

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE A**

L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

&

L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**GAILLAC – GRAULHET AGGLOMERATION
COMMUNE DE GIROUSSENS**

ENQUETE N° E25000125/31

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le 16/02/2026

ID : 081-200066124-20260209-35_2026-DE



TABLE DES MATIERES

I -	
I - CARACTERISTIQUE DE L'ENQUÊTE	5
I.1 – Objet de l'enquête.....	5
I.2 – Cadre juridique	5
I.3 – Nature et caractéristique du projet.....	6
II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	7
II.1 – Désignation du commissaire enquêteur.....	7
II.2 – Arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	7
II.3 – Mesures publicitaires et information du public	7
II. 4 – Modalités de consultation des documents soumis à l'enquête publique.....	8
II.5 – Permanences du commissaire-enquêteur.....	9
III – LE DOSSIER D'ENQUETE : ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	10
III.1– La composition du dossier de carte communale soumis à l'enquête	10
III.2 – La composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête	10
III.2 – La synthèse des éléments concernant l'abrogation de la carte communale.....	11
III.3 – La synthèse du projet de Plan Local d'Urbanisme	14
IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE	26
IV.1 – Bilan comptable des observations du public	26
IV.2 – Observations recueillies par le commissaire enquêteur	26
IV.3 – Le climat de l'enquête	37

ENQUETE N° E25000125/31

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le 16/02/2026

ID : 081-200066124-20260209-35_2026-DE



I - CARACTERISTIQUE DE L'ENQUÊTE

I.1 – Objet de l'enquête

En matière d'urbanisme, la commune de Giroussens est couverte par une carte communale. Cette dernière a été jugée obsolète par la commune qui a souhaité se doter d'un outil de planification plus performant. Elle s'est ainsi engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme depuis les années 2010. La procédure d'élaboration est longue et s'est heurtée, en parallèle, au transfert de compétence induit par le regroupement intercommunal portant création de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

La présente enquête publique intervient au moment où la commune, sous couvert de son intercommunalité qui est désormais compétente, estime que son projet de Plan Local d'Urbanisme est suffisamment abouti pour être approuvé et rendu opposable. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration ne constitue pas un frein à l'approbation du PLU communal.

L'approbation du PLU étant prochaine, il est également prévu, dans le cadre de la présente enquête publique, de procéder à l'abrogation de la carte communale existante. En effet, si 'l'approbation d'un nouveau PLU abroge de plein droit le précédent, aucune procédure particulière n'est prévue lorsqu'il s'agit d'une carte communale. Une commune ne peut être couverte, simultanément, par plusieurs documents d'urbanisme. Les services de l'État ont conseillé, à l'appui d'une réponse ministérielle publiée au Journal Officiel de la République le 13 mai 2014, de conduire la même procédure que celle dédiée à l'approbation du PLU, en respectant un parallélisme des formes.

Ces deux procédures sont ainsi couvertes par la même enquête publique.

A l'issue, le conseil communautaire délibérera pour approuver le PLU, le rendre opposable aux tiers et pour abroger la carte communale. Cette dernière sera effectivement abrogée par un arrêté préfectoral.

I.2 – Cadre juridique

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme souscrit aux dispositions régies essentiellement par la code de l'urbanisme.

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 par le :

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.

I.3 – Nature et caractéristique du projet

La commune avait constaté la caducité de l'outil offert par la carte communale en matière d'urbanisme tant pour la mise en œuvre de son projet de territoire que pour les réponses qu'elle permet d'apporter à l'évolution du contexte législatif. Le conseil municipal a ainsi délibéré en 2011 afin de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. A travers le déploiement de ce nouvel outil, elle a avancé les objectifs suivants :

- maîtriser au mieux l'urbanisme ;
- maîtriser au mieux l'accueil de nouveaux habitants en cohérence avec le projet de développement de la commune ;
- préserver les zones agricoles, forestières et naturelles.

Lors de cette délibération, la commune avait engagé une concertation publique qui consistait en l'exposition des éléments d'étude au public, la mise à disposition d'un registre, l'organisation d'au moins deux réunions publiques, la parution d'articles dans les bulletins municipaux et sur le site internet de la commune.

En octobre 2017, le conseil communautaire s'est prononcé concernant la poursuite de la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Giroussens à la suite du transfert de la compétence urbanisme.

En mars 2024, le conseil communautaire a débattu sur les orientations poursuivies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la commune de Giroussens. Le 16 juin 2025 il a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet d'élaboration du PLU. Ce PLU, qui reste à portée communale subsistera jusqu'à l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en cours d'élaboration.

Le Plan Local d'Urbanisme a été soumis à la consultation des personnes publiques associées ainsi qu'à l'autorité environnementale. Il peut, dès lors, être soumis à l'enquête publique préalable à son approbation.

Le PLU approuvé ne pourra pas cohabiter avec la carte communale existante. Si le droit de l'urbanisme prévoit bien l'abrogation de plein droit d'un PLU lors de l'approbation d'un nouveau PLU, aucune disposition n'est prévue concernant la carte communale. Il a donc été décidé de

prononcer l'abrogation de la carte communale en suivant la même procédure que celle appliquée au PLU devant être approuvé.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E25000125/31 du 22 juillet 2025 [ANNEXE n°1], Le magistrat délégué du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné M. Jérémie LEMOINE, en qualité de commissaire-enquêteur afin de conduire l'enquête publique unique préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire de la commune de Giroussens et l'abrogation de la carte communale en vigueur.

La Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet, compétente en matière d'urbanisme, conduit la procédure sur le territoire de la commune de Giroussens.

II.2 – Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté n° 37_2025A, pris par le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet le 4 septembre 2025 [ANNEXE n°2] a prononcé l'ouverture de l'enquête publique et a procédé à son organisation pour une durée de trente-six jours consécutifs, du mardi 14 octobre au mardi 18 novembre 2025.

II.3 – Mesures publicitaires et information du public

La publicité assurée pour promouvoir l'enquête publique a fait l'objet des actions suivantes :

A / l'affichage sur site :

L'arrêté d'enquête publique a été affiché au siège de la Communauté d'Agglomération et à la mairie de Giroussens [ANNEXE n°3].

B / Insertions dans la presse :

La publicité de l'enquête publique a également été assurée, comme de droit (article R123-9 du code de l'environnement), dans la presse diffusée dans le département, notamment :

Une première publication au moins 15 jours avant le début de l'enquête :

- « Le Tarn Libre », édition du vendredi 26 septembre 2025 [ANNEXE n° 4]
- « La Dépêche du Midi » édition du lundi 29 septembre 2025 [ANNEXE n° 5] ;

Une seconde publication est intervenue, dans les huit suivant le début de l'enquête :

- « Le Tarn Libre », édition du vendredi 17 octobre 2025 [ANNEXE n° 6] ;
- « La Dépêche du Midi », édition du lundi 20 octobre 2025 [ANNEXE n° 7].

C / Publication sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, rubrique « Mon Agglo », puis « Aménagement du Territoire », la navigation sur la page permettait ensuite d'accéder à un menu déroulant permettant l'accès en téléchargement à l'ensemble des pièces du dossier présenté à l'enquête publique : [Documents en vigueur - Plan local d'urbanisme \(PLU\) - Gaillac Graulhet Agglomération](#) [ANNEXE n°8].

Malheureusement, et malgré la demande du commissaire enquêteur, aucun relai d'information n'a été opéré sur le site internet de la commune de Giroussens, ne serait-ce que par le biais d'un lien vers le site, très complet, de la Communauté d'Agglomération.

II. 4 – Modalités de consultation des documents soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été adressé au commissaire enquêteur par lien de téléchargement préalablement à l'engagement de l'enquête publique.

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier a été tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Giroussens. Il était également consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Le dossier pouvait être consulté sur place pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures ouvrables habituels de la mairie, à savoir :

- Du mardi au samedi, de 9H00 à 12H00 ;

Le registre d'enquête, à feuillets non mobiles a été ouvert, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur le premier jour de l'enquête publique, soit le mardi 14 octobre 2025.

En dehors des heures de permanences du commissaire enquêteur, les registres ont été maintenus à la disposition du public à l'accueil de la mairie.

A l'expiration du délai de l'enquête publique, soit le mardi 18 novembre 2025, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dans le cadre de cette enquête publique, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet avait également mis en ligne un registre dématérialisé qui était accessible à l'adresse : <https://www.gaillac-graulhet.fr> (onglet Mon Agglo > Aménagement du territoire > Documents en vigueur > Plan Local d'Urbanisme).

II.5 – Permanences du commissaire-enquêteur

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal de la mairie de Giroussens :

- le mardi 14 octobre 2025, de 9H00 à 12H00 ;
- le samedi 25 octobre 2025 de 9H00 à 12H00 ;
- le mardi 18 novembre de 9H00 à 12H00.

Le public a eu la possibilité de consigner ses remarques sur les registres ouverts et mis à sa disposition à cet effet ainsi que de les adresser par écrit soit à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Giroussens, ou sur l'adresse mail : urbanisme@giroussens81.fr.

Durant le déroulement de l'enquête, le public a eu la possibilité de solliciter du commissaire-enquêteur une audience particulière.

Le commissaire-enquêteur a également pu s'entretenir, à sa demande et autant de fois que nécessaire, avec les agents de la commune de Giroussens et de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, ainsi que toute personne utile dans le cadre de l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur a visité une partie du territoire communal concerné par l'enquête publique, à l'issue des permanences.

III – LE DOSSIER D'ENQUETE : ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

III.1– La composition du dossier de carte communale soumis à l'enquête

1. Un rapport de présentation (11 pages) ;
2. le formulaire d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique relatif à la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (12 pages) ;
3. Les avis des personnes publiques associées (7 pages).

III.2 – La composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête

1. Un document intitulé « partie administrative » (13 pages) ;
2. Un bilan de la concertation (86 pages) ;
3. Un rapport de présentation (203 pages) ;
4. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD (16 pages) ;
5. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP (20 pages) ;
6. Un règlement écrit (73 pages) ;
7. Un règlement graphique (3 pages en grand format) ;
8. Des annexes (284 pages) ;
9. Les avis des personnes publiques associées (63 pages) – un avis reçu tardivement a été intégré au dossier en cours d'enquête publique (2 pages).

III.2 – La synthèse des éléments concernant l’abrogation de la carte communale

III.2.1 – Le rapport de présentation

Le rapport rappelle le contexte réglementaire dans lequel la carte communale trouve son obsolescence. Il précise également que si l’approbation d’un PLU entraîne l’abrogation de plein droit d’un PLU antérieur, ce principe ne s’applique pas à une carte communale. Cette abrogation explicite est rendue nécessaire par le fait que deux documents d’urbanisme distincts ne peuvent pas coexister sur un même périmètre. Aucune procédure spécifique n’étant prévue par le code de l’urbanisme, les responsables et leurs conseils s’appuient sur une réponse ministérielle qui invite à s’inspirer de la procédure d’élaboration du PLU pour abroger la carte communale. Cette dernière sera rendue exécutoire après délibération du conseil communautaire et arrêté préfectoral à la suite de l’enquête publique préalable.

Si aucune concertation n’a été prévue et organisée dans le cadre de cette procédure, l’enquête publique offre un moyen d’expression au public.

La carte communale de Giroussens a été approuvée en mars 2004 par le conseil municipal et fait l’objet d’un arrêté du Préfet du Tarn le 16 juillet 2004. Deux mises à jour réglementaires l’ont impacté en octobre 2021 (abrogation de décrets relatifs aux servitudes radioélectriques) et en avril 2022 (approbation du Plan de Prévention des Risques d’Inondation de l’Agoût).

La carte communale prévoyait 10 secteurs ouvertes à l’urbanisation, représentant une surface constructible de 143 hectares. N’étant pas dotée de règlement spécifique, sa mise en œuvre était régie par les dispositions du Règlement National d’Urbanismes (articles R111-1 et suivants du code de l’urbanisme).

En vigueur depuis 21 ans, la carte communale posait plusieurs problématiques à la commune et sa Communauté d’Agglomération, notamment :

- une offre foncière trop importante (143 hectares), en opposition avec les principes contemporains d’économie de consommation foncière ;
- un potentiel constructible qui ne correspond pas aux capacités de la commune ;
- l’absence de maîtrise foncière sur les secteurs ouverts à l’urbanisation ce qui empêchait une gestion plus rationnelle et économe de la consommation foncière ;
- des choix en opposition avec les objectifs de préservation de l’espace (extensions ponctuelles, suppression de coupures d’urbanisation, développement urbain déconnecté, poursuite du mitage du territoire, etc.).

La commune, au travers de l’élaboration de son Plan Local d’Urbanisme, s’est attachée à définir 5 orientations majeures :

- définir un rythme d’accueil de 13 nouveaux habitants par an ;
- limiter l’extension urbaine à 4,3 hectares, dans un secteur intégré entre des zones déjà urbanisées ;
- identifier 5,4 hectares dédiés à la densification au sein du tissu bâti existant ;

- arrêter une densité moyenne de 12 logements par hectares en densification et à 18 logements par hectares dans le secteur d'extension urbaine.

En comparant le projet de PLU avec la carte communale, les constats suivants peuvent être réalisés :

- les zones constructibles délimitées par le PLU concernent 100,4 hectares, représentant 2,38 % du territoire communal ;
- 8,5 hectares sont mobilisés pour la construction de logements (3,8 hectares en zone 1AU, 0,4 ha en zone 2AU et 4,3 ha de potentiel identifié en densification dans les zones U) ;
- 42,6 hectares de zones constructibles sont supprimés dans le PLU par rapport aux surfaces ouvertes par la carte communale.

Le PLU organise toutefois l'ouverture à l'urbanisation de 13,5 hectares sur des espaces qui n'étaient pas classés constructibles par la carte communale. Ces secteurs ont fait l'objet d'une demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée (en l'absence de Schéma de Cohérence Territorial couvrant la commune). Cette dérogation a été accordée par le Préfet du Tarn le 11 juillet 2025 pour 14 secteurs. La dérogation, pour 3 secteurs, a été soumise à des conditions particulières (rattachement à des bâtiments existants, réduction de la surface aux stricts besoins du projet).

Sans nouveau PLU, l'abrogation de la carte communal aurait pour conséquence de placer la commune sous le régime de la constructibilité limitée régie par le règlement national de l'urbanisme. Intervenant de manière concomitante avec l'approbation du PLU, la commune souhaite se doter d'une vision d'ensemble du territoire avec des règles adaptées à son projet de développement et en meilleure conformité avec la réglementation actuelle.

III.2.2 – Le formulaire d'examen au cas par cas relatif à la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Le formulaire rappelle que la démarche d'abrogation de la carte communale intervient dans le contexte de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme qui lui succèdera. Cette démarche ne vise pas à ouvrir des zones à l'urbanisation, ni à augmenter la densité de certains secteurs.

Il rappelle que le territoire n'est pas couvert par un ScoT en vigueur, mais concerné par des documents de rang supérieur tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) et de documents sectoriels tels que le SDAGE Adour Garonne, le SAGE Agoût, le Plan Climat Air Energie de Territoire (PCAET) et deux Plans de Prévention de Risques Naturels Prévisibles (Inondations et Retrait-Gonflement des Argiles).

Il rappelle la sensibilité environnementale du territoire communal à prendre en compte dans sa transition vers le Plan Local d'Urbanisme, comme la prise en compte des risques naturels, du Patrimoine (monument historique de l'église paroissiale de Saint Salvy) et la biodiversité (ZNIEFF de type II de zones humides spécifiques, du site Natura 2000 « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Vaur, de l'Agoût et du Gijou »).

Y sont rappelées les mêmes informations de consommations foncières que celles déjà relevées dans le rapport de présentation.

La demande d'absence de nécessité d'évaluation environnementale s'appuie sur le fait que la carte communale n'avait pas fait l'objet de cette évaluation lors de son élaboration. L'abrogation, par nature, ne crée pas de nouvelles incidences notables sur l'environnement. Etant intrinsèquement liée à l'élaboration du PLU, la concertation liée à ce régime est couplée avec celle nécessitée pour le PLU.

III.2.3 – Les avis des personnes publiques associées

La consultation a été lancée par la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet en août 2025 avec une échéance fixée au 30 septembre 2025. De nombreux organismes ont été consultés tels que la région, le département, la chambre d'agriculture, l'UDAP, la SNCF, les communes limitrophes, etc.

Certaines PPA ont pris acte de la procédure sans émettre d'avis (CAUE, DDT) et d'autres ont formulé un avis favorable (Chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers et de l'artisanat). Dans le cadre de cette consultation, la Direction Départementale des Territoires a rappelé la procédure à suivre concernant l'abrogation, en précisant que pour que l'abrogation soit effective, le nouveau PLU devra être publié sur le géoportail de l'urbanisme.

III.3 – La synthèse du projet de Plan Local d'Urbanisme

III.3.1 – La partie administrative

Cette partie du document contient une liste des pièces qui le composent.

Il contient ensuite plusieurs délibérations dont :

- celle du conseil municipal du 10 juin 2011, prescrivant l'élaboration du PLU, approuvant les objectifs poursuivis et précisant les modalités de la concertation à déployer dans le cadre de la procédure. Cette délibération positionnait l'engagement de la procédure sur le constat de l'évolution législative récente et l'instauration de documents supérieurs avec lesquels il convenait d'être compatibles : Programme Local de l'Habitat et Schéma de Cohérence Territorial. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont déjà été évoqués au titre I.3 précédemment.
- celle du conseil communautaire du 2 octobre 2017, approuvant la poursuite de la procédure engagée par la commune à la suite du transfert de la compétence urbanisme au bénéfice de la Communauté d'Agglomération ;
- celle du conseil communautaire du 25 mars 2024, portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet de PLU. La nature du Débat, ou même une synthèse des éléments constituant ce dernier ne sont pas évoqués ni annexés à la délibération.
- celle du conseil communautaire du 16 juin 2025, tirant le bilan de la concertation et prononçant l'arrêt du projet de PLU. Cette délibération dresse un historique de l'évolution des compétences de l'intercommunalité avec l'urbanisme dès 2017, l'engagement d'un PLUi à partir de novembre 2021 et la prescription de l'élaboration d'un ScoT en novembre 2022. En rappelant les objectifs initiaux poursuivis par le document, le conseil communautaire considère qu'au regard de l'état d'avancement de l'ensemble des procédures, le projet de PLU portant sur la commune de Giroussens peut être achevé. La délibération renvoie au rapport tirant le bilan de la concertation. Le contenu du projet de PLU y est détaillé ainsi que la mention d'une évaluation environnementale. Elle conclut sur le fait que le projet de PLU est prêt à être présenté aux personnes publiques associées préalablement à son approbation.

III.3.2 – Le bilan de la concertation

Cette pièce volumineuse fait état de l'ensemble des éléments exposés au public et la chronologie suivie. La concertation a compris l'exposition des éléments d'étude et des documents du PLU en mairie de Giroussens, la mise à disposition d'un registre, l'organisation d'au moins deux réunions publiques et des parutions dans les bulletins municipaux et sur le site internet de la commune.

Les expositions ont été réalisées en janvier et décembre 2023.

Cinq réunions publiques ont été réalisées, en juin 2012 (information générale), en octobre 2013 (projet de PADD initial), deux se sont succédées en mai 2024 (présentation du PADD actualisé) et en décembre 2024 (présentation du PLU abouti).

Plusieurs publications sont intervenues dans les bulletins municipaux et dans la presse.

Le registre mis à disposition du public a recueilli deux observations, auxquelles il a été apporté des réponses.

Deux réunions ont eu lieu avec les personnes publiques associées, les 27 juin 2013 et 16 décembre 2024. La dernière rencontre a permis de faire évoluer les OAP, le zonage et le règlement. Certaines précisions ont été apportées au régime des routes départementales dans le règlement.

Le PADD a été actualisé afin de tenir compte de l'évolution législative (loi Climat et Résilience avec l'objectif zéro artificialisation nette divisant par deux la consommation d'espaces constatée sur la décennie précédente 2011-2021). Engagée en 2011, la démarche d'élaboration a nécessité des ajustements importants. Le projet final cherche à recentrer l'urbanisation restante sur le centre-bourg et le hameau de Saint-Anatole.

Au travers de la démarche de concertation, la commune, puis la Communauté d'Agglomération ont pu intégrer au projet les préconisations des services de l'État et répondre aux questions des habitants, même si certaines demandes individuelles ont dû être rejetées car ne correspondant pas au projet poursuivi.

III.3.3 – Le rapport de présentation

Le document assure la présentation de la commune, sa situation géographique, ses caractéristiques générales et le contexte intercommunal et administratif dans laquelle elle s'intègre. Les différents documents supra communaux concernant la procédure d'élaboration du PLU y sont présentés : le Schéma de cohérence Territorial, le Schéma Régional de Développement Durable et d'Egalité des Territoires, le Programme Local de l'Habitat, le schéma départemental des carrières du département du Tarn, le SDAGE Adour-Garonne, le SAGE, le PCAET intercommunal, le Schéma Régional Climat Air Energie de l'ex région Midi Pyrénées et le Schéma de cohérence écologique.

Le document présente également la dynamique démographique en croissance de la commune, les caractéristiques de l'urbanisme, du parc de logement et notamment sa répartition sur le territoire. Les thématiques socio-démographiques sont détaillées (emploi, tissus économiques, etc.). Le caractère agricole de la commune est également abordé, au travers du recensement agricole de 2010, actualisé en 2025. Enfin une partie du document s'attache à décrire les infrastructures maillant le territoire (voiries, transports collectifs et les différents réseaux nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants actuels et ceux à accueillir).

Le rapport de présentation dresse l'état initial de l'environnement de la commune au travers de trois thématiques successivement détaillées : les caractéristiques naturelles et environnementales, les paysages et l'urbanisation et l'architecture et le patrimoine.

L'analyse des incidences du projet sur l'environnement est multisectorielle.

Il justifie les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable de la commune selon les aspects politiques, au regard des dispositions législatives, du patrimoine à préserver, justifie la cohérence des OAP avec le PADD, les choix retenus pour arrêter le zonage réglementaire et établir le règlement écrit.

Le document décline ensuite des mesures environnementales visant à éviter, réduire et compenser d'éventuels dommages causés à l'environnement. Cette partie du rapport de présentation émet des préconisations relatives aux plantations à effectuer en compatibilité avec la nature des sols et la climat de la commune. Il prévoit une partie dédiée aux indicateurs permettant de suivre la mise en œuvre du PLU, sans les détailler et conclut sur un volet méthodologique.

Il comprend une annexe qui détaille l'analyse de la consommation foncière.

Concernant la consommation foncière, il est indiqué que sur la période de référence (2011-2021), l'analyse des données fait état d'une consommation de 16,9 hectares, portant l'enveloppe théoriquement mobilisable au travers du nouveau document d'urbanisme à 8,5 hectares. Toutefois, 4,2 hectares ont déjà été consommés sur la commune entre 2021 et 2024, permettant de considérer que sur l'enveloppe théorique, seulement 4,3 hectares sont concrètement mobilisables. Au-delà de ces surfaces potentiellement constructibles, le document identifie une surface de 4,3 hectares pouvant être densifiée au sein des secteurs déjà urbanisés.

Parmi les documents supra communaux, le PLH prévoit la construction, sur le territoire de la commune, de 60 logements neufs entre 2020 et 2025, dont 13 logements locatifs sociaux.

En substance, le rapport précise que le projet de PLU répond à ce besoin de nouveaux logements en indiquant pouvoir accueillir 130 nouveaux habitants en 10 ans (13 par an en moyenne), au travers d'une stratégie de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cette modération est justifiée par la réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation de 143 hectares dans la carte communale à 100,4 dans le projet de PLU, s'établissant ainsi à 42,6 hectares destitués des secteurs constructibles. Reclassés en zones agricoles et naturelles, ces dernières couvrent 67 et 30 % de la surface du territoire communal.

Le développement urbain est ainsi concentré sur les noyaux existants, réparti au sein de zones urbaines. Trois secteurs sont créés pour distinguer le centre bourg et sa densité (U1), la périphérie moins dense (U2) et les hameaux (U3 - partie d'extension urbaine seul Saint Anatole étant un hameau). Le secteur ouvert à l'urbanisation est indicé 1AU, représentant 3,5 hectares au lieu-dit « le Reclot Est », lequel fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La construction de 18 logements y est projetée.

Plusieurs secteurs spécifiques sont identifiés (STECAL) en zone agricole pour accueillir des activités artisanales (A3), touristiques (A4), des équipements (A5) et un projet agricole et culturel (A6).

Du point de vue environnemental, le rapport de présentation fait état des réservoirs majeurs de biodiversité que sont le SIC Natura 2000 des vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agoût et du Gijou, qui couvre le cours du Tarn et les ZNIEFF de type II de la vallée de l'Agoût et de la forêt de Giroussens. Le projet de PLU s'attache à préserver les trames vertes et bleues en s'assurant de réserver l'urbanisation future à l'extérieur des périmètres identifiés (Natura 2000 et ZNIEFF). Une OPA thématique est élaborée visant à renforcer la TVB par la création de nouvelles haies et l'amélioration des haies existantes. Cette dernière vise également à préserver les espaces verts d'intérêt écologique et / ou paysagers.

Les mesures environnementales préconisées déterminent plusieurs principes :

- évitement temporels (hors périodes sensibles pour la faune) ;
- réduction des impacts (gestion des phases chantier en veillant à limiter les pollutions) ;
- compensation par la création d'espaces verts à gestion différenciée, implantation de haies bocagères et recours à des essences locales, etc.

Le rapport pointe également les éléments du patrimoine bâti et paysager faisant l'objet de protections (église Saint Salvy, MH, chapelles, arbres remarquables et alignements d'arbres). Les risques naturels couvrant la commune sont également détaillés.

III.3.4 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD établit le projet d'urbanisme pour le territoire de la commune, autour de 5 objectifs majeurs.

III.3.4.1 – L'aménagement, l'urbanisme et l'habitat

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants mais de manière cohérente et maîtrisée. La maîtrise passe par un objectif de population totale à atteindre s'élevant à 1680 habitants à échéance 2034, représentant une croissance de la population de 130 nouveaux habitants (en moyenne 13 par ans), ce qui correspond à la dynamique constatée sur la période précédente.

Une seule extension limitée de l'urbanisation est autorisée sur le hameau de Saint-Anatole. Sur les autres hameaux, seules les extensions modérées, les annexes et le changement d'usage sont admises.

La création de logements devra être diversifiée en incluant 16 logements sociaux.

III.3.4.2 – Le développement économique, le tourisme et les services

La commune cherche à maintenir et développer les activités économiques existantes sur le territoire en lien avec la Communauté d'Agglomération. Le bourg comprend un secteur permettant l'implantation de petits bâtiments artisanaux de faible volumétrie compatibles avec l'urbanisme environnant.

Les espaces viticoles appartenant à l'AOC Gaillac sont protégés.

L'attractivité touristique souhaite être maintenue au travers de la valorisation des richesses existantes (jardin botanique des Martels – 40 000 visiteurs par an, petit train touristique, centre de céramique). De nouvelles activités pourront être développées : hébergement, agritourisme, etc.

La commune souhaite maintenir une bonne offre de service et la qualité du cadre de vie avec les services de santé existants et l'aménagement d'espaces publics qualitatifs.

III.3.4.3 – Les Transports, déplacements et les réseaux

La commune affecte une priorité à l'amélioration de la sécurité et la facilitation de la transition énergétique. Pour la sécurité, un nouvel accès au village sera aménagé à partir de la RD38. Les traversées de zones urbanisées seront recherchées en caractérisant les routes départementales comme des rues de village au sein de l'aire urbaine.

Le développement des circulation douces existantes (boucle des Potiers) sera assurée par la création de nouveaux itinéraires accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La transition énergétique est intégrée au travers d'un projet de parc photovoltaïque au sol (déjà livré et visible sur Google Earth) et la facilitation du développement des équipements individuels de production d'énergie renouvelable. Les nouvelles opérations devront prévoir une étude de faisabilité de création d'un réseau de chaleur collectif.

Les élus souhaitent enfin, pour ce chapitre, assurer la bonne desserte numérique du territoire.

III.3.4.4 – Environnement, espaces naturels et paysages

Le projet de PLU protège les espaces naturels sensibles remarquables que sont le SCI Natura 2000 et les ZNIEFF de type II, notamment au travers des outils réglementaires. Le PLU s'attache à protéger les populations en tenant compte des plans de prévention des risques connus. Les principaux cônes de vue sont préservés en étant classés non constructibles. Aux abords du château, l'intégration paysagère est assurée par l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

III.3.4. – Modération de la consommation de l'espace

Cet objectif est assuré par la réduction de moitié de la consommation foncière observée sur les dix années précédentes, tout en maintenant le rythme d'accueil de nouvelles populations constaté.

La densification est ciblée sur les zones U avec l'instauration d'un objectif de 12 logements par hectare. Pour atteindre 1680 habitants, la construction de 125 logements est nécessaire. L'accueil de ces nouveaux logement est réparti entre 65 en densification (5,4 hectares) et 60 en extensions urbaines (zone AU) avec une densité de 18 logements par hectares (3,36 hectares). La commune prévoit environ 4,3 hectares de foncier ouverts à l'urbanisation destiné à l'habitat en 10 ans.

III.3.5 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de PLU prévoit deux types d'OAP, la première est sectorielle et concerne le lieu-dit « Le Réclot Ouest », la seconde est thématique et porte sur la protection de l'environnement.

III.3.5.1 – L’orientation sectorielle du Réclot Ouest

L’OAP a vocation à couvrir le seul secteur ouvert à l’urbanisation (zone AU), en périphérie du centre bourg. L’objectif est de recentrer l’urbanisation afin de la « coudre » avec les tissus urbains environnant. Il a vocation à accueillir environ 60 logements avec une marge de 5. Le secteur couvre 3,5 hectares et prévoit une densité de 18 logements par hectare sur la surface totale, mais de 24 logements par hectare pour la surface réellement constructible (estimée à 2,5 hectares environs). Il a vocation à accueillir une diversification de logements : individuel, collectif et social.

La création d’un nouvel accès routier est prévue en lien avec le département. L’actuelle portion de la route départementale 38, située au coeur de l’OAP sera rétrocédée à la commune qui pourra l’utiliser comme une voie interne de desserte des futures constructions. Le nouveau carrefour sera aménagé comme un espace public d’entrée de ville.

L’OAP prévoit un alignement des constructions futures avec la voie (RD38) en vue d’en faire une véritable rue urbaine. Les constructions privilégieront une orientation bioclimatique et un espace vert sera maintenu au sud du site. Son maintien contribuera à marquer l’entrée de ville, mais il pourra aussi être utilisé pour accueillir les manifestations.

Les fonds de parcelles seront inconstructibles afin d’éloigner les constructions de l’activité existante et de la zone agricole. Une haie champêtre y sera créée et les eaux de pluies seront gérées par la biais d’une noue et d’un bassin de rétention.

III.3.5.2 – L’orientation thématique environnementales

Cette orientation a pour objectif de renforcer la place de la nature et de l’eau au sein de la commune.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est définie. La trame bleue repose sur le chevelu hydrographique dense, mais peu lisible. La trame verte est constituée des espaces boisés essentiellement situés sur les hauteurs enclavées et à proximité des rivières. Quelques bosquets constituent des espaces relais de biodiversité entre les grands ensembles écologiques. Le maillage de haies bocagères a quasiment disparu en conséquence de l’évolution des pratiques agricoles.

Pour protéger ces espaces, la commune a choisi de ne pas classer en zone constructible les parcelles désignées en hachures vertes (zones boisées, espaces agricoles en ZNIEFF et zones agricoles).

La restauration des haies bocagères constitue un enjeu au regard de leur contribution à la régulation des eaux de ruissellement, la lutte contre l’érosion des sols et l’habitat qu’elles offrent aux espèces auxiliaires des cultures. Le document caractérise les haies attendues dans ce cadre. Des haies devront également être employées afin de délimiter les zones urbaines avec les champs cultivés. Ces haies, plus conséquentes (10 mètres de large) contribueront à capter les pollutions atmosphériques et les odeurs.

En parallèle, la commune envisage de déployer les secteurs de fauche tardive en rotation sur deux ans pour soutenir les pollinisateurs sauvages et les espèces liées aux milieux de prairies.

III.3.6 – Les règlements

Le règlement écrit présente des dispositions générales et des dispositions qui sont spécifiques à chaque zone.

Le territoire communal est divisé en 4 zones (représentées au règlement graphique) :

- Les zones urbaines (U) couvrent les parties déjà urbanisées et équipées de réseaux publics suffisants. Elles sont réparties en 4 sous-secteurs :
 - U1 : centre du village avec un bâti à l'alignement, présentant de faibles possibilités de développement ;
 - U2 : périphérie du bourg, densité moins marquée, habitat plus pavillonnaire ;
 - U3 : hameaux, faible densité, limitation de comblement des « dents creuses » ;
 - Ue, secteur dédié aux équipements publics et d'intérêts collectifs.
- Les zones urbaines à vocation économique (UX), couvrent les bâtiments artisanaux. Un sous-secteur Uxm délimite la zone d'activités en bordure de l'autoroute (les Massiès) ;
- Les zones à urbaniser (AU) sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Le secteur 1AU peut être immédiatement ouvert à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements il est concerné par une OAP spécifique. Le secteur 2AUX est non équipé et fermé à l'urbanisation. Une modification ultérieure permettra d'y aménager une future zones commerciale.
- Les zones agricoles (A) sont protégées pour leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles comprennent six secteurs dont A3 – artisanal, A4 – touristique / hébergement, A6 – projet agricole et culturel, AP (zone agricole stricte interdiction toute construction ayant pour conséquence de porter atteinte aux paysages, permet toutefois les CINASPIC) et Ae – enjeux environnementaux, où toutes les constructions sont interdites.
- Les zones naturelles (N) sont protégées. Un sous-secteur Nenr est lié à la présence d'une ferme photovoltaïque.

III.3.6.1 – Les dispositions générales

Il est rappelé que le PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Giroussens. Cette partie présente également l'ensemble des dispositions législatives qui s'appliquent nonobstant l'entrée en vigueur du PLU. Elle présente les modalités d'intervention de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des monuments historiques et les déclarations préalables lors de travaux affectant les espaces d'intérêt écologique ou paysagers identifiés par le PLU. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont favorisés en dehors du périmètre de protection des monuments historiques.

III.3.6.2 – Les règles d'urbanisme, d'architecture et d'environnement

Le règlement spécifie plusieurs éléments pour chaque zones :

THEME	ZONE U (hors Ue)	ZONE 1AU	ZONE A	ZONE N
-------	------------------	----------	--------	--------

Hauteur maximale des constructions	7,5 mètres			
Hauteur maximale des annexes	5 mètres (si en limite séparative)	5 mètres		
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul variable 5m10 ou 20 m selon les secteurs	Minimum 10 mètres depuis l'axe des routes départementales	35 mètre des RD 631 / 361b et 15 mètres des autres RD	35 m des RD631 / 631b, 15 mètres des autres RD
Implantation par rapport aux limites séparatives	Soit en limite soit recul équivalent à H/2 avec un minimum de 3 m			
Emprise au sol	Non réglementée	Maxi 50 % de l'unité foncière (lots libres) et 70 % (logements groupés)	Extensions limitées à 30 % de l'existant avec un plafond de 300 m ² / logement	Extensions limitées à 30 % de l'existant avec un plafond de 300 m ² / logement
Espaces verts (minimum)	U2 : 30 % de l'unité foncière, U3 : 50 %	30 % de la parcelle	Non spécifié, mais traitement paysager obligatoire	Traitement paysager obligatoire

Les toitures doivent être traitées en tuiles canal et présenter une pente maximale de 33 %. Si les panneaux photovoltaïques sont admis, la teinte noire est proscrite.

Les enduits de façades doivent être dans des tons pastels. Les clôtures en agglomération sont limitées à 2 mètres de hauteur. Hors agglomération, les toitures aveugles constituées de murs ne peuvent dépasser 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée. Les haies sont réglementées.

III.3.6.3 – Les équipements et réseaux

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur les voies publiques.

Dans les zones U, les accès doivent être regroupés deux à deux et respecter les principes fixés par l'OAP le cas échéant. En zone UX, ils doivent être adaptés aux opérations et aménagements en minimisant la gêne à la circulation publique.

Les voies doivent respecter les caractéristiques requises pour l'accès des engins de secours. Les voies en impasse sont limitées à 100 mètres maximum dans les zones UX et présenter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire pour toutes les constructions des zones U et AU. Dans les zones A et N, il est obligatoire pour les constructions autorisées lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire dans les zones U et AU, ainsi qu'en zones A et N lorsqu'il existe. Dans l'ensemble des secteurs du PLU, lorsque le réseau de

collecte des eaux usées est absent, l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire.

Les eaux pluviales, avant d'être rejetées doivent préalablement faire l'objet d'une rétention et d'une infiltration dans le sol naturel.

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire. Pour le réseau électrique, comme pour celui des télécommunications, les raccordements doivent être enterrés.

III.4 – Les annexes

Les annexes comprennent divers documents juridiques qui s'imposent au PLU, nonobstant son règlement spécifique. Au titre de ces dernières se trouvent les servitudes d'utilité publiques et les plans de prévention des risques prévisibles :

- Le passage des engins mécaniques d'entretien des berges (A4) ;
- Les protection des monuments historiques (AC1 et AC2) ;
- Les périmètres autour des canalisations de transport de gaz (I3) ;
- Les périmètres autour des lignes aériennes de transport d'électricité (I4) ;
- Les réseaux et télécommunications (PT2 et PT3) ;
- Le plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles (l'aléa moyen couvre 35,9 % du département et l'aléa faible 23,6%). Aucune zone n'est classée en aléa fort ;
- Le plan de prévention des risques de mouvements de terrains, lié aux glissements, mais qui ne menace pas le village (terrasses de l'Agoût) ;
- Le plan de prévention des risques d'inondation de l'Agoût en aval de Castres.

Les annexes comprennent également les documents liés à la collecte et la gestion des déchets, ainsi que les plans du réseau d'adduction d'eau potable, le zonage des techniques d'assainissement et de défense contre les risques d'incendie.

Les arrêtés correspondant aux servitudes sont joints.

III.5 – Les avis des personnes publiques associées

Un tableau présente la liste des personnes publiques consultées, au titre desquelles figurent les communes limitrophes, identifie celles qui ont adressé une réponse et celles qui n'ont pas répondu. Il précise également la nature de l'avis et le nombre de pages produites dans le cadre de la consultation.

A ce titre, 25 personnes publiques ont été consultées. 6 d'entre elles ont émis un avis favorable (la Communauté d'Agglomération, la CDPENAF, la chambre de commerce et d'industrie, la commune de Coufouleux, la commune de Parisot, le SCoT du Vaurais). 2 ont répondu ne pas avoir d'observation (INAO et commune de Saint Gauzens), 3 ont produit un avis assorti d'observations, les autres n'ont pas adressé de réponses.

Les trois PPA ayant formulé un avis assorti de recommandation sont la chambre des métiers et de l'artisanat, la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et la Préfecture du Tarn (incluant l'avis de l'ensemble des services de l'Etat et la dérogation à l'urbanisme).

III.5.1 – L'avis de la chambre des métiers et de l'artisanat du Tarn

Elle évalue comme positive la capacité d'implanter des bâtiments artisanaux de faible volumétrie dans certains secteurs du bourg. Malgré cela, elle note qu'hormis la zone des Massiès, la commune ne dispose pas de zone d'activités. Cette absence limite les possibilités d'installation ou de développement d'activités artisanales. Elle sollicite l'identification, par le PLU, de secteurs dédiés à l'accueil des activités artisanales. Elle reconnaît la capacité offerte par le secteur du Réclot mais alerte quant à sa proximité avec le tissu résidentiel. Elle alerte sur l'importance de préserver une certaine mixité au sein des secteurs urbains afin de garantir une offre de proximité, des emplois locaux et une animation économique du territoire. Elle invite à reconnaître le rôle structurant des activités artisanales dans l'économie de proximité.

III.5.2 – L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Cet avis a été rendu le 10 juin 2025.

La CDPENAF a considéré l'emprise du projet d'urbanisation pour l'habitat modéré et raisonnable, la commune s'étant attachée à limiter l'extension de l'urbanisation et en s'appuyant sur une étude de densification des parties urbanisées. Par rapport à la carte communale, le projet de PLU réduit l'espace constructible en recentrant l'urbanisation et en reclassant les écarts et petits hameaux en zone agricole. L'approche répond à une consommation foncière réduite de 50 % par rapport à la décennie précédente.

Bien que le projet définisse une densité souhaitée de 12 logements à l'hectare, la traduction réglementaire n'est pas suffisamment retranscrite dans le zonage ou appuyée par une OAP. Il est recommandé de prévoir à minima une OAP densité, laquelle intégrerait des prescriptions pour l'aménagement d'espaces tampons entre les espaces agricoles cultivés et les secteurs résidentiels.

Elle émet un avis favorable sur les conditions de constructibilité en zones A et N et invite la collectivité à limiter l'évolution des constructions (nouvelles, annexes et extensions). Le tout ne devrait pas dépasser 250 m² au total.

La CDPENAF souligne que le diagnostic agricole date de 2012 et est ancien et peu documenté. Elle émet, par ailleurs, un avis favorable concernant les neufs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), lesquels représentent près de 3,9 ha, dédiés à des activités de tourisme et de loisir. Leur caractère exceptionnel est démontré. Elle émet toutefois les recommandations suivantes :

- A4 les Montels : la délimitation doit être redéfinie pour intégrer les constructions existantes, clarifier les espaces d'implantation et les caractéristiques des futurs logements de loisir. Le périmètre actuel est jugé trop large, englobant un secteur naturel et boisé sans règlement strict ;
- A5 Stand de tir et A6 Les Peyrières : les délimitations sont apparues trop grandes au regard des besoins effectifs de nouvelles constructions. Elles doivent être limitées aux constructions existantes et aux secteurs de développement des nouvelles constructions, ou l'emprise au sol des nouvelles constructions doit être définies dans une OAP ou le règlement écrit.

III.5.3 – L'avis de l'État (Préfecture et DDT)

L'avis porte une appréciation générale en mettant l'accent sur la pertinence et la qualité du projet.

Plusieurs points forts sont relevés :

- l'urbanisation : le projet est pertinent car il vise à développer l'urbanisation uniquement dans le centre bourg pour créer un tissu bâti cohérent ;
- l'objectif démographique, fixé à 1680 habitants à horizon 2034 est jugé raisonnable (croissance annuelle moyenne de 0,8%) ;
- le PLU répond parfaitement à la loi CLIRE (n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) en définissant un besoin foncier de près de 4,3 hectares pour la période 2024-2034.

Deux réserves, à lever impérativement avant l'approbation du PLU sont émises par l'État :

- l'analyse des capacités de mutation et de densification des espaces bâtis (zone U) est incomplète. Le rapport doit notamment justifier le potentiel foncier constructible retenu (4,3 hectares nets), le coefficient de rétention foncière (50%), la consommation éventuelle d'ENAF à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et le nombre de logements pouvant être construits (objectif fixé à 65 logements) ;
- le règlement de la zone Uxm (Massiès) impose un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A68. L'article L111-6 du code de l'urbanisme précise que la distance minimale est de 100 mètre en absence d'une étude « loi Barnier – amendement Dupont » justifiant la dérogation. (La DIRSO suspend son avis en attente de livraison de cette étude). En l'absence, le recul devra être de 100 mètres.

Enfin, l'État émet 5 recommandations dans la perspective d'améliorer la qualité du projet de PLU :

- En terme de densité et de logements, le PLU doit préciser les modalités concrètes mises en œuvre pour imposer la densité attendue (12 logements par hectares) dans les zones U. Le rapport de présentation doit justifier précisément le besoin en logements, notamment la méthode et le résultat de la détermination du « point mort » (détermination du nombre de logements à créer nécessaires pour maintenir la population) et le calcul des 78 logements pour 130 nouveaux habitants. Selon la DDT, 57 logements seraient suffisants.

- La consommation d'espaces sur la période 2011-2021 (16,9 hectare) manque de justification. Le PLU doit expliquer l'écart entre ce chiffre (basé sur l'OCSGE) et celui du portail de l'artificialisation des sols (13,6 hectares) pour démontrer la sincérité de l'évaluation.
- A l'instar de la CDPENAF, la DDT recommande que les STECAL (A4, A5 et A6) soient réduits et ramenés à la stricte nécessité du projet. Le STECAL A4 doit être rattaché à une construction existante pour être légalement autorisé.
- L'OAP du secteur 1AU du Réclot doit être complétée par l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation tel qu'exigé par la loi.
- Le PLU doit supprimer toute référence au SCoT caduc et examiner la compatibilité du projet avec le nouveau SCoT. La compatibilité du document avec le SRADDET Occitanie, le schéma régional des carrières et le plan de gestion des risques inondations doit être démontrée. Les annexes doivent être mises à jour pour inclure la nouvelle servitude d'utilité publique relative à la canalisation de transport de gaz. Les cartographies de l'Aléa manquantes pour le PPR retrait-gonflement des argiles et le PPR mouvement de terrains doivent être ajoutées dans les annexes.

IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV.1 – Bilan comptable des observations du public

Les observations du public pouvaient être recueillies sous plusieurs formes :

- oralement, lors des permanences du commissaire enquêteur ou sur entretien particulier ;
- par mention dans le registre ;
- par pièce écrite adressée au commissaire enquêteur et annexée au registre ;
- par messagerie numérique ouverte par la commune.

Il a été formulé, concrètement, 12 observations orales au commissaire enquêteur au cours des permanences.

Un registre a été ouvert dans le cadre de la présente enquête publique, disposé à l'Hôtel de Ville de la commune de Giroussens. Aucune annotation n'y a été portée mais les courriers reçus ou déposés au cours de l'enquête publique y ont été intégrés. 7 courriers figuraient dans le registre à la clôture de l'enquête publique.

Aucun courriel n'a été reçu par la commune à l'attention du commissaire enquêteur.

Un registre numérique a été ouvert dans le cadre de l'enquête publique, qui était accessible depuis le site de la Communauté d'Agglomération de Gaillac Graulhet. A l'issue de l'enquête, 6 observations figuraient dans le registre numérique.

Au total, l'enquête publique a recueilli 25 observations.

IV.2 – Observations recueillies par le commissaire enquêteur

Les observations recueillies sont reportées dans les tableaux ci-après, classées par nature et chronologiquement.

IV.2.1 – Les observations reçus en permanences

1	Messieurs BARDET	Se présentent en qualité d'agriculteurs travaillant des terres sur les secteurs des Galiniers et Pech Del Goyre. Ils évoquent les difficultés qu'ils rencontrent dans le cadre de leur exploitation (viticulture et céréales). Afin de disposer de compléments de revenus, ils souhaiteraient développer un projet de centrale photovoltaïque au sol sur une superficie comprise entre 4 et 5 hectares. Aucun calendrier précis n'est évoqué et aucun développeur n'est officiellement saisi du projet.
---	---------------------	---

		Ils ont rencontré le Maire qui les a invités à se présenter au cours de l'enquête publique. Ils souhaitent que cette opération puisse être réglementairement autorisée.
<u>Observations du commissaire-enquêteur :</u> le commissaire enquêteur a bien entendu les problématiques d'exploitation exposées par les demandeurs. Au regard du développement photovoltaïque au sol, il y a lieu de considérer qu'une nouvelle installation devrait compter au titre des surfaces imperméabilisées et venir en déduction de la capacité constructive offerte à la commune laquelle reste limitée. Les pétitionnaires sont invités à envisager le projet photovoltaïque en lien ou en complément avec leur activité agricole. Ils sont ainsi invités à se rapprocher de la chambre d'agriculture afin d'en vérifier la faisabilité et de déterminer les conditions techniques de réalisation.		
2	Mme CROZES	Se présente en qualité de propriétaire des parcelles 158 et 157. Elle sollicite l'extension de la zone constructible (U3) un peu plus au sud de sa parcelle, sans en atteindre la limite afin d'autoriser la construction d'une maison supplémentaire.
<u>Observations du commissaire-enquêteur :</u> L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle compterait en déduction de l'enveloppe foncière offerte à la commune. La parcelle est, par ailleurs, située en zone U3 (présentant un tissu urbain pavillonnaire diffus et peu dense) du projet de PLU dont l'objectif est de contenir l'urbanisation de la commune et l'étalement urbain. Donner une suite favorable à cette demande entrerait en contradiction avec les objectifs poursuivis par la commune.		
3	Mmes CROZES et DUBOR	Souhaitent connaître les obligations induites par l'ouverture en zone constructible. Elles questionnent sur l'incidence du zonage d'urbanisme sur le régime de la taxe foncière.
Elles souhaiteraient une extension de la zone constructible (U3) au sud de leurs parcelles sans en atteindre la limite. Le propriétaire mitoyen (parcelle 180) souhaiterait éventuellement installer une centrale photovoltaïque au sol.		
<u>Observations du commissaire-enquêteur :</u> Mme CROZES a déjà été accueilli concernant sa demande. Le commissaire-enquêteur précise que la modification du zonage d'urbanisme n'a pas d'incidence sur la taxe foncière. Cette dernière est établie sur la valeur locative du bien majoré des éléments de confort et d'un coefficient de valorisation. C'est donc la nature du bien qui caractérise le calcul de la taxe foncière et pas le zonage d'urbanisme. La demande de Mme DUBOR relative à l'extension de la zone constructible répond à celle déjà formulée par Mme CROZES. Néanmoins elles déposent en séance un courrier assorti d'un plan qui détermine une limite un peu plus éloignée qu'évoquée oralement. Le souhait évoqué par le propriétaire mitoyen, relatif à la création d'un parc photovoltaïque au sol n'est pas définitivement arrêté. Aucun porteur de projet n'a été rencontré ni retenu et il n'est pas acquis que le projet soit effectivement porté. Les parcelles sont, par ailleurs, situées en zone U3 (présentant un tissu urbain pavillonnaire diffus et peu dense) du projet de PLU dont l'objectif est de contenir l'urbanisation de la commune et l'étalement urbain. Donner une suite favorable à ces demandes entrerait en contradiction avec les objectifs poursuivis par la commune.		
4	Mme RODIER	Questionne le commissaire-enquêteur concernant la commune de Saint Gauzens et les évolutions du document d'urbanisme. Elle souhaite savoir où adresser ses demandes.

Observations du commissaire-enquêteur : Il est expliqué à Madame RODIER que l'enquête publique ne porte que sur le projet de PLU de la commune de Giroussens et l'abrogation de la carte communale en vigueur. La compétence urbanisme étant détenue par la Communauté d'Agglomération, c'est elle qui prendra en charge la procédure relative au document d'urbanisme de la commune de Saint Gauzens. Afin de déposer ses observations et / ou demandes sans attendre, elle est invitée à se rapprocher du Maire de la commune et du Président de la Communauté d'Agglomération.

5	Mme et M. VIALARD	Questionnent concernant la parcelle cadastrée section ZK, n° 166 située au lieudit Boulogne. Cette dernière était classée constructible par la carte communale. La commune aurait indiqué la maintenir en zone constructible. Ils indiquent que ces parcelles devaient être classées en zone constructible depuis près de 20 ans, les vignes y ont été arrachées (environ 1,8 hectare). Parallèlement à ce déclassement, ils interrogent concernant la délivrance de certificat d'urbanisme relatif au changement de destination d'anciens hangars agricoles à proximité de terres exploitées (secteur de Patati) et des éventuels conflits liés que la promiscuité d'une habitation avec des terres agricoles traitées pourrait générer
---	-------------------	--

Observations du commissaire-enquêteur : Au cours de l'entretien, il apparaît que cette parcelle n'est pas classée (par erreur selon les demandeurs) en zone constructible. Le commissaire-enquêteur remarque que cette parcelle est située à proximité immédiate du centre bourg et est classée en zone agricole. Le projet de PLU présenté à l'enquête publique offre déjà une ouverture à l'urbanisation d'espaces qui satisfont le projet d'aménagement. Néanmoins, au regard de la localisation de ce terrain, et sous réserve de l'existence de réseaux permettant de satisfaire aux besoins de futurs habitants, l'opportunité d'ouverture à l'urbanisation pourrait être envisagée ultérieurement. Néanmoins, les pétitionnaires sont alertés sur le fait que la consommation foncière de la période 2030 – 2050 devra être de moitié celle observée sur la période précédente.

6	M. MULLIEZ	Intervient en représentation de l'association SEPRA (existante depuis 30 ans). L'association est présente pour toutes les enquêtes publiques. Il a vu le registre numérique et indique qu'il n'a pas pu déposer de pièces jointes. L'enquête publique du SCoT vient de s'achever et il indique que le PLU soumis à l'enquête publique n'est pas compatible avec ce document. Il souhaite que soit clairement inscrit dans le PADD le principe de végétalisation et que la périphérie des secteurs ouverts à l'urbanisation soit intégrée par le végétal. Il dépose un courrier d'observations au cours de la permanence.
---	------------	--

Observations du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur indique à M. Mulliez qu'il a bien eu connaissance des différents dépôts effectués sur la plateforme et qu'ils avaient tous fonctionné, certains apparaissant en plusieurs exemplaires. Il reçoit les éléments relatifs au SCoT, qui restent difficiles à analyser en méconnaissance du document. En effet, le projet de PLU présenté à l'enquête publique ne présente pas d'analyse de conformité avec le futur SCoT, mais avec l'ancien (il s'agit également d'une remarque formulée par les services de l'Etat). La question sera relayée auprès du Maître d'ouvrage. Le PADD ne mentionne pas le principe de la végétalisation, néanmoins, le commissaire enquêteur fait remarquer à M. Mulliez que le principe de végétalisation est bien intégré dans l'OAP du Réclot et que l'OAP environnement prend également en compte cette thématique.

7	M. GOLDFARB	Intervient concernant la parcelle cadastrée section ZN, n° 116 au 680 route de SALAT. Cette parcelle est située entre 2 maisons existantes -il parle de « dent creuse ». La parcelle initiale a été divisée en 3 lots, dont seulement deux ont été bâtis. La 116 était constructible et viabilisée et s'est trouvée déclassée. Le propriétaire d'il y a 7 ans l'a cédée non constructible. Il souhaite que cette parcelle soit classée comme constructible pour la vendre. Actuellement, le terrain est mis à disposition d'un agriculteur qui en assure seulement l'entretien sans la cultiver.
<u>Observations du commissaire-enquêteur :</u> <i>Le commissaire-enquêteur explique qu'il ne considère pas cette parcelle comme répondant à la définition des dents creuses. Il relève également le fait que cette parcelle n'était pas classée en zone constructible lors de son achat et que l'ensemble des habitations est classé en zone agricole du projet de PLU. Il y a lieu de considérer qu'elle n'était pas non plus constructible dans le cadre de la carte communale. Le projet de PLU vise le recentrage de l'urbanisation au plus près du centre bourg, la limitation de l'étalement urbain et le mitage. Hors, autoriser une nouvelle construction aussi loin des espaces déjà urbanisés de la commune entrerait en contradiction avec les objectifs poursuivis par la commune.</i> <i>Le commissaire-enquêteur émet, malheureusement, un avis défavorable à cette demande.</i>		
8	Mme Aline DAVY	Propriétaire de la parcelle 94 à proximité du centre bourg. Elle a présenté une demande il y a un an pour un permis d'aménager de 5 ou 6 lots. Il a été refusé au motif de la nécessité de réaliser une extension de réseau. Elle pose des questions concernant l'implantation des constructions par rapport au voies, le règlement fait référence à l'axe sans préciser s'il s'agit du milieu de la voie ou du bord de l'emprise de cette dernière. Souhaite l'intégration de la parcelle 94 en zone constructible qui est en limite de bourg. Dépose un courrier accompagné de plans.
<u>Observations du commissaire-enquêteur :</u> <i>Le commissaire-enquêteur constate la proximité de la parcelle avec le centre bourg. Après échange, le commissaire enquêteur constate que le règlement ne précise pas ce qu'il considère comme axe (limite d'emprise de la voie, ou centre de l'emprise intégrant la voie). Ainsi, l'absence de précision laisse supposer qu'il puisse y avoir une interprétation lors de l'application du règlement de nature à ne pas garantir la stabilité du droit opposable aux pétitionnaires. La parcelle de la demandeuse est classée en zone agricole.</i> <i>Le projet de PLU présenté à l'enquête publique offre déjà une ouverture à l'urbanisation d'espaces qui satisfont le projet d'aménagement. Néanmoins, au regard de la localisation de ce terrain, et sous réserve de l'existence de réseaux permettant de satisfaire aux besoins de futurs habitants, l'opportunité d'ouverture à l'urbanisation pourrait être envisagée ultérieurement. Néanmoins, les pétitionnaires sont alertés sur le fait que la consommation foncière de la période 2030 – 2050 devra être de moitié celle observée sur la période précédente.</i>		
9	M. MALLEIN	Il a adressé un courrier dans le cadre de l'enquête. Propriétaire de la parcelle ZT113 qui supporte un magasin de vente directe qui prévoit d'être versé en zone naturelle du PLU. Il souhaite que cette parcelle soit intégrée en zone agricole et que la partie proche de la

		voie soit conservée en zone constructible. A terme, il souhaiterait pouvoir faire évoluer la boutique et éventuellement édifier un autre bâtiment pour les besoins de l'exploitation. Il souhaite préserver son exploitation d'apiculteur.
<i>Observations du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur constate que les parcelles concernées sont versées en zone naturelle. Une évolution partielle des emprises en zone agricole devrait lui permettre d'édifier des constructions nécessitées par son activité agricole. Le Commissaire-enquêteur émet un avis favorable sur ce projet. Concernant l'évolution de la boutique, le règlement du PLU (zone agricole ou naturelle), pourrait être amendé après l'enquête publique afin d'autoriser une évolution maîtrisée de cette boutique et permettre ainsi au demandeur de faire évoluer son activité économique.</i>		
10	M. MARVIELLE	Une partie de sa parcelle a été versée en zone non constructible pour d'éventuels travaux d'intérêt général. Le seul accès reste sur sa propriété et il ne comprend pas ce classement ni son objectif. Il dépose un courrier lors de la permanence.
<i>Observations du commissaire-enquêteur : voir la réponse apportée page 35.</i>		
11	Mme GONTIER	Elle souhaite que sa parcelle soit conservée en zone constructible et dépose un courrier lors de la permanence.
<i>Observations du commissaire-enquêteur : voir la réponse apportée page 36.</i>		
12	M. HUAU	En qualité d'apiculteur, il sollicite des informations sur le caractère constructible des parcelles voisines. Un CU aurait été délivré et il craint qu'une nouvelle construction d'habitation émerge et soit la source de conflits de voisinage à venir (présence d'abeilles).
<i>Observations du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur invite M. HUAU à vérifier la nature du Certificat d'Urbanisme en question. Un CUa (d'information) n'a d'intérêt que pour décrire le cadre juridique applicable à la parcelle et à figer les taxes d'urbanisme. Le Cub (opérationnel), par contre, vérifie la faisabilité d'un projet de construction et en fige la faisabilité pendant 18 mois même si le droit du sol évolue. En fonction de la nature du Cu en question, les conséquences peuvent être différentes.</i>		

IV.2.2 – Les observations déposées sur le registre numérique

1	Fabienne MALLEIN	Sollicite la modification du classement de la parcelle ZT113. N'acceptent pas la réaffectation prévue par le PLU. Elle indique avoir rencontré le Maire à deux reprises et qu'il aurait émis un accord sur cette évolution. Ils expriment leur surprise sur le contenu du PLU les concernant. Ils joignent un courrier et deux pièces annexes (attestation d'acte notarié). Le courrier daté du 31 octobre reprend certains éléments avancés en commentaire et lors de la permanence. Il précise que la parcelle a été acquise en septembre 2012, au prix de 127 710 € pour 1,26 ha et joignent l'attestation notariale en témoignant. Le financement est achevé. Cette acquisition est intervenue pour préserver l'activité d'apiculture et éviter la création d'un lotissement d'une dizaine de lots. Espéraient un revenu ultérieur potentiel de ce foncier. Plusieurs
---	------------------	--

		photos sont intégrées au courrier présentant la boutique (bâtiment non apparent au cadastre), la plantation d'un verger et d'une zone destinée à accueillir des fruitiers. Sollicitent le maintien en zone agricole de la parcelle afin de permettre le développement de l'exploitation et conserver une constructibilité potentielle sur la partie basse (limiter la perte financière liée au déclassement).
<i>Observations du commissaire-enquêteur : voir la réponse apportée page 30.</i>		
2	M. GOLDFARB	Propriétaire de la parcelle cadastrée section ZN, n° 116, sise n° 680 route de Salles. La parcelle est viabilisée (eau et électricité). Elle a été constructible et ne l'est plus. Sollicite son intégration en zone constructible. Rassemblant environ 3000 m², elle n'est pas agricole. Verse un courrier reprenant ces éléments au registre.
<i>Observations du commissaire-enquêteur : voir la réponse apportée page 29.</i>		
3	M. MULLIEZ	Mentionne un avis de la SEPRA, communiqué la veille mais n'apparaissant pas. Dépose à nouveau le document. Il indique que le règlement graphique n'est pas lisible sur le site internet. Un courrier est annexé au registre par M. MULLIEZ. Le courrier précise que l'enquête publique relative au SCOT vient de s'achever. Ce dernier indiquait une croissance annuelle de population envisagée à 0,6 %. Concernant 800 habitants supplémentaires entre 2025 pour les « 5 bourgs structurants », il fait état d'une capacité d'accueil équivalente à 8 habitants par ans pour Giroussens, ce qui est en inadéquation avec les 13 nouveaux habitants par ans évoqués par le projet de PLU et demande qu'une réserve soit émise à ce sujet. Concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Réclot, la SEPRA sollicite l'émission de prescriptions concernant : - la végétalisation de sa périphérie ; - la création d'une place centrale arborée utilisée comme place de rencontre et de parc de stationnement ; - positionner les espaces dédiés à l'accueil d'activités artisanales plutôt en partie nord proche de la carrosserie Aspe, plutôt qu'en position centrale, séparée par une bande végétalisée ; - création d'une maison de retraite au sud-ouest de préférence, plus proche du centre bourg ; - installation d'un réseau de chaleur pour le quartier ; - favoriser l'habitat groupé pour économiser la consommation foncière ; - création d'un alignement d'arbres le long de la RD 38 avec aménagement d'un piste cyclable. Elle sollicite également que le PADD mentionne la végétalisation. Elle demande un complément rédactionnel pour le secteur Enr visant à encadrer le développement photovoltaïque et enfin l'instauration d'un emplacement réservé d'environ 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau pour densifier la ripisylve.

		In Fine, l'association sollicite être destinataire des réponses formulées par la Communauté d'Agglomération de Gaillac Graulhet afin de pouvoir intervenir avant la finalisation du rapport d'enquête publique.
<u>Observations du commissaire-enquêteur :</u> <i>Le commissaire-enquêteur relève les observations relatives au SCoT. En complément aux réponses déjà apportées précédemment, le commissaire-enquêteur souligne que les services de l'Etat, au titre des personnes publiques associées aux procédures d'urbanisme, ont soulevé l'inadéquation de l'analyse de conformité par rapport à l'ancien SCoT. Ils ont demandé une mise en cohérence de cette analyse, mais n'ont pas formulé d'observation relative à une éventuelle inadéquation au regard du prochain SCoT au titre duquel ils ont certainement émis un avis dans le cadre de l'enquête publique.</i> <i>Le commissaire-enquêteur montre comment naviguer sur les documents graphiques au cours de la permanence. M. Mulliez reconnaît le bon fonctionnement des outils et la lisibilité des documents.</i> <i>Il avait été porté quelques éléments de réponse à M. Mulliez en permanence concernant les modalités d'aménagement du secteur du Réclot. L'ensemble des questions qu'il présente est porté à la connaissance du maître d'ouvrage.</i> <i>Enfin, le commissaire-enquêteur ne peut mettre l'association en copie des réponses apportées par le Maître d'ouvrage. D'une part, les délais sont limités et il ne peut intégrer l'ensemble des délais d'acheminement avant la remise du rapport d'enquête au maître d'ouvrage. Il ne peut être que conseillé à la SEPRA qu'elle adresse directement ses questions au maître d'ouvrage dès le début de l'enquête publique afin qu'elle puisse disposer des réponses du maître d'ouvrage avant la fin de l'enquête. Dans ces conditions, la SEPRA pourrait émettre une opinion concernant les projets de réponse apportées par le maître d'ouvrage dans le cadre de la procédure.</i>		
4	M. MULLIEZ	Fait à nouveau référence à un avis déposé dans la matinée, mais n'étant pas rappelé. Copie-colle le premier paragraphe du courrier présenté ci-avant. Le même avis est joint.
5	M. MULLIEZ	Evoque l'avis déjà évoqué par deux fois ci-avant, encore joint et qui sera déposé au cours de la permanence du 18 novembre.
6	M. CLAUSTRE	Dépose une requête en pièce jointe avec deux captures d'écran du site internet de la commune. Il indique, dans son courrier de 4 pages joint, avoir exercé le mandat de Maire sur la période 2008/2014. Le courrier couvre 4 thèmes majeurs que sont la création de la zone 1AU du Réclot, le règlement écrit du secteur U3, les dispositions relatives à la circulation routière et les mesures de publicité de l'enquête. Le premier thème est relatif au secteur 1AU (le Bouniol), il rappelle que la propriétaire antérieure était opposée à son urbanisation. Il indique qu'au cours de son mandat, il a interrogé à plusieurs reprises les propriétaires des parcelles ZK 97 et 115 et que cette position a toujours été maintenue. Ces dernières n'étaient pas constructibles et situées dans la ZAD créée par son prédécesseur. Il a appris que les terrains avaient été vendus en 2012 (sans qu'une DIA n'ait été présentée à la commune). A la sollicitation du service

de la publicité foncière, il a appris qu'une donation avait été consentie pour un montant de 30 000 € assortie d'une servitude non aedificandi. Le document serait présent en mairie de Giroussens. Il estime que cette servitude irait à l'encontre du projet déployé par le PLU. Il constate également que les parcelles ZK 93 et 94 ont été déclassées en zone agricole sans justification de la protection d'un quelconque potentiel agronomique, biologique ou économique. Ces parcelles sont insérées dans le tissu urbain et proches des commodités. Il considère que le PLU va consommer des terrains exploités au détriment de foncier plus propice à l'ouverture à l'urbanisation. Il sollicite la suppression du secteur 1AU (au profit de la zone N) et le transfert en zone 1AU des parcelles 93 et 94.

Le **second thème** est relatif au règlement du secteur U3. Le caractère de la zone renvoie aux « hameaux », et indique qu'il n'en existe plus qu'un (Saint-Anatole) mais comprend les espaces pavillonnaires de l'est du centre bourg (référence au rapport de présentation) pour une superficie de 47 ha. Cela ne correspond pas aux caractéristiques d'un hameau. Il précise également qu'aucune prescription du règlement écrit ne permet de confirmer l'interdiction de découpage visée dans le caractère général de la zone. Aucune limitation d'emprise au sol n'est édictée. Ces absences contreviennent aux objectifs retenus par le PADD en matière de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (1.1.5). Il demande le retrait de cette rédaction qu'il juge trompeuse.

Le **troisième thème** concerne la circulation routière. Il souligne les 2 projet de déviation (RD38 entre le carrefour de la promenade et la RD631) et le projet de giratoire (RD631b) afin de sécuriser les entrées et dessertes du bourg. 3 emplacements sont portés au règlement graphique : élargissement de la RD38 et le giratoire de la RD631b.

Malgré ce qu'il estime être une amélioration, il considère mal traitée la sécurité routière des accès au village par la déviation en particulier par le maintien de 4 carrefours d'entrée dont deux tourne-à-gauche problématiques. La desserte du village et la liaison vers Saint Lieux par la déviation devraient constituer la priorité selon lui. Elle permettrait de supprimer les 2 tourne-à-gauche et rendrait caduque la réalisation d'un nouveau giratoire, il estime cette proposition plus économique pour les collectivités. Il regrette l'absence d'avis du département dans le dossier.

Le **dernier thème** est relatif à la publicité de l'enquête. Il estime l'accès au registre numérique fastidieux, ne facilitant pas, ainsi, la participation citoyenne (5 contributions à quelques heures de la clôture). Il indique que le site de la commune ne fait aucune mention à l'enquête publique relative au PLU, alors qu'un article figure encore concernant le SCoT.

Il suggère que cela vise à limiter la participation citoyenne de la commune.

Observations du commissaire-enquêteur : Concernant le secteur du Bouniol, le commissaire enquêteur ne peut se prononcer en l'état et en méconnaissance des servitudes de droit privé. Rien ne semble s'opposer à l'intégration en zone constructible de terrains frappés de servitudes non aedificandi en droit privé. En effet, le maître d'ouvrage peut méconnaître cette servitude, qui n'est pas publique. Par ailleurs, en fonction de la nature de cette servitude de droit privé et des intentions des vendeurs et des acquéreurs lors de la mutation du terrain, il peut être convenu amiablement de son abandon.

De nombreuses parcelles ont été déclassées par rapport à l'ancienne carte communale. Ces déclassements sont notamment induits par les évolutions législatives qui invitent les collectivités à limiter la consommation foncière dédiée à l'urbanisation. Le choix des terrains ouverts à l'urbanisation sont justifiés par le projet porté par la collectivité.

Pour ce qui concerne le secteur U3, ce dernier ne comprend pas, effectivement que des secteurs de hameau, mais aussi une extension urbaine récente peu dense. Le projet de PLU y prévoit une densification douce avec découpage des grandes parcelles qu'effectivement aucun outil réglementaire ne permet de contrôler. Le règlement pourrait être amélioré sur ces aspects.

Le troisième thème renvoi à l'OAP du Réclot, aux emplacements réservés et au projet d'aménagement des accès porté par le maître d'ouvrage. Dans le cadre du PLU, les orientations avancées sont des projets dont la mise en œuvre pourra varier en phase opérationnelle. Néanmoins, la remarque est portée à la connaissance du maître d'ouvrage.

Le commissaire-enquêteur a également constaté l'absence de mention de l'enquête publique sur le site de la commune malgré la demande qu'il a pu en faire avant l'engagement de cette dernière.

IV.2. – Les observations déposées dans le registre physique

1	Mme et M. MALLEIN	Le courrier reprend les mentions déjà évoquées au niveau du registre numérique.
2	Mme DUBOR et M. VALLET / M. DEPOND et M. COUTURE / Mme et M. CROZES	Courrier collectif concernant un groupement de propriétaires des parcelles ZP 179, 177, 180, 178, 158 et 157, entre les 9 et 13 impasse de la Planète. Le courrier intervient en complément des différentes rencontres intervenues au cours des permanences. Ils proposent : - l'extension de la zone constructible sur les parcelles ZP 158, 179 et 180 ; - la création de haies champêtres et d'espaces boisés sur les parcelles ZP 157, 177 et 178 en vue d'améliorer le cadre paysager, préserver la biodiversité et contribuer à la lutte contre l'érosion des sols. Ce projet serait conduit en lien avec l'association Arbres et Paysages Tarnais. Un extrait cadastral et un schéma sont joints au courrier.
Observations du commissaire-enquêteur : Les demandes évoquées dans le cadre des permanences sont formulées de manière plus précises. Le commissaire-enquêteur a déjà énoncé son avis page 27.		
3	Mme et M. VIALARD	Un courrier est annexé au registre à l'issue de leur rencontre au cours de la permanence.

		Ils y expliquent que leur propriété a été divisée lors de la réalisation de la rocade. Lors de l'élaboration de la carte communale, ces terrains étaient plantés de vignes et ont été déclassés en conséquence de l'AOC Gaillac. Le syndicat gérant l'appellation aurait indiqué qu'une demande de dérogation en vue de conserver ces terrains constructibles aurait été acceptée. L'information aurait été communiquée à la commune et M. BELDA (Maire d'alors) l'aurait vérifié. Il aurait reconnu l'erreur de classement et se serait engagé à la rectifier dans les 2 ans. M. CLAUSTRE, maire suivant connaissait cette erreur de classement et avait confirmé l'évolution à venir. Le PLU intervenu a mis un terme aux modifications potentielles de la carte communale. Au travers des premières propositions de zonage, les terrains étaient identifiés comme constructibles. Sollicitent le rétablissement du classement de ces terrains en zone constructible afin de rectifier une vieille erreur de classement. Les premiers arrachages de vignes ont été réalisés afin de ne pas effectuer de traitement phytosanitaires à proximité de l'école.
<u>Observations du commissaire-enquêteur : voir la réponse apportée page 28.</u>		
4	SEPRA	Le courrier reprend les mentions déjà évoquées concernant le registre numérique.
5	Madame DAVY	Ecrit concernant le déclassement de la parcelle cadastrée section ZK, n° 94 lui appartenant et présentant une superficie de 6 550 m². Il était situé en zone constructible de la carte communale, à proximité du centre bourg, des commerces et services, de l'école, du stade, de la boulangerie, de la pharmacie, du kiné, etc. Un lotissement d'une dizaine de maison a été réalisé à moins de 100 mètres et le terrain serait facilement raccordable aux réseaux. Ne comprend pas le versement en zone agricole, considérant qu'il n'est plus exploité depuis des années, de petite taille et à proximité d'habitations. Elle considère le nouveau classement comme une erreur manifeste d'appréciation et souligne qu'obtenu en héritage, elle a acquitté des droits de succession sur la base d'un terrain constructible. Elle sollicite le classement du terrain en zone U2. Deux cartes sont jointes.
<u>Observations du commissaire-enquêteur : voir la réponse apportée page 29.</u>		
6	Madame MARVIELLE	Propriétaire de la parcelle cadastrée section ZD, n° 65 au lieudit Bel Air présentant 7 330 m². Le zonage constructible de la carte communale avait été calé sur la limite de la zone sensible au risque de mouvement de terrain. Elle observe que 3 300 m² sont devenus non constructibles dans le cadre du projet de PLU (zones Ap et N). La zone Ap de 5 000 m² ne lui semble pas judicieuse car intégrée à un secteur construit pavillonnaire au motif que la zone A a vocation

		à identifier les terrains agricoles à protéger pour la qualité agronomique, biologique et économique des terres. L'indice « p » renvoie à l'objectif d'édifier des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ce secteur est totalement enclavé. Le zonage constitue un Espace naturel, agricole et forestier à un endroit où il n'a pas lieu d'être. Elle sollicite le réexamen du classement de sa parcelle et le maintien en zone U2, hormis la partie boisée qui pourrait être versée en zone N.
--	--	---

Observations du commissaire-enquêteur : *Le commissaire enquêteur a également pu constater le classement projeté pour cette parcelle par le projet de PLU. Il est possible qu'un déclassement d'une partie de la parcelle ait pour vocation de chercher à conquérir de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers. A travers ce type de démarche, la collectivité a cherché à reporté le potentiel constructible vers des secteurs qu'elle a souhaité prioriser compte tenu des obligations qui lui sont faites de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain. La demande est portée à la connaissance du maître d'ouvrage.*

7	Madame GONTIER	Propriétaire de la parcelle cadastrée section ZK, n° 93 au lieudit Boulogne. Elle a constaté que le projet de PLU reclassait son terrain en zone agricole. Elle considère qu'il est situé dans la partie agglomérée du village, à proximité immédiate des commodités comme l'école, le stade, divers commerces et services. Elle considère le nouveau zonage infondé et entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Le terrain serait à l'état de prairies depuis des décennies avec peu de potentiel agronomique, économique et biologique. Etant entouré d'habitations, une activité agricole s'y trouverait en difficulté. Elle estime que le classement ne vise qu'à récupérer des espaces permettant de redistribuer du potentiel constructible à d'autres endroits. Elle sollicite le reclassement de cette parcelle. Deux plans sont joints.
---	----------------	--

Observations du commissaire-enquêteur : *Le commissaire-enquêteur constate la proximité de la parcelle avec le centre bourg.*

Le projet de PLU présenté à l'enquête publique offre déjà une ouverture à l'urbanisation d'espaces qui satisfont le projet d'aménagement. Néanmoins, au regard de la localisation de ce terrain, et sous réserve de l'existence de réseaux permettant de satisfaire aux besoins de futurs habitants, l'opportunité d'ouverture à l'urbanisation pourrait être envisagée ultérieurement. Néanmoins, les pétitionnaires sont alertés sur le fait que la consommation foncière de la période 2030 – 2050 devra être de moitié celle observée sur la période précédente.

IV.3 – Le climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles. L'intimité des échanges avec le public a été assuré par la mise à disposition de la salle du conseil municipal.

Le commissaire enquêteur a pu apprécier la qualité d'accueil et l'amabilité des élus et des agents de la commune de Giroussens, qui se sont montrés disponibles, à l'écoute et très serviables. L'ensemble des administrés s'étant déplacés au cours de l'enquête publique se sont tous montré aimables et courtois et ont pris suffisamment de temps pour présenter leur requête et l'expliquer au commissaire-enquêteur.

ENQUETE N° E25000125/31

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE A**

L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

CONCLUSIONS

**GAILLAC – GRAULHET AGGLOMERATION
COMMUNE DE GIROUSSENS**

ENQUETE N° E25000125/31

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

 V / Avantages et inconvénients du projet.....6

 V.I / Les avantages du projet.....6

 V.2 / Les inconvénients du projet.....6

CONCLUSIONS.....8

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le 16/02/2026

ID : 081-200066124-20260209-35_2026-DE



ENQUETE N° E25000125/31

ENQUETE N° E25000125/31

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 organisé les modalités de déroulement de l'enquête publique. Il a fixé la durée de cette dernière à 36 jours consécutifs, du 14 octobre au 18 novembre 2025 inclus.

ENQUETE N° E25000125/31

II / Avis sur le dossier d'enquête :

Le dossier soumis à l'enquête est complet, il est clair, simple et bien réalisé. Il distingue les éléments relatifs à chacune des procédures présentées à l'enquête publique : l'abrogation de la carte communale et l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

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, ce qu'il a également constaté, le site internet de la commune ne présentait pas 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.

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 le projet présenté 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 que 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.

ENQUETE N° E25000125/31

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. Aucune d'entre elles n'a porté directement sur l'abrogation de la carte communale.

V / Avantages et inconvénients du projet

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

V.1 / Les avantages du projet

La carte communale trouve son obsolescence dans le tempo d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Cet outil d'urbanisme, en terme de planification a atteint ses limites notamment au regard des évolutions juridiques et réglementaires récentes. Ces dernières promeuvent, en effet, une plus grande sobriété foncière, la limitation de l'étalement urbain et une meilleure prise en compte de l'environnement et de sa mise en valeur. La carte communale ménageait un peu plus de 140 hectares ouverts à l'urbanisation répartis sur une dizaine de secteurs de la commune de Giroussens, ce qui représentait une offre foncière beaucoup trop importante au regard des objectifs de la commune.

La procédure d'élaboration du PLU voit réduire les secteurs constructibles de plus de 40 hectares, ce qui correspond à une réduction d'environ 30 % des surfaces qui étaient offertes par la carte communale.

La commune de Giroussens puis la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet à la suite du transfert de compétence, adaptent les outils réglementaires en développant un projet de territoire correspondant aux orientations applicables en matière d'urbanisme.

La procédure administrative n'étant pas explicitée par le code de l'urbanisme, les collectivités ont mis en œuvre les préconisations formulées par les services de l'État en vue de sécuriser la procédure au mieux.

Les personnes publiques associées consultées dans le cadre de la procédure ont formulé des avis favorables à la poursuite de cette procédure.

V.2 / Les inconvénients du projet

Quelques inconvénients peuvent également résulter de l'abrogation de la carte communale, essentiellement concernant les propriétaires fonciers. Certains, qui possédaient des terrains potentiellement constructibles voient leurs terrains déclassés au bénéfice de zones non constructibles,

ENQUETE N° E25000125/31

agricoles ou naturelles. Ce déclassement, s'il est considéré comme une éventuelle perte de droits à bâtir est à regarder à l'aune de la capacité concrètes de bâtir offertes par la présence des réseaux permettant de satisfaire aux besoins des futurs habitants. En considérant les caractéristiques de la commune, la très grande majorité de ces secteurs n'étaient pas constructibles dans les faits suite à l'absence des réseaux. Ce désavantage est, par conséquent, à nuancer selon cet éclairage.

Il est également important de souligner qu'aucune expression concernant cette perte de constructibilité n'a été enregistrée au regard de l'enquête publique concernant la carte communale.

Le bilan des avantages et inconvénients est favorable à la mise en œuvre du projet.

ENQUETE N° E25000125/31

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.

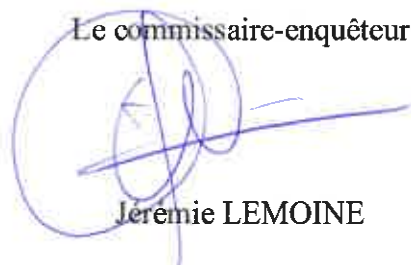
Considérant :

- 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 auraient pu être reçues et auraient 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 que les inconvénients sont modérés ;

Le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'abrogation de la carte communale de la commune de Giroussens.

Fait à Labruguière,
le 9 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur



Jérémie LEMOINE