

DEPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE CASTRESTARN-AGOUT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Rond-Point de Gabor
81370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE
TELEPHONE : 05.63.41.89.12

NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Conseil Communautaire : 50
 En exercice : 50
 Qui ont pris part à la délibération : 30
 Nombre de procurations : 10
 Date de convocation : 27 novembre 2025
 Date d'affichage : 27 novembre 2025

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE****Séance du 4 décembre 2025**

Délibération N° DL-2025-136

AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TARN-AGOUT SUR LE PROJET DE REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GARRIGUES (81500)

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi quatre décembre à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes TARN-AGOUT, légalement convoqué le vingt-sept novembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en session ordinaire au siège de la Communauté de communes à Saint-Sulpice-la-Pointe, sous la présidence de M. Gérard PORTES, Président de la Communauté de communes TARN-AGOUT.

Conseillers communautaires présents avec voix délibérative :

COMMUNES MEMBRES	CONSEILLERS TITULAIRES OU SUPPLEANTS
AMBRES	-
AZAS	-
BANNIERES	M. Gérard PORTES (Titulaire)
BELCASTEL	M. Christophe ESPARBIE (Titulaire) (de DL-2025-120 à DL-2025-134 puis pouvoir à Mme Viviane BONHOMME)
GARRIGUES	M. Pierre COMOY (Titulaire)
LABASTIDE-ST-GEORGES	M. Emmanuel JOULIÉ (Titulaire) Mme Véronique CATHALA-AMIRALULT (Titulaire)
LACOUGOTTE-CADOU	M. Gérard REX (Titulaire)
LAVAUR	M. Bernard CARAYON (Titulaire) Mme Isabelle BALAT (Titulaire) Mme Marie-Claire MARIGNOL (Titulaire) Mme Marie-Christine IMBERT (Titulaire) M. Justin LARUE (Titulaire) M. Michel BONHOMME (Titulaire) Mme Pauline ALBOUY POMPONNE (Titulaire) Mme Sarah DEFAIS (Titulaire)
LUGAN	M. Xavier CRÉMOUX (Titulaire)
MARZENS	M. Didier JEANJEAN (Titulaire)
MASSAC SERAN	Mme Viviane BONHOMME (Titulaire)
MONTCABRIER	M. Didier BELAVAL (Titulaire)
ROQUEVIDAL	M. Jean-Marie JOULIA (Titulaire)
ST-AGNAN	Mme Brigitte AUBERT (Titulaire)
ST-JEAN-DE-RIVES	M. Jean SENDRA (Titulaire)
ST-LIEUX-LES-LAVAUR	M. Gilles CORMIGNON (Titulaire)
ST-SULPICE-LA-POINTE	Mme Nathalie MARCHAND (Titulaire) M. Bernard CAPUS (Titulaire) Mme Nadia OULD AMER (Titulaire) (de DL-2025-120 à DL-2025-135) M. Christian JOUVE (Titulaire) (de DL-2025-120 à DL-2025-135) Mme Laurence BLANC (Titulaire) M. Maxime COUPEY (Titulaire) Mme Laurence SÉNÉGAS (Titulaire) M. Jean-Pierre CABARET (Titulaire) M. Julien LASSALLE (Titulaire)
TEULAT	-
VEILHES	M. Benoît CATALA (Titulaire)
VILLENEUVE-LES-LAVAUR	M. Alain CAZENAVE (Titulaire)
VIVIERS-LES-LAVAUR	-

Conseillers Titulaires absents et excusés : Mme Bénédicte PORTAL (Ambres), M. Laurent LACOURT (Azas), M. Jean-Claude RIGAL (pouvoir à Mme Véronique CATHALA-AMIRALULT) (Labastide St-Georges), Mme Chantal GUIDEZ (pouvoir à Mme Marie-Christine IMBERT), M. Jean-Marie VIDAL, M. Philippe VANTAUZ, M. Bernard LAMOTTE (pouvoir à M. Bernard CARAYON), M. William RENAULT, Mme Frédérique RÉMY (pouvoir à Mme Isabelle BALAT), Mme Isabelle LESPINARD (pouvoir à Mme Marie-Claire MARIGNOL) et M. Emmanuel DAVID (pouvoir à Mme Pauline ALBOUY POMPONNE) (Lavaur), M. Raphaël BERNARDIN (pouvoir à M. Maxime COUPEY), M. Laurent SAADI (pouvoir à Mme Nadia OULD AMER), Mme Andrée GINOUX (pouvoir à Mme Laurence BLANC) et M. Maxime LACOSTE (pouvoir à M. Julien LASSALLE) (Saint-Sulpice-la-Pointe), Mme Sabine MOUSSON (Teulat) et M. Jean-Paul ROCACHE (Viviers-lès-Lavaur)

Secrétaire de séance : Mme Brigitte AUBERT (Saint-Agnan)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 DECEMBRE 2025**OBJET DE LA DELIBERATION :****AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TARN-AGOUT SUR LE PROJET DE
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GARRIGUES
(81500)****(DELIBERATION N° DL-2025-136)**

A la demande de M. le Président, Mme Brigitte AUBERT, 1^{ère} Vice-Présidente en charge de la commission Urbanisme / Habitat, explique à l'Assemblée que, par délibération en date du 19 mars 2021, le Conseil municipal de la commune de Garrigues a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le territoire de la commune a une forte identité rurale, proposant un paysage marqué par l'activité agricole et des lignes de crêtes d'où les points de vue sur le grand paysage sont nombreux. Garrigues a connu un développement important au cours de la décennie 2010-2020 avec l'accueil de population sur deux secteurs particulièrement, le cœur de bourg et les Vizols sur le versant nord. La dynamique semble se ralentir depuis 2022 avec un recul de la part des jeunes adultes et des adolescents.

Le parc de logements du territoire est composé très majoritairement de maisons individuelles qui se sont développées, notamment le long de l'axe RD40 dans des poches d'urbanisation ponctuelles qui marquent le paysage communal. La part des logements vacants est très faible (moins de 8), et la rareté du foncier disponible dans les secteurs urbanisés au niveau du bourg ne permettent pas d'envisager l'accueil des nouvelles populations sur les secteurs existants ouverts à l'urbanisation. Le développement se fera en densification et en extension du bourg.

Un secteur de développement futur de 21 hectares sera rendu à l'agriculture car il ne correspond plus aux ambitions de développement projetées sur la commune.

Le PLU projette une croissance moyenne annuelle à 2,1 %. Cela représente l'accueil potentiel de 85 habitants et la réalisation d'environ 35 logements à horizon 2035.

Le projet de révision du PLU arrêté identifie des objectifs principaux :

- Intégrer les évolutions législatives successives portant notamment sur les dispositions réglementaires des zones A et N,
- Affirmer la préservation des paysages communaux,
- Favoriser la réduction de la consommation foncière,
- Prévoir l'intensification du cœur de bourg existant.

Pour y arriver, des choix forts ont été fait, à savoir :

- Stopper le développement de l'habitat le long de la RD 40 où des poches d'urbanisation se sont constituées historiquement,
- Rendre à l'agriculture une importante zone 2AU projetant un lien entre le cœur de bourg et le secteur des Vizols qui n'a plus lieu d'être,
- Exploiter les gisements fonciers de l'enveloppe urbaine à l'appui de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces 3 OAP proposent un développement qui permettra la réalisation de 30 à 35 logements pour un accueil estimé d'environ 85 nouveaux habitants :

- 2 OAP se situent sur le versant nord du cœur de bourg, l'une en complément d'un espace résiduel entre l'école et un lotissement (d'une surface d'environ 3 250 m²), la seconde entre les équipements publics existants (maire et salle des fêtes) et ce même lotissement, en densification d'une poche de foncier de 8 822 m².
Cette OAP projette l'accueil le plus important de logements associés à des espaces verts, des liaisons douces pour se connecter aux secteurs limitrophes et la réalisation d'un parking public en remplacement de l'espace dédié existant. Il s'agit pour l'équipe municipale de proposer une intensification du bourg à l'appui d'une mixité de fonctions, voire l'accueil d'un petit commerce-services de proximité au cœur de l'opération. Cette opération se réalisera en 2 phases.
- La troisième OAP est située sur le versant sud de la ligne de crête du bourg, sur des terrains aujourd'hui classés agricoles. D'une surface de près de 1,25 hectare, l'OAP projette l'accueil de 8 à 10 logements répartis sur un important linéaire le long de la RD 40. Ce front bâti dont la hauteur maximale autorisée peut atteindre 7 mètres, donnera le pendant à celui du versant nord.

Dans les zones autres zones U du PLU arrêté, les extensions, annexes et changements de destinations sont autorisés pour permettre de conforter les secteurs, mais leur développement est volontairement stoppé pour favoriser l'intensification du bourg autour des équipements existants et projetés, dans un contexte où la dynamique démographique de la commune se stabilise.

Cette révision a été menée en parallèle de la procédure de révision du SCoT du Vaurais en vue de la mise en compatibilité du PLU. Le PLU arrêté propose des objectifs de développement cohérents avec le travail mené actuellement sur le scénario d'accueil des populations et des objectifs de consommation foncière associés.

Pour autant, il appelle plusieurs remarques, à savoir :

- Les dispositions réglementaires proposent dans plusieurs zones des règles à préciser pour une meilleure instruction des dossiers ADS :
 - o Les implantations par rapport aux voies et emprises publiques : si toutes les routes départementales ont la même règle ne l'écrire qu'une fois pour chaque zone (page 12),

(Page 3/3 - SUITE EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2025 - OBJET DE LA DELIBERATION : AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TARN-AGOUT SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GARRIGUES (81500))

- Les annexes hors piscine : la règle est actuellement complexe dans sa rédaction et ne sera pas applicable par le service instructeur. Elle doit être plus détaillée quant aux dimensions maximales autorisées pour éviter toute contestation ou remise en question.
Il en est de même pour le « *niveau de construction et de finition soigné et abouti* » qui est attendu. Ce type de règle est inapplicable en l'état, puisque trop subjectif. La règle doit là aussi être clairement définie (matériaux, couleurs, enduits...) ou supprimée pour sécuriser l'instruction des dossiers.
- La règle portant sur la référence à la palette de couleur du CAUE, telle que rédigée, nécessitera que dans chaque dossier soit précisé la couleur retenue. En l'absence de cette information dans le dossier, une pièce complémentaire sera systématiquement demandée par le service instructeur, ralentissant l'instruction du dossier voire un rejet tacite en cas de non transmission de la pièce demandée.
- Les croquis explicatifs des règles de déblais et remblais sont intégrés dans le document. Ils sont peu lisibles pour que la règle soit bien comprise par les porteurs de projets. Il serait intéressant de les reprendre dans un souci de sécurisation de l'instruction.
- Certains éléments de la légende du document graphique sont peu lisibles (couleurs trop proches, graphismes peu visibles lorsque superposés à une couleur, ...). Il serait intéressant de les reprendre à la fois pour le public qui accèdera au dossier papier et numérique, mais également pour le service instructeur qui ne pourra pas interpréter un symbole/une couleur, pouvant fragiliser l'instruction du dossier.

- Pour les différentes zones du PLU arrêté, les remarques suivantes peuvent être formulées :

- Les zones UC et UCa : seuls sont autorisés les extensions, les annexes et changements de destination dans l'objectif de stopper le développement et la densification de ces zones.
La vigilance de la commune est attirée sur cette traduction réglementaire en zone U, donc disposant des réseaux autorisant le développement. Elle peut être source de recours. D'autres solutions techniques auraient pu être envisagées pour limiter le risque de contentieux (zone non aedificandi pour conserver en jardin, parc végétalisé, définition de règles d'implantations contraignantes, ...).
- Les zones AU : la zone AU3 (OAP de développement sur le versant sud de la ligne de crête) va à l'encontre de la préservation et mise en valeur du grand paysage représenté avec le zonage AP (zone agricole ouvrant sur le grand paysage) que l'on retrouve sur les lignes de crêtes de la commune et qui est coupé au niveau du bourg. Ce secteur va avoir un impact paysager important et limiter les points de vue depuis le bourg sur le sud du territoire communal et limitrophe, ainsi que sur la propriété zonée Np située au sud (zone naturelle identifiant les bâtiments traditionnels remarquables).
De plus, ce secteur de développement va à l'encontre de la protection des lignes de crêtes identifiées dans le SCoT exécutoire à la prescription n° 58 : « *la carte identifie les principales lignes de crêtes du territoire à préserver, une traduction locale devra être effectuée dans les documents d'urbanisme pour garantir la non constructibilité et le maintien des visibilités depuis ces points de vues* ».
- Le rapport de présentation du PLU indique page 157, pour justifier de la compatibilité du PLU avec le SCoT pour cette même prescription « *Les abords non bâties des routes présentant des ouvertures sur le grand paysage et sur des paysages emblématiques de la commune, notamment le bourg, sont protégés de toute construction par un secteur AP (148,31 ha bandes de terrain inconstructibles d'une profondeur de 75 mètres de part et d'autre des routes concernées). L'exploitation des terres et le maintien des accès agricoles ne sont pas impactés par ce zonage mais la construction y est interdite.* »

Le Conseil communautaire ainsi informé,

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-34,
- Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Garrigues en date du 29 septembre 2025 portant arrêt du projet de révision du PLU,
- Vu l'avis favorable avec remarques de la commission Urbanisme / Habitat en date du 17 novembre 2025,
- Entendu l'exposé de Mme Brigitte AUBERT, 1^{ère} Vice-Présidente en charge de la commission Urbanisme/Habitat,

Et après en avoir délibéré, A L'UNANIMITE

- EMET un avis favorable avec remarques au Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil municipal de la commune de Garrigues, afin d'assurer la compatibilité du PLU avec la prescription portant sur les lignes de crêtes et sécuriser l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols.
- CHARGE M. le Président de notifier la présente délibération à M. le Maire de Garrigues.
- HABILITE M. le Président à effectuer toutes les démarches et à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

Fait et délibéré à Saint-Sulpice-la-Pointe, les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme.

Le Président

Gérard PORTES

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulouse par voie postale ou par l'application informatique « Télerecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai.

La secrétaire de séance

Brigitte AUBERT



CC TARNAGOÜT

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : DE-2025-136 avec 0 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 04/12/2025

Objet : AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TARN-AGOUT SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL DURBANISME DE LA COMMUNE DE GARRIGUES (81500)

Nature : Délibérations

Matière : Domaines de compétences par thèmes - Aménagement du territoire

Date de télétransmission : 09/12/2025 Agent de transmission : Nadia BELBRAIK

Acte : DL-2025-136 AVIS CCTA PROJET PLU GARRIGUES.pdf

Annexes :

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 www.telino.com



Accusé de Réception

LA SOUS-PREFECTURE

DEPARTEMENT 081 / ARRONDISSEMENT 2

Identifiant de l'acte : 081-200034023-20251204-DE-2025-136-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 09/12/2025