ressortent également de l'analyse du projet et de la consultation du public.

Le premier à relever est la longueur du délai de réalisation du document d'urbanisme. Ce dernier a connu une longue pérégrination qui n'aurait, toutefois, pas porté à conséquence si le rapport de présentation avait pu être actualisé et mis à jour en tenant compte de l'avis formulé par les personnes publiques associées avant d'être porté à l'enquête publique. L'absence d'éléments factuels permettant de constater la bonne prise en compte des observations par la collectivité est un élément fragilisant le projet.

Au travers de son Procès-verbal des observations, le commissaire enquêteur a sollicité des compléments d'informations et des précisions sur les intentions et les projets de réponses que la collectivité entendait apporter au document d'urbanisme. Si le maître d'ouvrage apporte des éléments, ce sont essentiellement des éléments d'intentions qui sont formulés au stade de l'enquête publique. Ces derniers ne permettent pas au commissaire enquêteur de déterminer si les évolutions seront concrètement en cohérence avec les attendus exprimés. Cette situation reste gênante au stade de l'enquête publique dans la mesure où les dispositions définitives du PLU n'auront pas été portées à la connaissance du public au cours de l'enquête publique, même si ces dernières ne remettent pas en cause l'économie générale du document.

De nombreux propriétaires ont vu leurs parcelles déclassées des zones constructibles, notamment ceux de certaines parcelles situées à proximité tant du centre bourg que des équipements communaux. Si les choix opérés par la collectivité concernant le secteur du Réclot ouvert à l'urbanisation sont compréhensibles et suffisamment bien expliqués, le choix de ne pas retenir ces fonciers est insuffisamment argumenté. Les parcelles cadastrées section ZK, n° 92, 93, 94, 97, 124, 130 et 166 auraient tout à fait pu être retenues dans des circonstances aussi légitimes. De ce fait, les propriétaires ont exprimé une impression de spoliation des droits qui leur avait été précédemment reconnus. Il aurait été opportun de mieux présenter les critères de sélection et les conclusions ayant concourus à la détermination du foncier constructible retenu par le projet de PLU.

Le règlement graphique présente également des secteurs Ap et Ae qui pourraient être rationalisés. En effet, ces derniers situés au sud du bourg centre ; lieuxdits « Bel Air », « Puech Mascou » et « Lous Clots » semblent en incohérence avec les secteurs les environnant. Dans le secteur Lous Clots, deux secteurs Ae sont enclavés au sein d'une zone Naturelle, sans justification particulière. Deux secteurs « Ap » sont insérés entre le secteur U2 de l'extension Ouest du bourg et la zone Naturelle. Le caractère agricole de ces fonciers ne semblent pas justifié et ils pourraient être remplacés par un secteur U inconstructible ou un secteur Naturel. D'autres secteurs Ae, plus à l'Est du bourg, le long de l'Agoût se trouvent insérés entre des zones agricoles sans que leur caractère agricole ne soit justifié (Ae intégrée entre une zone Naturelle et une zone Ap). Ces secteurs gagneraient à une mise en cohérence de zonage apportant une simplification réglementaire.

Au regard de l'ensemble des secteurs potentiellement constructibles, incluant le potentiel de densification insuffisamment justifié et le secteur concerné par l'OAP, le document d'urbanisme ne

comporte pas d'échéancier d'engagement des opérations. L'engagement de l'opération du Réclot n'est pas séquencée dans le temps. L'OAP prévoit qu'elle pourrait faire l'objet d'une seule opération et être ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du document.

Le PLU couvre les extensions pavillonnaires du bourg avec les secteurs U2 et U3. Généralement, on y observe de grandes parcelles dont certaines pourraient faire l'objet de divisions, voire de fusions afin de permettre l'accueil de nouvelles constructions. Le projet de PLU prévoit un taux de rétention de 50 % de ce potentiel constructible qu'il estime à une surface de 4,3 hectares. Les services de l'Etat ont considéré que ce potentiel constructible en densification est insuffisamment justifié. Le caractère de la zone U3 prévoit une impossibilité de division des parcelles trop petites, mais aucun élément réglementaire ne permet cette mise en œuvre qui pourrait avoir une incidence sur le potentiel constructible. Une erreur sur ces appréciations serait de nature à augmenter le potentiel de logements constructibles sur le territoire de la commune.

La Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Si le projet de PLU n'est pas parfait, compte tenu, notamment, de la longue période liée à son élaboration, il convient de considérer qu'il représente un avancée en comparaison avec la carte communale à laquelle il va succéder. Par ailleurs, l'entrée en vigueur prochaine du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera de nature à limiter les conséquences potentiellement dommageable des insuffisances soulevées auxquelles il ne serait pas apporté de compléments à l'issue de l'enquête publique.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il convient de considérer que le projet de PLU présente de nombreux avantages comme la définition du développement urbain projeté et son recentrage. Même si son approche reste perfectible, il prévoit une dynamique forte portant sur la densification des secteurs déjà urbanisés. Cette densification intègre également le développement d'une offre de logement diversifiée intégrant une mixité sociale. La réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation permet d'assurer la maîtrise de la consommation foncière du développement urbain, notamment en comparaison avec les surfaces précédemment offertes par la carte communale. Le projet de Plan Local d'Urbanisme ménage le soutien aux activités et l'attractivité de la commune à destination des activités économiques et de services de proximité (médicaux, commerciaux, etc.). Il permet de préserver les espaces naturels et agricoles, protège les trames écologiques et les perspectives paysagères les plus remarquable de la commune.

En l'état, le Plan Local d'Urbanisme apporte une plus-value au territoire communal dans le cadre de son développement. Le bilan des avantages et inconvénients reste favorable à la mise en œuvre du projet après qu'il soit précisé et complété.

CONCLUSIONS

Le commissaire enquêteur, désigné par arrêté n° 37_2025A du 4 septembre 2025, déclare que l'enquête a été menée en parfaite conformité avec les termes de l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet organisant son déroulement.

Considérant :

- que le public a été convenablement informé de la tenue de l'enquête publique, de sa durée et des permanences du commissaire-enquêteur, tant par les avis rendus dans la presse, la publication sur le site internet de la commune de la Communauté d'Agglomération que les affichages effectués en mairie, sur les sites objets du projet et la communication nominative avec les riverains concernés ;
- que cette publicité aurait pu être complétée par la publication d'informations sur le site internet de la commune ;
- que l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions ;
- que toutes les personnes qui souhaitaient participer à l'enquête ont pu être reçues et ont pu s'exprimer en toute liberté et présenter leurs requêtes et observations ;
- que le dossier a été tenu à la disposition du public afin qu'il puisse en prendre connaissance ;
- l'examen attentif du dossier ;
- que le registre a également été tenu à la disposition du public en dehors des permanences du commissaire-enquêteur ;
- que le bilan effectué entre les avantages et les inconvénients du projet est favorable à sa réalisation et qu'il peut être remédié aux inconvénients ;

Le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Giroussens.

L'avis favorable est toutefois assorti des réserves suivantes :

- 1 / Apporter une réponse relative à l'absence de l'étude justifiant la dérogation aux retraits d'implantation des constructions à proximité de l'autoroute A 68 ;
- 2 / Préciser la justification de l'étude de densification et du potentiel foncier et en améliorer la maîtrise par le Plan Local d'Urbanisme, notamment au moyen d'une OAP « densité ».
- 3 / Apporter des réponses aux autres observations formulées par les services de l'Etat, comme la délimitation des STECAL, l'amélioration de la justification des objectifs fixés pour la production de logements.

L'article R123-19 du code de l'environnement prévoit que les conclusions motivées puissent être favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Bien qu'elles ne répondent pas à un cadre juridique formel, le commissaire-enquêteur formule plusieurs recommandations afin d'améliorer la qualité et la compréhension du document :

- 1 / renforcer la démonstration de compatibilité du document d'urbanisme avec les documents qui lui sont supérieurs ;
- 2 / actualiser les données et les justifications visées au rapport de présentation. Ces dernières ne pourront pas permettre l'accroissement des surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- 3 / améliorer la justification des choix opérés concernant les terrains ouverts à l'urbanisation au regard des potentialités existantes en périphérie immédiate du centre-bourg ;
- 4 / améliorer les protections édictées par le règlement graphique (secteurs Ae et Ap) afin de limiter le pastillage et simplifier le règlement graphique ;
- 5 / modifier le caractère général du secteur U3 et intégrer dans les éléments réglementaires, des moyens de contrôle par la collectivité relatifs aux divisions autorisées uniquement pour les grandes parcelles : ces dernières pourraient être identifiées sur le règlement graphique avec une mention relative aux interdictions dans le règlement écrit ;
- 6 / préciser la rédaction des règles relatives au retrait d'implantation des constructions par rapport aux voies. Certaines zones précisent une implantation par rapport à l'alignement, mais l'emploi d'une terminologie trop variée (par rapport à l'axe de la voie, ou l'emprise publique) peuvent induire des erreurs d'appréciation. Le règlement doit préciser comment ce retrait sera apprécié, soit à partir de la limite de l'axe de la voie, soit à l'axe de cette dernière.
- 7 / recueillir un avis favorable des Personnes Publiques Associées sur les pièces corrigées et complétées après l'enquête publique avant de procéder à l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Labruguière,
le 16 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur



Jérémie LEMOINE