



## Dossier de demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation en absence de SCoT



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

### Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
montauban@urbactis.eu

### Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès  
31620 BOULOC  
bouloc@urbactis.eu

### Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22

Numéro unique  
[www.urbactis.eu](http://www.urbactis.eu)

Dossier n°11496

# SOMMAIRE

**SOMMAIRE ..... 2**

**PRESENTATION DU PROJET ET SON CONTEXTE..... 4**

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ..... 5

2. ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE ..... 7

3. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES..... 9

    3.1. Evolution démographique ..... 9

    3.2. Les tranches d’âges .....10

4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACES AGRICOLES, NATURELS & FORESTIERS, identification du potentiel constructible au sein de la tache urbaine.....11

5. PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC AGRICOLE.....13

6. SYNTHESE DE L’ANALYSE DU PAYSAGE.....15

7. ELEMENTS DU CONTEXTE NATUREL ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....17

**PREAMBULE METHODOLOGIQUE.....19**

**PRESENTATION DES DEMANDES DE DEROGATION .....22**

1. CARTOGRAPHIE GENERALE DE LOCALISATION DES DIFFERENTES DEMANDES .....23

2. TABLEAU RECAPITULATIF DU TYPE DE DEMANDE.....24

3. EXPOSE TECHNIQUE DE CHAQUE DEMANDES DE DEROGATION .....25

    3.1. Demandes en Zones U .....25

    3.2. Demandes en Zone AU .....33

    3.3. Demandes en Zone A.....35

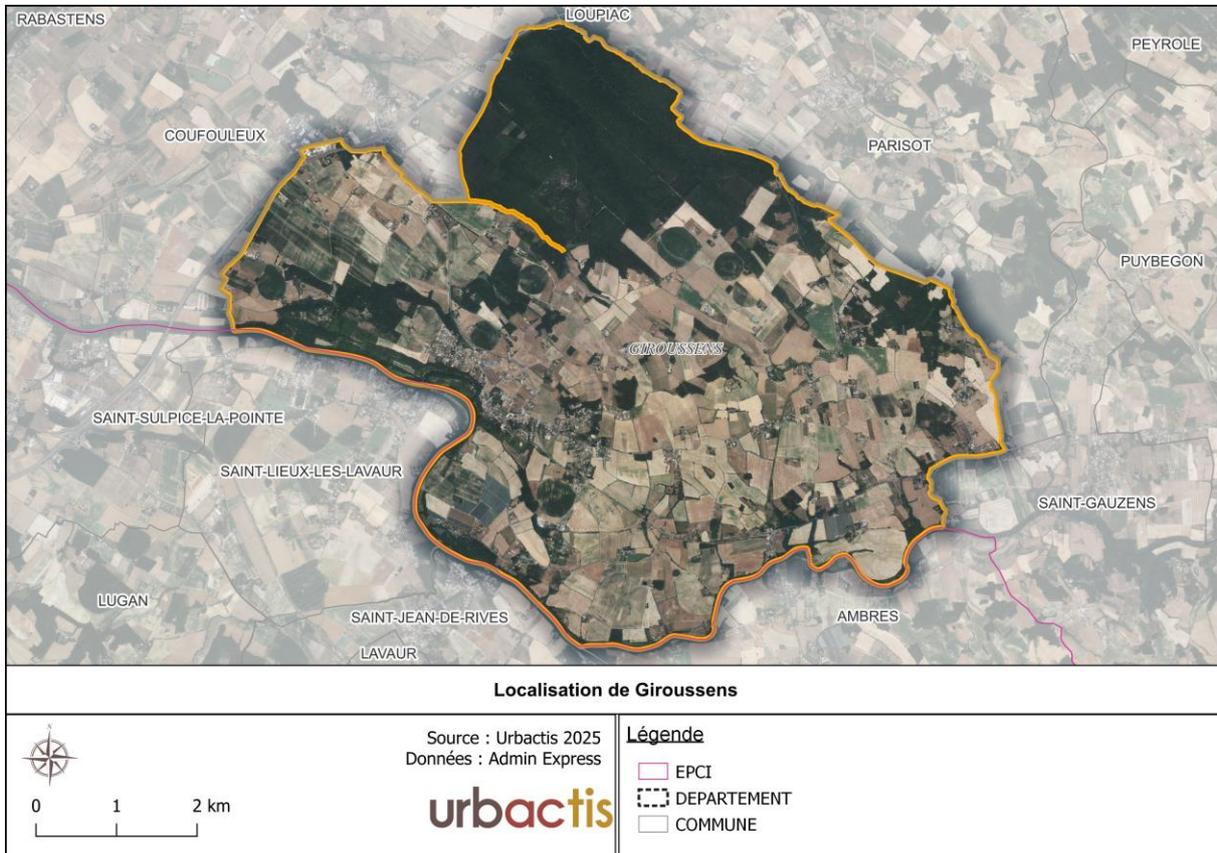


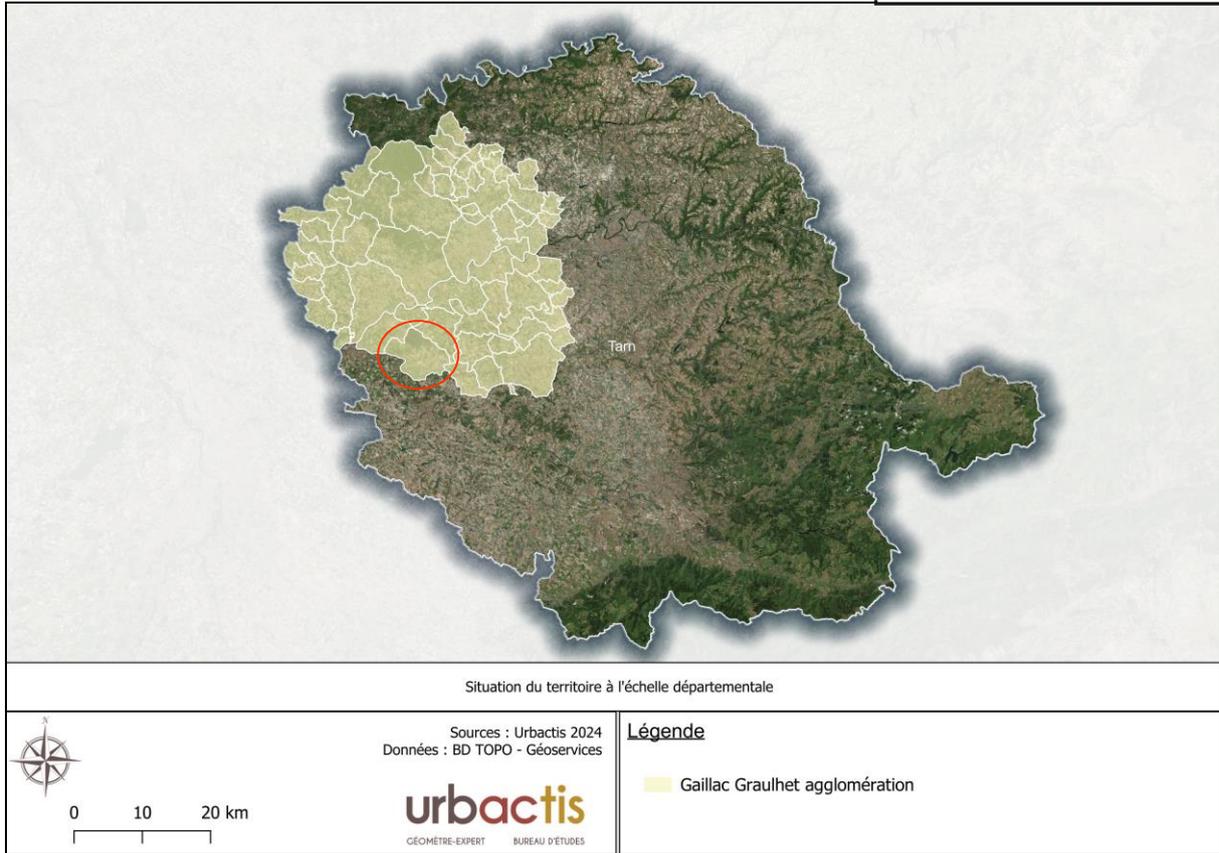
# PRESENTATION DU PROJET ET SON CONTEXTE

# 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La Commune de Giroussens se situe dans le sud-ouest de la France, dans la région Occitanie, dans le département du Tarn.

La commune de Giroussens fait de plus partie de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet qui se trouve au nord-ouest du département.





La Communauté de d'Agglomération de Gaillac-Graulhet couvre un territoire de 114 890 ha, et est composée de 56 communes.

## 2. ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE

La communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet est située dans le département du Tarn, en région Occitanie. Le territoire est organisé autour de plusieurs entités : la plaine du Tarn, les coteaux viticoles, et les zones forestières.

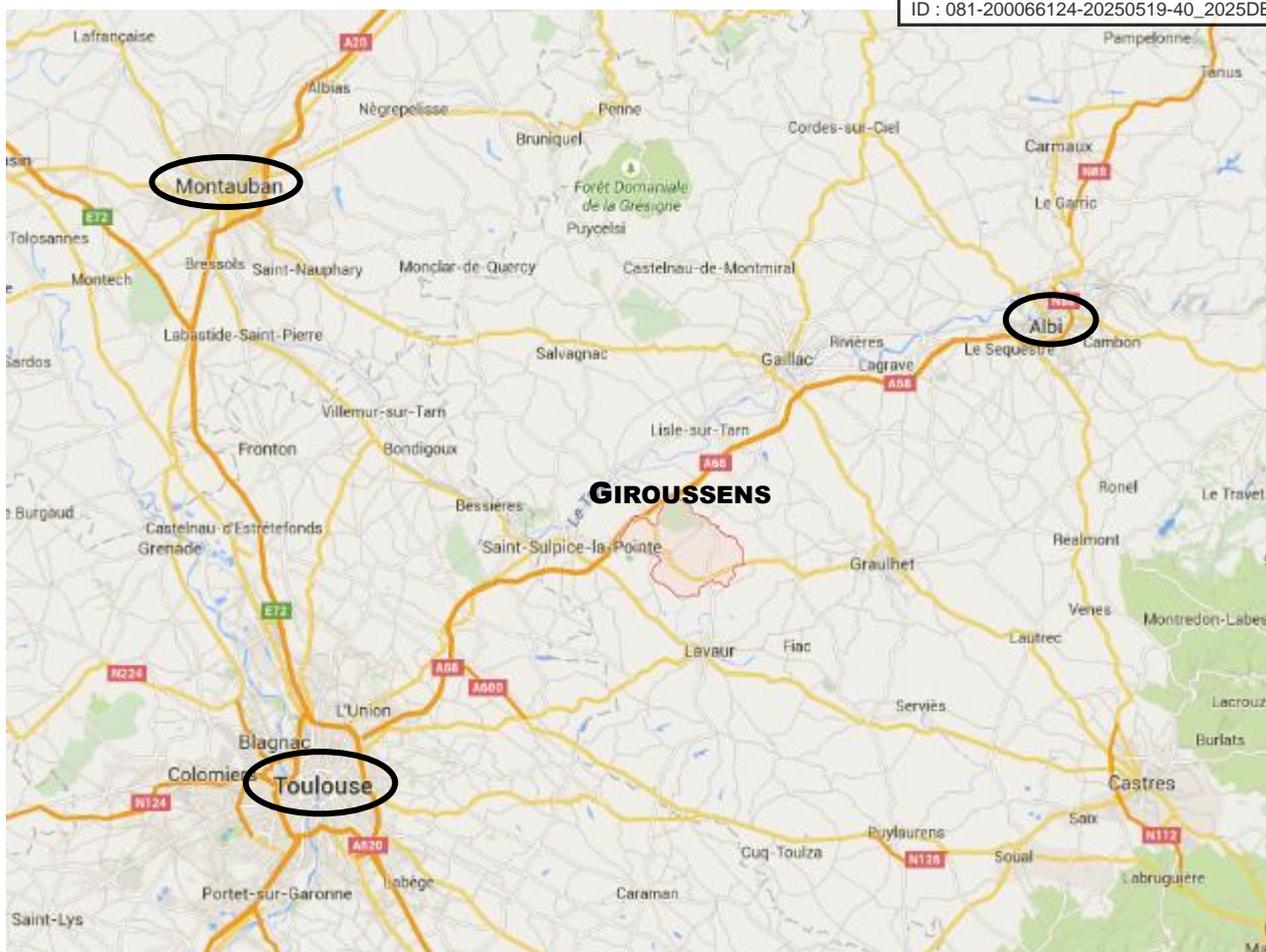
Le territoire de Gaillac-Graulhet existe sous cette forme depuis 2014, date à laquelle plusieurs communes se sont regroupées pour former une communauté de communes. Son équilibre repose historiquement sur deux axes principaux : l'axe de la vallée du Tarn, qui concentre les activités économiques et les communes les plus peuplées, et l'axe des coteaux viticoles et forestiers, qui est un territoire plus rural et agricole, composé de petits villages avec divers degrés de services et commerces. Ce dernier axe représente un potentiel riche en termes de paysages, de tourisme rural et d'activités de plein air. Les communes principales du territoire sont Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn, et Rabastens.



**1 territoire**  
56 communes



Le territoire communal bénéficie de la proximité des axes de communication (autoroute, voie ferrée) entre Albi et Toulouse. Cette situation apporte à la commune de Giroussens une position stratégique pour de nouveaux ménages souhaitant rejoindre rapidement les pôles économiques principaux et secondaires. Ainsi, Toulouse, située à 42 km de Giroussens, peut être rejointe en 32 minutes et Albi, distant de 42 km, en 31 minutes.

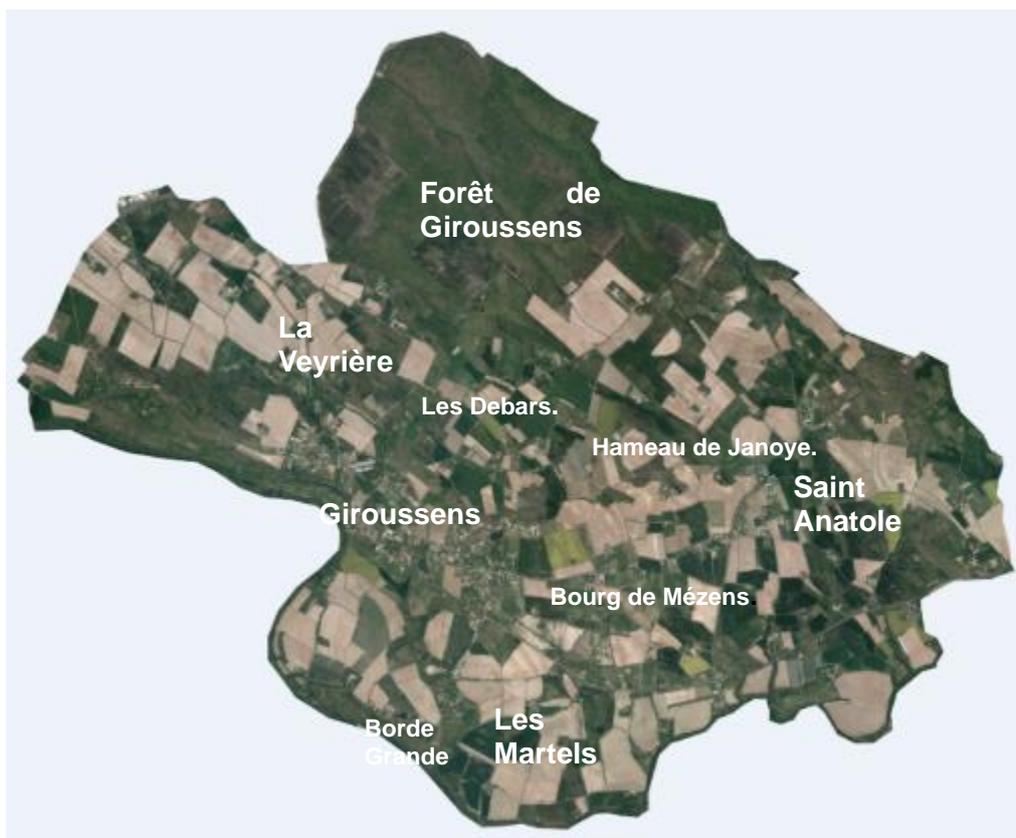


De par leur distance respective par rapport à Giroussens (Rabastens et Saint Sulpice à 8 km), Lavarut à 10 km et Gaillac à 20 km constituent des pôles secondaires développant une attractivité différente par rapport aux habitants de Giroussens. Ainsi Giroussens appartient à l'aire d'influence commerciale de Lavarut et Saint-Sulpice pour les petites et moyennes surfaces. Au contraire, les pôles urbains majeurs exercent leur influence pour les grandes surfaces commerciales.

Le principal nœud routier se situe sur la proche commune de Couffoulex, où un échangeur de l'A68 est implanté. Cet axe principal permet de rejoindre les deux pôles urbains rapidement, ce qui accentue la position stratégique de la commune de Giroussens.

Situé au Sud-Ouest de la commune, le bourg de Giroussens se développe le long des routes départementales n°12 (reliant Rabastens et l'échangeur n°7 de l'A68) et n°631 (reliant les communes de Graulhet et Saint-Sulpice). Le village est situé sur un promontoire au-dessus de la vallée de l'Agout.

Outre le bourg, Giroussens se compose de plusieurs hameaux Saint-Anatole, les Galiniers, la Veyrière, et de nombreux écarts à l'image de Salles, les Martels, la Pelforte, les Montels, Prat-Pastat... La composition du territoire communal est complétée par un vaste massif boisé au Nord, « la forêt de Giroussens » et par des espaces agricoles qui encerclent les entités bâties.



**Photographie aérienne du territoire communal de Giroussens**

Source : site internet Géoportail

### 3. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

#### 3.1. Evolution démographique

Passant de 1 058 habitants à 1 514 habitants, Giroussens connaît une évolution démographique entre 1982 et 2021, de l'ordre de 43%<sup>1</sup> soit une variation annuelle moyenne de 1,1%. Entre 1982 et 1999 l'évolution démographique était négative. En effet, après une période de stagnation voire de légère diminution, la démographie de la commune a véritablement commencé à croître au début du 21<sup>e</sup> siècle. Depuis 2015 cette augmentation est moins rapide. La variation entre 2015 et 2021 est de 1,2% alors qu'elle était de 9,59% entre 2010 et 2015 et de 31% entre 1999 et 2010.

|  | 1968(*) | 1975(*) | 1982  | 1990  | 1999  | 2010  | 2015  | 2021  |
|--|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population                             | 1 054   | 1 066   | 1 058 | 1 051 | 1 040 | 1 365 | 1 496 | 1 514 |
| Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> ) | 25,3    | 25,6    | 25,4  | 25,2  | 25,0  | 32,8  | 35,9  | 36,3  |

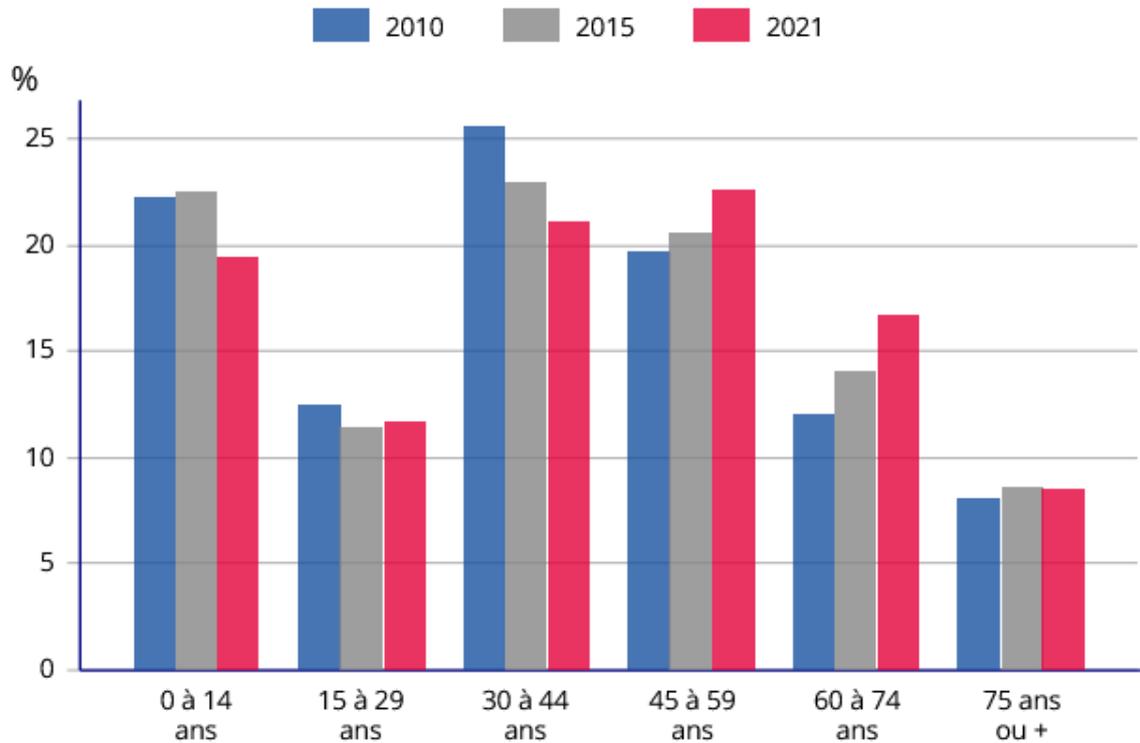
**Évolution de la population de Giroussens entre 1968 et 2021 (INSEE)**

<sup>1</sup> Données INSEE au premier janvier 2024

### 3.2. Les tranches d'âges

Depuis 2010 nous observons un léger vieillissement de la population puisque sur cette période les tranches d'âges des 0 à 44 ans sont en baisse au profit des 45 à 75 ans ou +.

#### POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



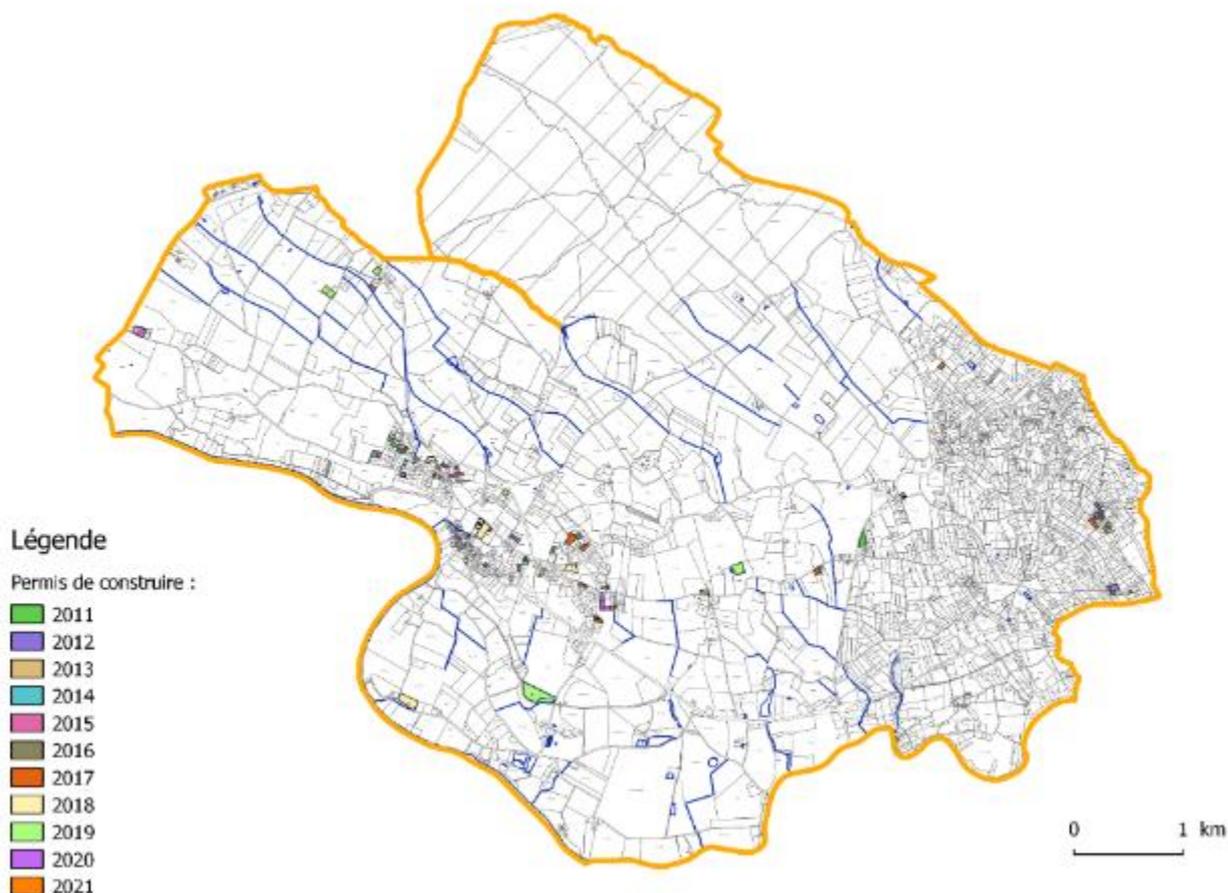
**Évolution de la population de Giroussens par grandes tranches d'âges entre 2010 et 2021**  
**(INSEE)**

#### 4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS & FORESTIERS, IDENTIFICATION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE AU SEIN DE LA TACHE URBAINE

Depuis 2010, Giroussens a connu plusieurs autorisations d'urbanisme qui ont fait évoluer le tissu bâti de la commune. Ainsi, 92 permis de construire ont été accordés entre 2010 et début 2021. Les tableaux ci-dessous montre l'évolution des autorisations d'urbanisme depuis 2010.

|                      | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 <sup>2</sup> | Total |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------------|-------|
| Permis de construire | 17   | 6    | 10   | 4    | 5    | 7    | 7    | 12   | 8    | 7    | 8    | 1                 | 92    |

Giroussens traite entre 5 et 17 permis de construire par an, avec une moyenne de 9 à 10 permis, qui sont essentiellement des autorisations pour des maisons individuelles donc dédiées à la production de logements. Ce constat confirme l'attractivité de la commune pour des nouveaux résidents avec en corollaire une forte consommation du foncier et un déficit en aménagements publics.



**Localisation des permis de construire 2010 à début 2021**  
*Source : Mairie Giroussens*

<sup>2</sup> A noter que les données sont réactualisées au premier trimestre 2021, le nombre de permis de construire de 2021 est largement sous-estimé pour cette année.

Les nouveaux logements construits sur Giroussens se concentrent surtout en limite périphérique du bourg, principalement au Nord du centre bourg, dans le lotissement de la route des crêtes et dans le lotissement près de la D631, à l'Ouest du bourg. De même le hameau de Saint-Anatole voit également la réalisation de plusieurs constructions. Une part significative des autorisations pour la construction de logements favorise l'étalement urbain et la consommation de foncier même si on constate des efforts à la concentration ces dernières années.

Entre 2021 et 2024, l'AUAT et la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet ont estimé la consommation d'espace suite à la construction de nouvelles habitations à 4,2ha. Cette estimation se base sur les autorisations d'urbanisme qui ont été accordées sur la commune sur cette période. C'est suite à cette estimation que l'enveloppe de consommation foncière pour la période du PLU a été choisie par les élus et inscrite dans les objectifs du PADD.

### Etat de la consommation foncière depuis 2021//

- Comptage fait à partir des données ADS et de l'analyse orthophoto:

● Période de 2021 à juin 2022 : travail de l'aua/T:  
 >> Consommation observée : 3,5 ha

● Période de juin 2022 à aujourd'hui : travail suivant les autorisations d'urbanisme engagé :  
 >> Consommation observée : 0,7 ha



**8,5 ha**

Espaces mobilisables théoriquement entre 2022 et 2032



**4,2 ha**

Espaces déjà consommés de l'enveloppe 2022 et 2032

**CONSEQUENCES :**  
 4,3 ha de potentiel restant en espaces Agricoles, naturels et forestiers (ENAF)

### Analyse des permis de construire réalisée par la communauté d'Agglomération

De 2010 à début 2021, 21.97 hectares ont été urbanisés selon l'analyse des permis de construire.

Avec l'augmentation de la population, une pression foncière importante sur Giroussens est à envisager. Il faudrait donc trouver de nouveaux secteurs à destination de l'urbanisation au détriment des zones agricoles et naturelles. Cette consommation de foncier étant peu compatible avec un urbanisme durable, il serait intéressant de réfléchir à une nouvelle urbanisation sur Giroussens.

Si l'on se base sur les données du portail de l'artificialisation des sols, la commune a consommé 14,7 ha sur la période de référence 2011-2021.

Sur la base de l'analyse de l'OCSGE la commune a consommé 16,9ha entre 2011 et 2021. C'est cette valeur qu'il convient de prendre en compte pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables et notamment dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace pour la décennie à venir. Ainsi en divisant par deux cette consommation et y retirant la consommation déjà réalisée entre 2021 et 2024 (4,2 ha), la commune peut prétendre à une consommation pour la période du PLU à 4,3 ha au total en extension sur des espaces NAF. C'est cette valeur qui est prise en compte dans le

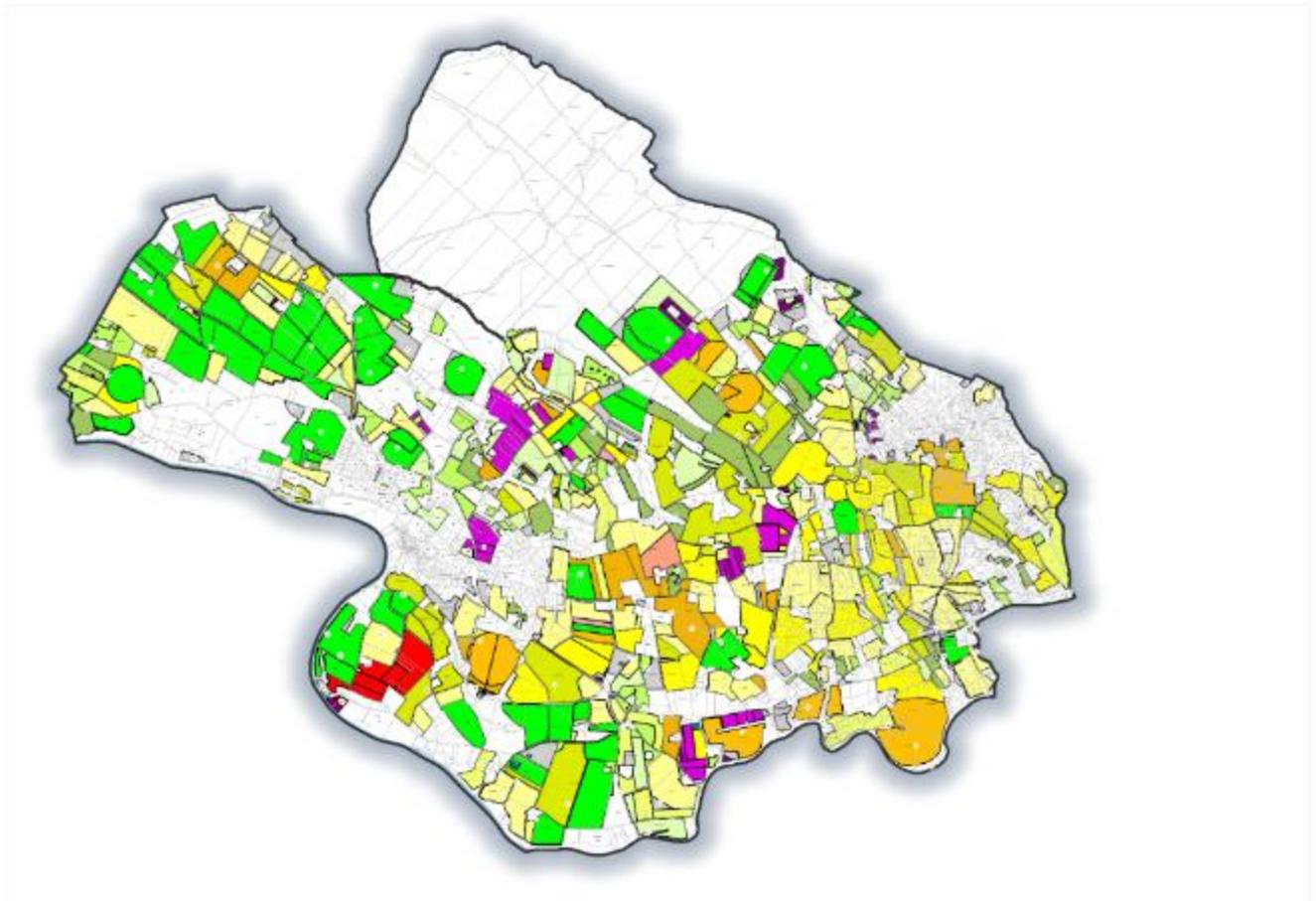
PADD comme objectif maximal de consommation dans le cadre de la modération de la consommation de l'espace.

Par ailleurs, le potentiel constructible au sein des espaces urbanisés est évalué à 8,6 ha brut et 4,3 ha net en prenant en compte un taux de rétention foncière de 50%.

## 5. PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

La commune se situe dans la « plaine de l'Albigeois et du Castrais », une petite région agricole au cœur du département du Tarn. En 2020, l'agriculture de la commune se caractérise par une orientation vers la polyculture et/ou le polyélevage.

Le nombre d'exploitations agricoles actives avec leur siège dans la commune est passé de 83 en 1988 à 54 en 2000, puis à 36 en 2010, pour atteindre 34 en 2020, soit une réduction de 59 % en 32 ans. Cette tendance est similaire à celle observée au niveau départemental, où 58 % des exploitations ont disparu durant la même période. La surface agricole utilisée (SAU) dans la commune a également diminué, passant de 2 595 hectares en 1988 à 1 881 hectares en 2020. En revanche, la SAU moyenne par exploitation a augmenté, passant de 31 à 55 hectares.



Légende

- BLE TENDRE
- MAIS GRAIN ET ENSILAGE
- ORGE
- AUTRES CEREALES
- COLZA
- TOURNESOL
- AUTRES OLEAGINEUX
- PROTEAGINEUX
- GEL (SURFACES GELEES SANS PRODUCTION)
- LEGUMINEUSES A GRAINS
- FOURRAGE
- ESTIVES LANDES
- PRAIRIES PERMANENTES
- PRAIRIES TEMPORAIRES
- VERGERS
- VIGNES
- OLIVIERS
- AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES
- LEGUMES-FLEURS
- DIVERS

La commune comptait en 2021, selon le registre parcellaire graphique, 2 220 ha de terrains déclarés à la PAC dont 116,7 ha de terrains gelé et non cultivés. En 2017, ce taux était de 3,8 %, il est donc aujourd'hui de 5,25%.

| Type de culture                      | Superficie (ha) |
|--------------------------------------|-----------------|
| <b>Blé Tendre</b>                    | 428,3           |
| <b>Maïs grains et ensilage</b>       | 449,9           |
| <b>Orge</b>                          | 89,2            |
| <b>Autres céréales</b>               | 240,3           |
| <b>Tournesol</b>                     | 222,5           |
| <b>Autres oléagineux</b>             | 105,3           |
| <b>Protéagineux</b>                  | 87,7            |
| <b>Gel</b>                           | 116,7           |
| <b>Légumineuses à grains</b>         | 9,9             |
| <b>Fourrage</b>                      | 105,8           |
| <b>Prairies permanentes</b>          | 109,5           |
| <b>Prairies temporaires</b>          | 112,1           |
| <b>Vergers</b>                       | 28,1            |
| <b>Vignes</b>                        | 71,4            |
| <b>Oliviers</b>                      | 0,6             |
| <b>Autres cultures industrielles</b> | 1,0             |
| <b>Légumes ou fleurs</b>             | 3,1             |
| <b>Divers</b>                        | 37,9            |

Comme à l'échelle départementale, les cultures céréalières sont majoritaires à Giroussens. La culture principale étant celle du maïs grains et ensilage. Cette culture reste donc à la première place, comme en 2017, mais il est important tout de même de noter qu'elle s'effectue sur une superficie de près de plus de 100 ha plus petite.

## 6. SYNTHESE DE L'ANALYSE DU PAYSAGE

Le département du Tarn correspond à un carrefour entre le Massif Central, le Quercy, le Bassin Aquitain, et l'aire méditerranéenne.

Aussi, les différentes influences climatiques, géomorphologiques et biogéographiques ont constitué une variété de paysages propres au département tarnais.

Cette variété de paysages se lit aussi bien à travers les facteurs naturels (géologie, topographie hydrographie, végétation...) qu'à travers l'empreinte laissée par l'homme au fil des siècles, voire des millénaires jusqu'à aujourd'hui.

Dans ce contexte géographique, quatre grands ensembles se distinguent correspondant à autant d'entités paysagères :

**1) Les paysages de collines** recouvrent une large partie Ouest du département sur des molasses et calcaires lacustres du quaternaire.

**2) Les paysages de plaine** correspondant aux terrasses alluviales des grandes vallées comprises pour une large part au sein des paysages de colline.

**3) Les paysages de Hautes-terres** s'étirant dans l'Est du département sur un socle hercynien constitué de schistes grès, calcaires,

**4) Les paysages de causses**

La commune de Giroussens s'étend ainsi sur trois entités paysagères. Les collines du centre recouvrent la plus grande partie du territoire communal, les secteurs Est, Centre et Nord. Le Sud du territoire s'inscrit dans la plaine de l'Agout et la Vallée du Dadou. La partie Ouest s'étend quant à elle dans la plaine du Tarn.

Ces trois entités paysagères offrent des paysages diversifiés sur le territoire communal, perceptibles notamment à travers la topographie, mais aussi à travers l'occupation humaine.



Localisation de Giroussens par rapport aux entités paysagères du Tarn

## 7. ELEMENTS DU CONTEXTE NATUREL ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Giroussens se situe dans une position intermédiaire entre coteaux et plaine du Tarn. Le relief est marqué et fortement découpé à l'Ouest et dans une moindre mesure à l'Est. La terrasse sur laquelle est construit Giroussens est visible avec des tissus bâtis en limite qui surplombent la plaine de l'Agout. La commune apparaît comme l'extrémité Ouest d'un ensemble géographique et paysager plus vaste dénommé les collines du Centre.

La commune de Giroussens est assez pauvre en eau, en dehors des rivières allogènes Tarn et Agout. La commune est marquée entre le secteur des plaines alluviales de l'Agout et du ruisseau de Dadou et le secteur celle des coteaux molassiques. Dans la plaine, le ruissellement est peu abondant, mais le déficit d'écoulement important à cause de l'évaporation ; sur les coteaux molassiques, le ruissellement est important et rapide, dès que les sols argileux sont saturés d'eau après les premières pluies d'automne. La commune renferme toutefois, des nappes phréatiques, des sources de la molasse et des nappes profondes.

La commune de Giroussens présente un site Natura 2000 et deux ZNIEFF de type 2. En outre, la commune est par ailleurs concernée par des zones sensibles à l'eutrophisation, ainsi que par des zones vulnérables et des zones humides :

- Une grande partie de la commune est située dans le périmètre des zones sensibles à l'eutrophisation, en particulier au titre des eaux résiduaires urbaines.
- L'ensemble de la commune est situé en zone vulnérable.
- Trois zones humides sont recensées sur la commune :
  - la roselière grande cariçaie de la « Gravière du Port »
  - la roselière grande cariçaie du « Pré du Roi »,
  - la prairie humide des « Massies »

Constituant de la trame verte et bleue locale, ces secteurs remarquables seront à préserver sur le territoire.

Concernant la TVB communale, le principal risque concerne une perte de continuités écologiques des milieux ouverts en lien avec la régression de l'activité pastorale. Le principal enjeu de la Trame Verte est donc de parvenir à maintenir les connectivités forestières existantes entre les réservoirs de biodiversité tout en maintenant, des éléments de continuité de milieux ouverts de qualité, notamment en lien avec le monde agricole.

Dans le cas de la Trame Bleue, la problématique est analogue. Elle consiste à préserver, restaurer ou recréer une continuité linéaire ou ponctuelle de zones humides, à améliorer la qualité de la ressource en eau, ainsi que celle des habitats aquatiques et rivulaires, sans toutefois encourager la dispersion d'éléments nocifs pour certains milieux ou d'espèces invasives.

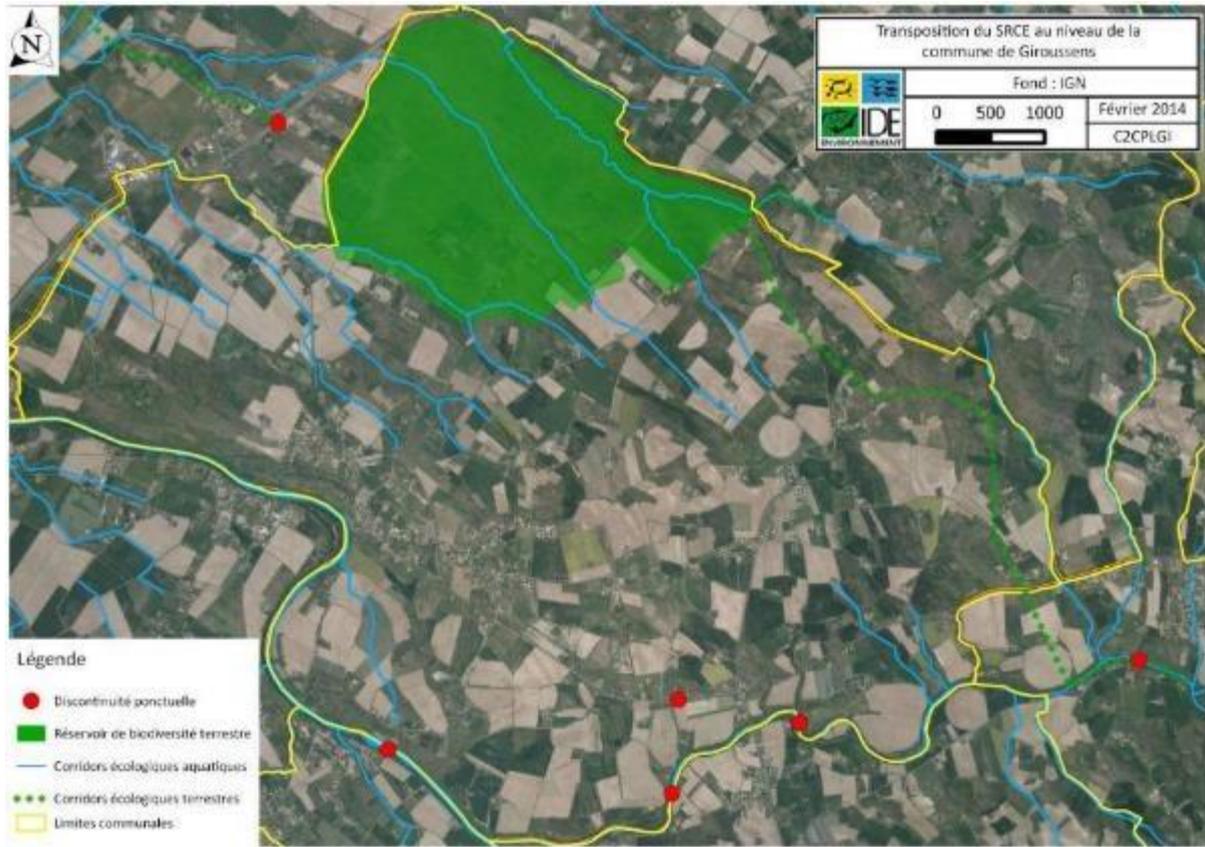
Le règlement du PLU et les OAP pourront intégrer des prescriptions ou recommandations en vue de préserver et de développer la TVB.

La commune de Giroussens est impactée par 3 plans de prévention des risques naturels (PPRN) :

- PPR inondation en raison de la présence sur la commune de huit cours d'eau de taille plus ou moins importante,
- PPR mouvement de terrain, risque faible mais présent sur l'ensemble de la commune,
- PPR retrait et gonflement des argiles, touchant les zones plates de la commune par un aléa faible et les secteurs où l'on retrouve les pentes les plus fortes par un aléa fort.

Il existe également un risque sismique très faible (Zone 1).

La commune est concernée par des nuisances acoustiques en raison d'infrastructures de transport terrestre (RD 87 et A68). Dans ces périmètres, les nouvelles constructions doivent respecter des normes en termes d'isolement acoustique adapté, de manière à limiter les impacts du bruit au maximum.



**Transposition du SRCE au niveau de la commune de Giroussens**



# PREAMBULE METHODOLOGIQUE

Le présent document s'inscrit dans le cadre des demandes de dérogations d'ouverture à l'urbanisation en absence de SCoT.

La méthodologie suivante a été employée pour déterminer les sites et secteurs soumis à cette demande de dérogation :

Le travail d'identification se base sur la superposition entre les zones constructibles de la carte communale de Giroussens, document d'urbanisme en vigueur sur le territoire, avec le projet de zonage du futur PLU. Il s'agit d'une analyse géomatique basée sur les outils SIG.

Pour ce faire l'ensemble des zones constructibles du projet de PLU ont été comparées à la zone constructible de la carte communale, à savoir tous les secteurs de la zone U (U1, U2, U3, Ue, Ux, UXm), la zone 1AU, et les zones constructibles de la zone A correspondant aux STECAL (A3, A4, A5, A6).

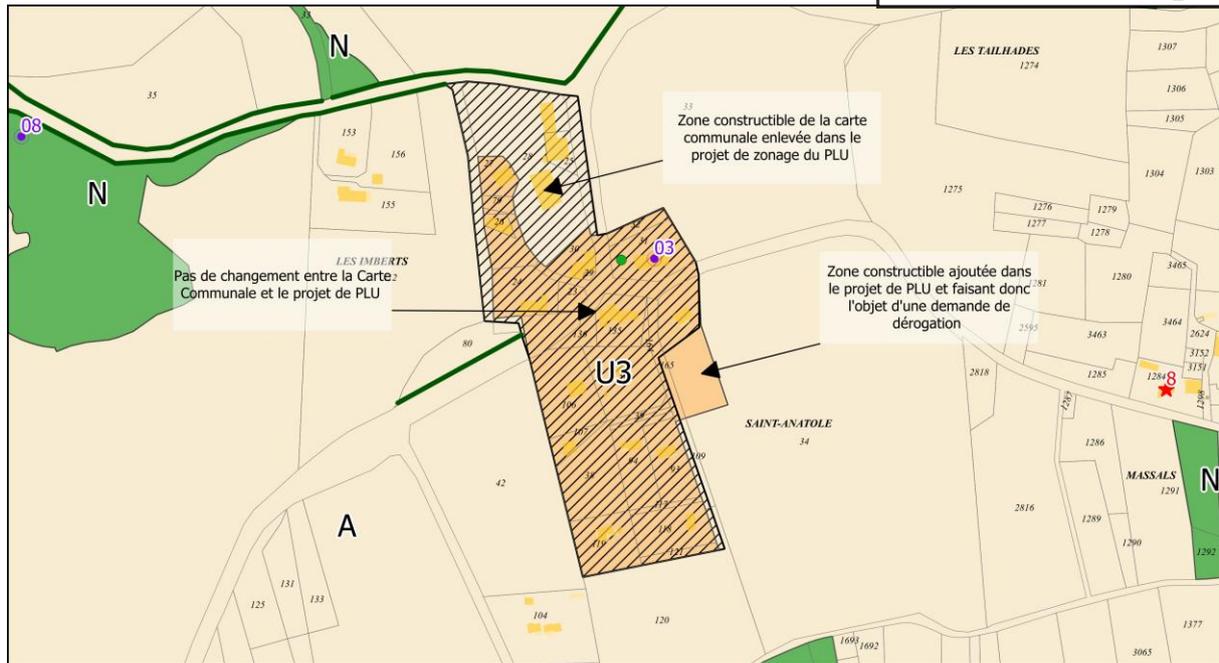
Le parti-pris suivant a ensuite été suivi pour déterminer les zones devant faire l'objet d'une demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation :

- **Toutes les zones constructibles du projet de zonage du PLU qui ne sont pas situées en zone constructible de la carte communale de Giroussens sont prises en compte et font l'objet d'une demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation.**
- Ainsi, comme l'ensemble des nouvelles zones constructibles sont prises en compte dans ces demandes de dérogation, nous retrouvons des situations diverses allant des STECAL aux zones d'équipement public en passant par de véritables extensions de la zone urbaine ou seulement de la rationalisation par rapport à l'existant ou par rapport au cadastre.

Ces zones représentent une surface de 13,5 ha, superficie constructible dans le projet de PLU et qui ne l'est pas dans l'actuelle carte communale. Parmi ces 13,5 ha, 61% correspond à des zones dédiées à l'habitat mais seulement 4,3 ha environ correspondent à de l'extension de la zone urbaine, conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace du PADD, le reste étant de la rationalisation d'espaces déjà bâti ou bien les STECAL.

Enfin, il est important de noter que par ailleurs plus de 42 ha sont déclassés dans le projet de zonage du PLU par rapport aux zones constructibles de la carte communale.

L'exemple suivant, du hameau de Saint-Anatole, permet d'apprécier la méthodologie employée pour la définition des zones soumises à dérogation.



Explicatif méthodologique: Exemple de Saint-Anatole



0 75 150 m

Source : Urbactis 2025



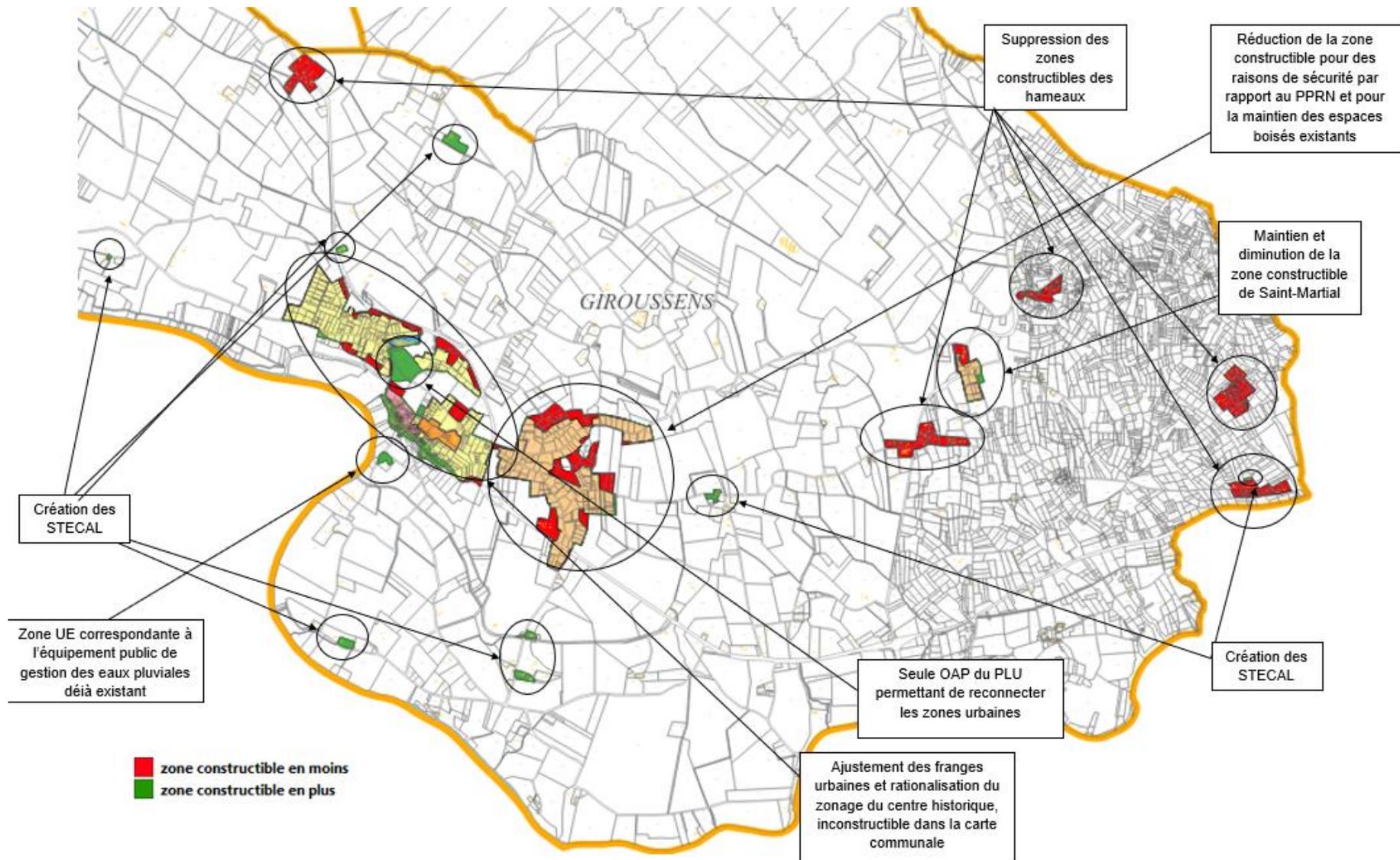
Légende

- Carte communale
- U3 : Secteur urbain correspondant aux hameaux

Exemple de Saint-Anatole

# PRESENTATION DES DEMANDES DE DEROGATION

# 1. CARTOGRAPHIE GENERALE DE LOCALISATION DES DIFFERENTES DEMANDES



2. TABLEAU RECAPITULATIF DU TYPE DE DEMANDE

| Commune      | Nombre de sites en zones U       | Nombre de sites en zones AU | STECAL  | Surface Totale |
|--------------|----------------------------------|-----------------------------|---------|----------------|
| Giroussens   | 7                                | 1                           | 9       |                |
| Surface      | 5,77 ha                          | 3,8 ha                      | 3,93 ha | 13,5 ha        |
| <b>Total</b> | <b>17 demandes de dérogation</b> |                             |         |                |

### 3. EXPOSE TECHNIQUE DE CHAQUE DEMANDES DE DEROGATION

#### 3.1. Demandes en Zones U

**SITE 1** Lieu-dit : Puech Mascou

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme | Zonage PLU | Vue aérienne |
|---|------------|--------------|
|   |            |              |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 2088 m<sup>2</sup>

Ce site correspond à la rationalisation du zonage par rapport à l'occupation du sol effective sur ce secteur. En effet la carte communale de Giroussens ne classe pas ces terrains en zone constructible alors que des habitations y sont présentes et qu'elles se situent en continuité immédiate de la zone urbaine de la commune.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : Aucun ces espaces sont déjà construits.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : Aucun ces espaces sont déjà construits.

Impact sur la consommation de l'espace : Aucun ces espaces sont déjà construits.

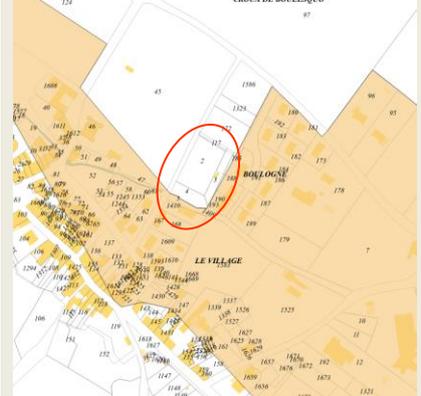
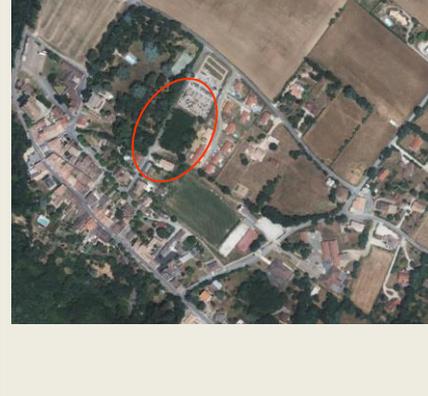
Impact sur les flux de déplacement : Aucun ces espaces sont déjà construits.

Prise en compte des risques et des nuisances : Bien que situés en zone rouge de PPRN mouvement de terrain ces espaces sont déjà construits et n'ont donc pas vocation à aggraver les risques ou les nuisances.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Aucun ces espaces sont déjà construits.

**SITE 2**

Lieu-dit : Boulogne

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme   | Zonage PLU   | Vue aérienne  |
|---|--|---|
|  |  |  |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 3469 m<sup>2</sup>

Ce site correspond à une véritable extension de la zone urbaine et doit donc être compatibilisé dans l'enveloppe de consommation des espaces NAF qui pour rappel est fixée à 4,3 ha par le PADD. Ce site permettra, selon la densité retenue par le PADD (12 logements par ha en zone U) de produire environ 4 logements. Il se trouve sur un espace boisé mais situé au cœur du centre bourg attenant à un lotissement construit récemment et à proximité immédiate des équipements et services de la commune. Ce site peut être considéré comme une dent creuse et son ouverture à l'urbanisation permettra ainsi de densifier la zone urbaine de la commune pour permettre le développement de l'habitat sans impacter les véritables espaces naturels, agricoles et forestier de la commune situées dans la campagne. Cet espace bien que boisé n'est pas cultivé et ne présente pas d'enjeu environnementaux significatif car il était en friche il y a encore quelques années, il s'agit en effet d'un boisement récent. L'OCSGE n'identifie d'ailleurs pas cet espace comme un espace naturel, il est en effet identifié pour l'usage comme « autre usage » et pour l'occupation du sol comme « autres formations non ligneuses ».

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : Très limité car même si le site est légèrement boisé il se trouve au cœur de la zone urbaine en dent creuse et n'est pas cultivé.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : Aucun

Impact sur la consommation de l'espace : 0,3 ha sur les 4,3ha fixés par le PADD.

Impact sur les flux de déplacement : Très faible, ce site pourra accueillir environ 4 lots seulement.

Prise en compte des risques et des nuisances : Aucune aggravation des risques ou des nuisances, le site se trouve en dehors du périmètre des nuisances sonores de la route départementale et en dehors des différents zonages des PPRN et PPRi.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Impacts plutôt positif car ce site permettra de densifier légèrement le centre-bourg à proximité immédiate des services et des équipements publics.

**SITE 3** Lieu-dit : Le Village

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme | Zonage PLU | Vue aérienne |
|---|------------|--------------|
|   |            |              |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 3,9ha

Ce site correspond à la rationalisation du zonage par rapport à l'occupation du sol effective sur ce secteur. En effet la carte communale de Giroussens ne classe pas toute la partie sud du centre-bourg en zone constructible car elle se trouve en zone rouge du PPRN mouvement de terrain. Toutefois, pour faciliter les divers démarches liées à la restauration des édifices ou à la réhabilitation des logements il convient de classer ces espaces en zone urbaine pour y apporter de la cohérence. Pour autant, le règlement de la zone rouge du PPRN s'applique sur ce secteur et il n'est donc pas possible de créer de nouveaux logements ou de réaliser des extensions de logements déjà existants. Ainsi ce classement n'a d'autre vocation que d'apporter de la cohérence mais ne rend pas ces espaces constructibles pour de nouvelles constructions et ce secteur ne doit donc pas être compatibilisé dans l'enveloppe de consommation de l'espace.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : Aucun ces espaces sont déjà construits.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : Aucun ces espaces sont déjà construits.

Impact sur la consommation de l'espace : Aucun ces espaces sont déjà construits.

Impact sur les flux de déplacement : Aucun ces espaces sont déjà construits.

Prise en compte des risques et des nuisances : Pas d'aggravation des risques ou des nuisances, ces espaces sont déjà construits.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Aucun ces espaces sont déjà construits.

**SITE 4** Lieu-dit : Prats de l'Horto

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme   | Zonage PLU | Vue aérienne |
|---|------------|--------------|
|   |            |              |
| <p>Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 5477 m<sup>2</sup></p>  |            |              |
| <p>Ce site correspond à la rationalisation du zonage par rapport à l'occupation du sol effective sur ce secteur. En effet la carte communale de Giroussens ne classe pas ces terrains en zone constructible alors que des constructions y sont présentes. Il s'agit ici d'un équipement public de gestion des eaux. De la même manière que pour le site n°3 il s'agit de rendre cohérent le zonage par rapport à l'état réel du site.</p>   |            |              |
| <p><u>Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers</u> : Aucun ces espaces sont déjà construits.</p> <p><u>Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques</u> : Aucun ces espaces sont déjà construits.</p> <p><u>Impact sur la consommation de l'espace</u> : Aucun ces espaces sont déjà construits.</p> <p><u>Impact sur les flux de déplacement</u> : Aucun ces espaces sont déjà construits.</p> <p><u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> : Pas d'aggravation des risques ou des nuisances, ces espaces sont déjà construits.</p> <p><u>Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services</u> : Aucun ces espaces sont déjà construits.</p> |            |              |

**SITE 5**

Lieu-dit : Saint-Anatole

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme | Zonage PLU | Vue aérienne |
|---|------------|--------------|
|   |            |              |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 2 178 m<sup>2</sup>

Ce site correspond à une véritable extension de la zone urbaine et doit donc être compatibilisé dans l'enveloppe de consommation des espaces NAF qui pour rappel est fixée à 4,3 ha par le PADD. Ce site permettra, selon la densité retenue par le PADD (12 logements par ha en zone U) de produire entre 2 et 3 logements maximum. Il se trouve sur un espace agricole où est cultivé du tournesol selon le registre parcellaire graphique de 2023. Toutefois, ce secteur est situé au cœur du bourg de Saint-Anatole à proximité immédiate de l'église, son ouverture à l'urbanisation permettra ainsi de continuer à faire vivre ce petit hameau de la commune en permettant le développement de l'habitat pour l'accueil de nouveaux habitants. Bien que situé sur un espace agricole l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est essentielle pour continuer à maintenir l'attractivité de ce petit hameau, qui pour rappel est le seul de la commune à bénéficier d'un nouvel espace constructible, tous les autres sites étant localisés dans ou à proximité du centre-bourg. Enfin, bien que l'ouverture à l'urbanisation puisse avoir un léger impact sur l'activité agricole au vu de sa faible superficie, il est important de rappeler que par ailleurs, le projet de PLU décline un peu plus de 40ha de zone constructible de la carte communale et les reclasse au sein de la zone A et de la zone N. Ainsi en prenant ce regard global, l'impact sur l'activité agricole de l'ouverture à l'urbanisation de ce petit secteur est très limité et largement compensé à l'échelle de la commune.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : Très limité car même si le site est situé sur un espace agricole sa superficie est très réduite et l'impact est largement compensé à l'échelle de la commune par le déclassement de plus de 40ha de zones constructibles à destination des zones A et N.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : Aucun

Impact sur la consommation de l'espace : 0,2 ha sur les 4,3ha fixés par le PADD.

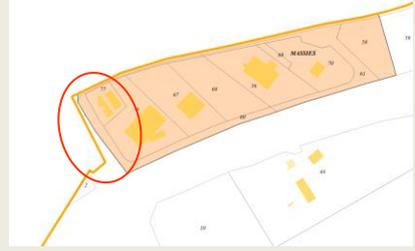
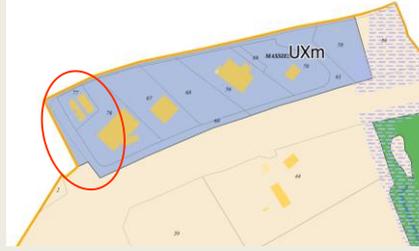
Impact sur les flux de déplacement : Très faible, ce site pourra accueillir environ 3 lots maximum.

Prise en compte des risques et des nuisances : Aucune aggravation des risques ou des nuisances.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Impacts plutôt positif car ce site permettra d'accueillir de nouveaux habitants au sein ce petit hameau et de participer au développement de l'esprit villageois et de l'urbanité générale des secteurs ruraux de la commune.

**SITE 6**

Lieu-dit : Massiès

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme  | Zonage PLU   | Vue aérienne  |
|--|--|---|
|   |  |  |
| <p>Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 937 m<sup>2</sup></p>  |  |   |
| <p>Ce site correspond à la rationalisation du zonage par rapport aux limites communales de la commune et de la zone d'activités des Massiès. A ce titre, une petite bande de 900m<sup>2</sup> a été intégrée à la zone UXm de manière à éviter le mitage des zones et ici en l'occurrence de la zone A. Au vu de la faible superficie et du fait qu'il existe déjà un chemin sur cette emprise nous pouvons considérer qu'il s'agit ici d'avantage d'une appréciation concernant la largeur du trait et non pas d'une véritable extension.</p> |  |   |
| <p><u>Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers</u> : Aucun</p> <p><u>Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques</u> : Aucun</p> <p><u>Impact sur la consommation de l'espace</u> : Aucun.</p> <p><u>Impact sur les flux de déplacement</u> : Aucun.</p> <p><u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> : Aucune aggravation des risques ou des nuisances.</p> <p><u>Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services</u> : Aucun.</p>                                  |  |   |

**SITE 7**

Lieu-dit : Le Village

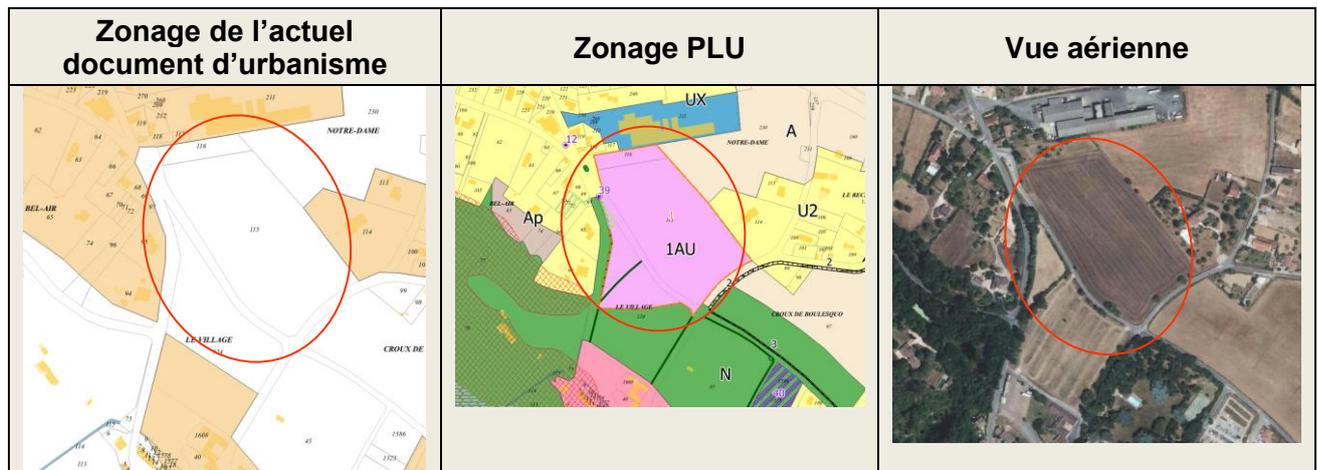
| Zonage de l'actuel document d'urbanisme   | Zonage PLU | Vue aérienne |
|---|------------|--------------|
|   |            |              |
| <p>Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 1086 m<sup>2</sup></p>  |            |              |
| <p>Ce site correspond à la rationalisation du zonage par rapport à la réalité effective de cet espace et est en lien avec l'ajout de la zone 1AU voisine. En effet en ajoutant dans le projet de PLU, par apport à l'actuelle carte communale, la zone 1AU juste à coté il était difficilement de concevable de laisser cet espace en zone A au milieu de la zone urbaine d'autant qu'il s'agit ici du croisement entre la route D38 et la D631. Cet espace est donc déjà construit. Par ailleurs, dans le projet de PLU et en lien avec les investigations naturalistes qui ont porté sur l'OAP, des arbres remarquables ont été identifiés à cet endroit et ceux-ci figurent donc dans le plan de zonage au titre du L151-23.</p> |            |              |
| <p><u>Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers</u> : Aucun</p> <p><u>Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques</u> : Aucun</p> <p><u>Impact sur la consommation de l'espace</u> : Aucun.</p> <p><u>Impact sur les flux de déplacement</u> : Aucun.</p> <p><u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> : Aucune aggravation des risques ou des nuisances.</p> <p><u>Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services</u> : Aucun.</p>   |            |              |



### 3.2. Demandes en Zone AU

**SITE 8**

Lieu-dit : Le Village



Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 3,5 ha (3,7 ha en prenant en compte la RD qui traverse le centre du site)

Ce site correspond à une véritable extension de la zone urbaine et doit donc être compatible dans l'enveloppe de consommation des espaces NAF qui pour rappel est fixée à 4,3 ha par le PADD. Ce site permettra, selon la densité retenue par le PADD (18 logements par ha en zone AU) de produire une soixantaine de logements. Ce site correspond à la seule OAP du projet de PLU. Elle se situe en dent creuse entre deux grandes poches bâties de la commune. Ainsi elle a vocation à reconnecter les espaces pavillonnaires de l'ouest du centre-bourg avec le reste des espaces bâtis de la commune. Les orientations d'aménagement de ce secteur promeuvent la construction de maisons de ville au cœur du périmètre de manière à créer une véritable rue urbaine à l'esprit villageois adaptée à l'environnement architectural du centre-bourg. Des maisons individuelles sont prévues en deuxième rideau du périmètre. Ce projet s'inscrit en lien avec la réorganisation de la voirie dans ce secteur puisqu'une voie départementale doit être créée entre la Route des Jardins et la D631 de manière à rétroceder le D38 centrale à la commune. Par ailleurs, la commune qui possède des terrains au sud-ouest de l'OAP, prévoit de construire des logements partagés à destination des associations. Des services peuvent également prendre place sur ce secteur et alimenter une petite économie présente. Enfin, il est important de noter qu'un phasage est prévu et que l'ensemble de ce secteur ne sera pas urbanisé en une seule fois. Il s'agit, au vu de l'enveloppe de consommation d'espaces NAF dont dispose la commune du seul projet structurant de la commune. En plus de permettre le développement de l'habitat dans ce secteur, ce projet s'inscrit dans un projet plus vaste de reconnexion des espaces bâtis de la commune avec le centre bourg et prévoit ainsi des cheminements piétons à destination de ce dernier. Le schéma d'aménagement prévoit de protéger les limites avec la zone agricole au nord-est du périmètre en rendant inconstructible une bande d'une dizaine de mètres de large. Il prévoit par ailleurs le maintien des haies et des espaces environnementaux à enjeux identifiés sur le site.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : L'impact est limité car le site se trouve sur des espaces agricoles cultivés. Toutefois, la superficie de ce secteur est très réduite et l'impact sur l'activité agricole et largement compensé à l'échelle de la commune par le déclassement de plus de 40ha de zones constructibles à destination des zones A et N.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : L'impact est très faible car ces derniers sont protégés par le plan de zonage et par le schéma d'aménagement.

Impact sur la consommation de l'espace : 3,5ha sur les 4,3ha fixés par le PADD.

Impact sur les flux de déplacement : Impact non négligeable car de nombreux logements sont prévus sur ce secteur. Cela entraînera inévitablement une augmentation des flux bien que le centre-bourg, ses services et ses équipements publics se trouvent à proximité et qu'il sera donc possible pour les habitants de s'y rendre à pied. Par ailleurs le schéma d'aménagement prévoit un espace de stationnement en entrée de secteur pour limiter les flux à l'intérieur. Enfin, la création d'une nouvelle voie départementale, comprise dans ce projet, impactera les flux routier du secteur plutôt négativement pendant les travaux et plutôt positivement après car il s'agira d'une nouvelle voie plus directe entre la Route des Jardins et la D631.

Prise en compte des risques et des nuisances : Des nuisances sonores sont possibles pendant les phases de travaux pour les riverains et après lorsque les logements seront construits du fait même de la présence de ces nouveaux habitants. Ces nuisances seront toutefois limitées car il y a peu d'habitations existantes à proximité du secteur et ces dernières se trouvent relativement éloignées des limites du projet.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Impacts plutôt positifs car ce site permettra de densifier légèrement le centre-bourg à proximité immédiate des services et des équipements publics.

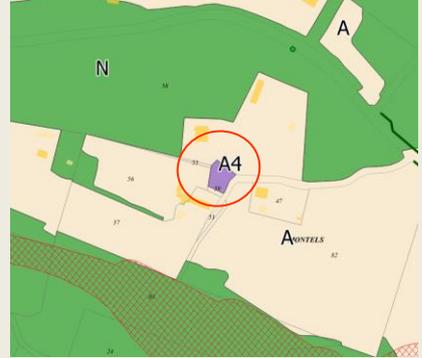
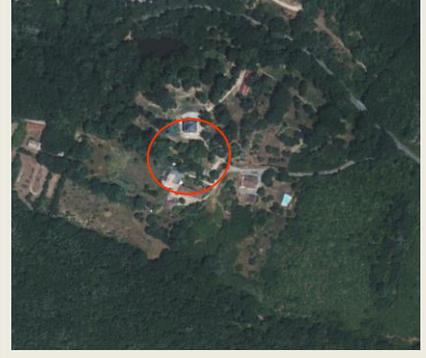
### 3.3. Demandes en Zone A

Les demandes suivantes de dérogations pour ouverture à l'urbanisation en zone A concernent en totalité les STECAL actuellement retenus par la collectivité dans le projet de PLU. Ces derniers sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et feront ainsi l'objet d'un dossier justificatif présentant l'ensemble des projets si nécessaire. Pour garder une homogénéité avec les autres demandes de dérogation du reste du document ces sites sont présentés de la même manière que pour les autres demandes de dérogation où l'attention est portée principalement sur la superficie et les impacts directs sur l'environnement, l'artificialisation, l'emploi, les risques et le cadre de vie.

Dans la méthodologie générale employée pour réaliser le zonage du PLU, ces espaces n'ont pas été intégrés à l'enveloppe de consommation foncière de la commune car ces derniers restent malgré tout classés en zone A.

**SITE 9**

Lieu-dit : Montels STECAL A4 pour un projet de construction de gîtes touristiques

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme   | Zonage PLU   | Vue aérienne  |
|---|--|---|
|  |  |  |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 818 m<sup>2</sup>

Ce site correspond à un projet touristique au sein du domaine du Château existant datant du 19<sup>ème</sup> siècle. Ce château est en cours de restauration pour devenir la résidence principale des propriétaires du site. Dans le même temps, le parc du château et l'étang existant sont également en cours de restauration. Le domaine comprend également des dépendances et des vestiges d'anciennes écuries ou fermes. Ce sont ces bâtis que les propriétaires projettent de réhabiliter pour créer 3 gîtes touristiques. L'ensemble de ces gîtes sont prévus pour être des écogîtes construits avec des matériaux naturels et durables. L'un d'eux doit être issu de la réhabilitation de la dépendance déjà existante, un autre doit être créé à partir d'un mur encore existant et le troisième doit être créé à partir de l'emprise au sol des anciennes écuries. Le gîte n°1 est déjà en cours de réalisation. Le classement de ce STECAL en zone A4 permettra aux propriétaires de pouvoir réaliser les travaux nécessaires à l'accueil des touristes et ainsi proposer une offre touristique nouvelle dans la commune sans se mettre en concurrence avec les offres déjà existantes. Ce projet est donc important pour l'ensemble de la commune d'un point de vue économique d'autant que les entreprises qui travaillent sur le site sont des entreprises locales. Enfin, il est important de noter que ce STECAL ne se situe pas sur des terrains agricole. L'activité n'en sera donc pas impactée. De plus, selon l'OCSGE l'emprise du STECAL se situe sur des terrains déjà artificialisés.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : Très faible, les gîtes sont prévus pour être écologiques et sont situés sur des bâtis déjà existants ou qui ont existés par le passé et ne nécessitent donc pas le défrichage des arbres. Par ailleurs, ce projet permettra d'entretenir le bois existant car ce dernier participera grandement au cadre et à l'offre touristique souhaitée. Ainsi il devra être nécessairement entretenu.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : Négligeable la superficie est très restreinte et les gîtes sont prévus pour être construits en réhabilitation d'anciens bâtis. Par ailleurs le site est déjà artificialisé selon l'OCSGE.

Impact sur la consommation de l'espace : Négligeable la superficie du site est très restreinte.

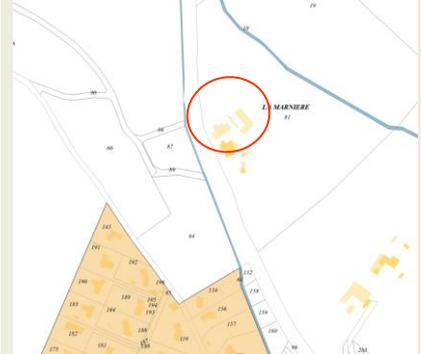
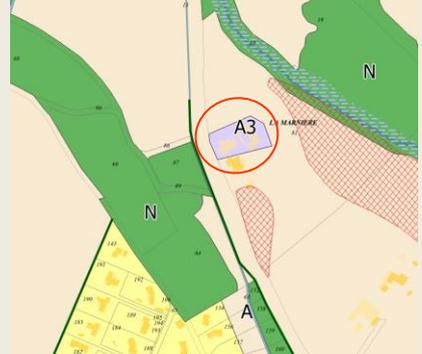
Impact sur les flux de déplacement : Négligeable, le projet ne prévoit que 3 gîtes.

Prise en compte des risques et des nuisances : Le site est situé en dehors des différents PPRN et PPRi de la commune. Par ailleurs, la réalisation du projet permettra d'entretenir le bois et donc de mieux limiter les risques liés au feu.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : L'impact est plutôt positif car il permet une nouvelle offre touristique sur la commune bénéficiant à l'ensemble des autres services déjà présents. Par ailleurs, il permet de faire travailler plusieurs entreprises locales.

**SITE 10**

Lieu-dit : La Marnière STECAL A3 pour délimiter et permettre le développement d'une activité artisanale déjà existante.

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme   | Zonage PLU   | Vue aérienne  |
|---|--|---|
|  |  |  |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 2 900 m<sup>2</sup>

Ce STECAL prend place sur un site économique déjà existant. En effet une exploitation agricole est déjà présente sur le site. L'objectif de ce STECAL est de permettre à l'exploitation de se développer en réhabilitant les différents bâtis déjà existants dans le but de créer des bureaux pour son activité administrative et un espace de vente. Ce STECAL prend place sur un secteur déjà artificialisé. L'impact sur les milieux agricole et naturel est donc nul. Ce classement permettra aux propriétaires de pouvoir développer leur entreprise à l'avenir en bénéficiant d'un règlement plus adapté que celui de la zone A.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : Impact nul car le site est déjà construit et déjà artificialisé selon l'OCSGE.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : Impact nul

Impact sur la consommation de l'espace : Impact nul au vu la faible superficie et du fait que les constructions sont déjà existantes.

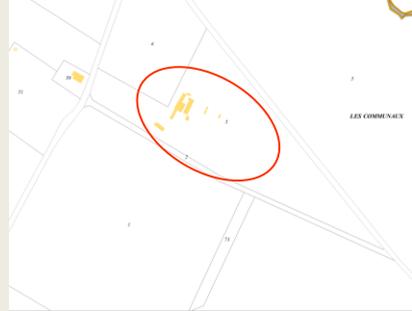
Impact sur les flux de déplacement : Nul l'activité est déjà présente.

Prise en compte des risques et des nuisances : Le site est situé en dehors des différents PPRN et PPRi de la commune.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Ce classement sera plutôt positif pour l'activité économique de la commune car il permettra à l'activité déjà existante de se pérenniser et de se développer à l'avenir.

**SITE 11**

Lieu-dit : Les Communaux STECAL A5 pour délimiter et permettre le développement du stand de tir et des ateliers communaux.

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme   | Zonage PLU   | Vue aérienne  |
|---|--|---|
|  |  |  |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 1,3 ha

Ce STECAL prend place sur l'emprise du stand de tir déjà existant. Le classement en zone A5 permettra à ce dernier de lui donner la possibilité de se développer à l'avenir. Par ailleurs, des terrains communaux sont également intégrés au STECAL pour permettre la réalisation d'un hangar pour les services techniques de la commune.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : L'impact est négligeable car le site est déjà artificialisé, faiblement boisé et non cultivé.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : La forêt de Giroussens se situe à proximité mais cette dernière n'est pas impactée par le projet qui reste au sein de l'emprise actuelle du stand de tir.

Impact sur la consommation de l'espace : Négligeable le site est déjà artificialisé selon l'OCSGE.

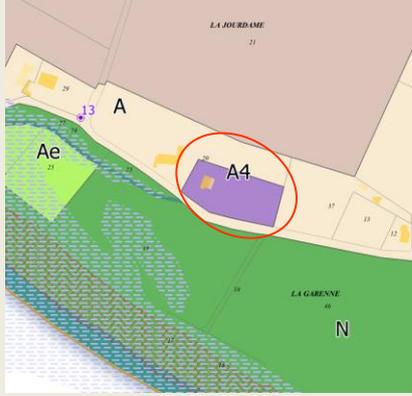
Impact sur les flux de déplacement : Impact négligeable car l'activité est déjà existante et la construction d'un hangar pour les services techniques de la commune ne permettra pas l'accueil du public et donc n'augmentera pas les flux routiers dans le secteur.

Prise en compte des risques et des nuisances : Le site est situé en dehors des différents PPRN et PPRi de la commune.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Plutôt positif car il permettra de laisser la possibilité à l'activité existante de pouvoir se développer et permettra aux services techniques de la commune de construire un nouveau hangar nécessaire à leur bon fonctionnement et donc au bon fonctionnement des services publics de la commune.

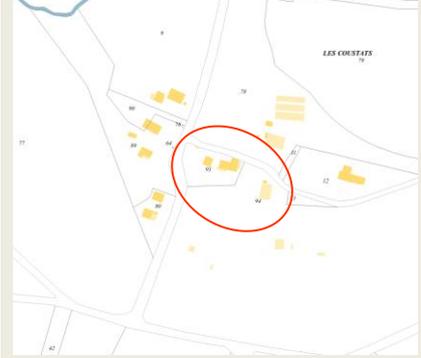
**SITE 12**

Lieu-dit : La Garenne STECAL A4 pour la pérennisation d'un site événementiel déjà existant

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme   | Zonage PLU   | Vue aérienne  |
|---|--|---|
|    |  |  |
| <p>Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 6000 m<sup>2</sup></p>  |  |   |
| <p>Ce STECAL prend place sur un site touristique déjà existant. En effet, Les Lauriers de la Bastide, l'entreprise présente sur le site, propose la location d'une salle et de leur parc arboré pour différents événements. Le classement en zone A4 permettra à l'activité de lui laisser la possibilité de se développer à l'avenir. Ce STECAL prend place sur un secteur déjà artificialisé. L'impact sur les milieux agricole et naturel est donc nul.</p>  |  |   |
| <p><u>Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers</u> : Impact nul car le site est déjà construit et déjà artificialisé selon l'OCSGE.</p> <p><u>Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques</u> : Impact nul</p> <p><u>Impact sur la consommation de l'espace</u> : Impact nul au vu la faible superficie et du fait que les constructions sont déjà existantes.</p> <p><u>Impact sur les flux de déplacement</u> : Nul l'activité est déjà présente.</p> <p><u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> : Le site est situé en dehors des différents PPRN et PPRi de la commune.</p> <p><u>Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services</u> : Ce classement sera plutôt positif pour l'activité économique et touristique de la commune car il permettra à l'activité déjà existante de se pérenniser et de se développer à l'avenir.</p> |  |   |

**SITE 13**

Lieu-dit : Les Martels STECAL A4 pour permettre le développement des constructions déjà existantes à usage touristique du jardin des Martels

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme   | Zonage PLU   | Vue aérienne  |
|---|--|---|
|  |  |  |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 6600 m<sup>2</sup>

Ce STECAL prend place sur un site touristique déjà existant. En effet le jardin des Martels est un parc floral emblématique de la commune accueillant chaque années de nombreux visiteurs. A ce titre il contribue grandement au rayonnement et à l'attractivité du territoire. Puiseurs événements thématiques y sont proposés ainsi que des expositions et de la vente plantes produites localement. Ce site est labélisé jardin remarquable. Ce STECAL prend place sur un secteur déjà artificialisé. L'impact sur les milieux agricole et naturel est donc nul. Ce classement permettra au jardin de pouvoir continuer son activité sereinement en bénéficiant d'un règlement adapté plus permissif que celui de la zone A pour pouvoir se développer à l'avenir. Ce classement prend place uniquement sur les espaces déjà construits du site et ne concerne pas le parc floral en tant que tel qui reste classé en zone A dans le projet de PLU.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : Impact nul car le site est déjà construit et déjà artificialisé selon l'OCSGE.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : Impact nul

Impact sur la consommation de l'espace : Impact nul au vu la faible superficie et du fait que les constructions sont déjà existantes.

Impact sur les flux de déplacement : Nul l'activité est déjà présente.

Prise en compte des risques et des nuisances : Le site est situé en dehors des différents PPRN et PPRi de la commune.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Ce classement sera plutôt positif pour l'activité économique et touristique de la commune car il permettra à l'activité déjà existante de se pérenniser et de se développer à l'avenir.

**SITE 14**

Lieu-dit : Les Martels STECAL A4 pour permettre le développement des constructions déjà existantes à usage touristique du jardin des Martels

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme | Zonage PLU | Vue aérienne |
|---|------------|--------------|
|   |            |              |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 3400 m<sup>2</sup>

Ce STECAL prend place sur un site touristique déjà existant. En effet le jardin des Martels est un parc floral emblématique de la commune accueillant chaque années de nombreux visiteurs. A ce titre il contribue grandement au rayonnement et à l'attractivité du territoire. Puiseurs événements thématiques y sont proposés ainsi que des expositions et de la vente plantes produites localement. Ce site est labélisé jardin remarquable. Ce STECAL prend place sur un secteur déjà artificialisé. L'impact sur les milieux agricole et naturel est donc nul. Ce classement permettra au jardin de pouvoir continuer son activité sereinement en bénéficiant d'un règlement adapté plus permissif que celui de la zone A pour pouvoir se développer à l'avenir. Ce classement prend place uniquement sur les espaces déjà construits du site et ne concerne pas le parc floral en tant que tel qui reste classé en zone A dans le projet de PLU.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : Impact nul car le site est déjà construit et déjà artificialisé selon l'OCSGE.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : Impact nul

Impact sur la consommation de l'espace : Impact nul au vu la faible superficie et du fait que les constructions sont déjà existantes.

Impact sur les flux de déplacement : Nul l'activité est déjà présente.

Prise en compte des risques et des nuisances : Le site est situé en dehors des différents PPRN et PPRi de la commune.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Ce classement sera plutôt positif pour l'activité économique et touristique de la commune car il permettra à l'activité déjà existante de se pérenniser et de se développer à l'avenir.

**SITE 15**

Lieu-dit : Foun dal Conte STECAL A3 pour permettre le développement d'une activité artisanale déjà existante (entreprise agricole et de travaux)

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme   | Zonage PLU   | Vue aérienne  |
|---|--|---|
|  |  |  |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 450 m<sup>2</sup>

Ce STECAL prend place sur un site économique déjà existant. En effet une entreprise agricole et de travaux est déjà présente sur le site. Cette entreprise propose notamment de la vente de produits de la ferme. Ce STECAL prend place sur un secteur déjà artificialisé. L'impact sur les milieux agricole et naturel est donc nul. Ce classement permettra aux propriétaires de pouvoir développer leur entreprise à l'avenir en bénéficiant d'un règlement plus adapté que celui de la zone A.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : Impact nul car le site est déjà construit et déjà artificialisé selon l'OCSGE.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : Impact nul

Impact sur la consommation de l'espace : Impact nul au vu la faible superficie et du fait que les constructions sont déjà existantes.

Impact sur les flux de déplacement : Nul l'activité est déjà présente.

Prise en compte des risques et des nuisances : Le site est situé en dehors des différents PPRN et PPRi de la commune.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Ce classement sera plutôt positif pour l'activité économique de la commune car il permettra à l'activité déjà existante de se pérenniser et de se développer à l'avenir. Il permettra aux habitants de Giroussens de bénéficier d'un service de proximité dans la zone rurale de la commune.

**SITE 16**

Lieu-dit : Les Peyrieres STECAL A6 pour permettre la réalisation d'un projet agricole et touristique autour du maraichage.

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme | Zonage PLU | Vue aérienne |
|---|------------|--------------|
|   |            |              |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 4800 m<sup>2</sup>

Ce STECAL prend place sur un site culturel déjà existant. Des associations et des entreprises y organisent déjà depuis plusieurs années des événements culturels et festifs. Le projet est de permettre le développement de cette activité culturelle et agricole en créant un chapiteau en structure légère pour l'accueil des visiteurs qui sera installé en rotation avec une activité de pacage ainsi que de créer des sanitaires. Les propriétaires ont également besoin de locaux administratifs, à ce titre ils envisagent de réhabiliter l'ancienne grange existante pour y faire un salle de réunion et de formation. Ce STECAL prend place sur un secteur déjà artificialisé. L'impact sur les milieux agricole et naturel est donc nul. Ce classement permettra aux associations et aux entreprises du site de pouvoir continuer leur activité sereinement en bénéficiant d'un règlement adapté plus permissif que celui de la zone A pour pouvoir se développer à l'avenir. A noter que ce projet permet le maintien de la diversification de l'activité agricole qui existe déjà sur ce site. Ainsi l'impact sur l'activité agricole est positif car le projet elle permettra de la pérenniser en la diversifiant.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : Impact nul car le site est déjà construit et déjà artificialisé selon l'OCSGE.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : Impact nul

Impact sur la consommation de l'espace : Impact faible au vu la faible superficie et du fait que certaines constructions sont déjà existantes.

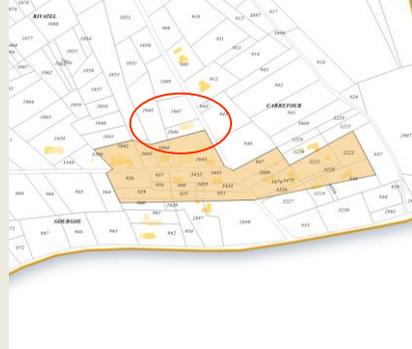
Impact sur les flux de déplacement : Nul l'activité est déjà présente.

Prise en compte des risques et des nuisances : Le site est situé en dehors des différents PPRN et PPRi de la commune.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Ce classement sera plutôt positif pour l'activité économique, touristique, culturelle et agricole de la commune car il permettra à l'activité déjà existante de se pérenniser et de se développer à l'avenir.

**SITE 17**

Lieu-dit : Rivatel STECAL A3 pour permettre le développement d'une activité artisanale déjà existante (entreprise de travaux d'étanchéification)

| Zonage de l'actuel document d'urbanisme   | Zonage PLU   | Vue aérienne  |
|---|--|---|
|  |  |  |

Surface de la zone ajoutée dans le projet de PLU : 1138 m<sup>2</sup>

Ce STECAL prend place sur un site économique déjà existant. En effet une entreprise de travaux d'étanchéification est déjà présente sur le site. Ce STECAL prend place sur un secteur déjà artificialisé. L'impact sur les milieux agricole et naturel est donc nul. Ce classement permettra aux propriétaires de pouvoir développer leur entreprise à l'avenir en bénéficiant d'un règlement plus adapté que celui de la zone A.

Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers : Impact nul car le site est déjà construit et déjà artificialisé selon l'OCSGE.

Impact sur les espaces présentant des enjeux écologiques : Impact nul

Impact sur la consommation de l'espace : Impact nul au vu la faible superficie et du fait que les constructions sont déjà existantes.

Impact sur les flux de déplacement : Nul l'activité est déjà présente.

Prise en compte des risques et des nuisances : Le site est situé en dehors des différents PPRN et PPRi de la commune.

Impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services : Ce classement sera plutôt positif pour l'activité économique de la commune car il permettra à l'activité déjà existante de se pérenniser et de se développer à l'avenir. Il permettra aux habitants de Giroussens de continuer de bénéficier d'un service de proximité dans la zone rurale de la commune.