

Révision du PLU de Garrigues

Avis des services de l'État

Sommaire

Appréciation générale.....	4
1. Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme.....	7
La cohérence des prévisions démographiques.....	7
1.1 Atteinte des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience (CLIRE) en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	7
1.1.1- la priorisation donnée au développement du centre bourg.....	7
Un rapprochement des zones de développement vers le centre bourg et l'église.	7
La maîtrise de l'étalement linéaire urbain sur les coteaux en ligne de crête.....	8
1.1.2- L'analyse de la consommation passée.....	8
La cohérence et la justification des données issues des analyses de la consommation d'espaces fournies au rapport de présentation.....	8
1.1.3- L'étude des capacités de densification.....	9
La complétude de l'étude de densification.....	9
1.1.4- Un renforcement attendu dans la sobriété foncière pour atteindre les objectifs fixés par la loi.....	10
Pour viser l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces du PLU de la loi CLIRE au regard du portail de l'artificialisation.....	10
1.2 La sobriété foncière en matière d'habitat.....	12
1.2.1 La limitation des possibilités d'urbanisation dans les zones d'habitat.....	12
Concernant l'instauration des zones AU1 et AU2 situé en zone de densification :	12
Concernant l'instauration de la zone AU 3 en extension de la tâche urbaine :	13
Concernant la limitation de l'étalement linéaire en ligne de crête.....	13
1.2.2 La densification urbaine en zone d'extension AU3.....	14
1.3 La politique du logement.....	14
1.3.1 La justification des besoins en logements.....	14
1.4 La prise en compte des enjeux agricoles en zones A et N du PLU.....	15
1.4.1 Le volet relatif à l'analyse des incidences du projet de PLU sur l'économie agricole.....	15
1.4.2 Les dispositions réglementaires en zone agricole et naturelle.....	16
Dispositions générales.....	16
Dispositions réglementaires concernant les constructions des extensions et des annexes en zone agricole et naturelle :	16
1.5 La transition écologique, énergétique et climatique, et la prise en compte de l'environnement et des paysages.....	18
1.5.1 L'évaluation des enjeux environnementaux dans le projet de développement..	18
Les enjeux identifiés dans le SRCE intégrés au SRADDET Occitanie.....	18
Biodiversité.....	18
En matière d'énergie renouvelable.....	19
Le traitement paysager aux abords des projets.....	19
2 – Analyse du projet au regard de l'intégration des normes supérieures et du contenu du dossier.....	20
2.1 La compatibilité avec les normes supérieures.....	20
2.1.1 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie.....	20
2.1.2 Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Vaurais.....	20

2.1.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	20
2.1.4 Les orientations du SAGE et du SDAGE.....	20
2.1.5 Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI).....	21
2.1.7 Le schéma départemental des carrières.....	21
2.1.8 Les risques liés à l'incendie.....	21
2.2 Le contenu du dossier.....	22
2.2.1 Le rapport de présentation.....	22
Les indicateurs de suivi.....	22
Les mobilités et transports en commun.....	22
Logements.....	22
2.2.3 Le règlement écrit.....	22
Sur la forme.....	22
Autorisation des installations en zones A et N.....	23
Gestion des eaux pluviales.....	23
Gestion des eaux usées.....	23
2.2.5 Les Annexes.....	24
Organisation du dossier Annexe.....	24
3. Format informatique du document d'urbanisme (standard CNIG).....	25
4. Tableau de réponses des avis des services de l'Etat.....	26

Le présent avis a été rédigé par le service connaissance des territoires et urbanisme (SCTU) de la direction départementale des territoires (DDT) du Tarn. Il est complété dans sa dernière partie par les avis des autres services de l'État.

Appréciation générale

La commune de Garrigues a arrêté son projet de PLU révisé le 29 septembre 2025, à l'issue d'une procédure engagée depuis sa prescription intervenue le 19 mars 2021.

Cette révision s'inscrit dans le contexte de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (dite loi CLIRE), dont l'objectif est de prioriser les constructions dans les zones déjà urbanisées et de limiter l'étalement urbain pour protéger les zones naturelles, agricoles et forestières. D'après les données du portail de l'artificialisation, la commune a enregistré entre 2021 et 2023 une consommation d'ENAF équivalente à près de 100 % des droits potentiels prévus pour la période 2021-2031. Le PLU, de son côté, en estimait pourtant une consommation quatre fois moindre sur cette même période. En théorie, la consommation sur trois ans aurait dû se situer autour de 30 %. Néanmoins, le dossier d'étude présente des chiffres différents qui offrent un potentiel constructible à la commune.

Le territoire communal s'étend sur 10,51 km² et, selon l'INSEE¹, compte 317 habitants en 2022. La commune avance un état de la population estimé à 370 habitants en 2025. Elle est membre de la communauté de communes Tarn Agout (21 communes).

Garrigues fait partie des 16 communes identifiées en « commune rurale » dans l'armature territoriale prévue dans le SCOT du Vaurais dont elle fait partie.

Sur le plan démographique, le PLU retient l'hypothèse d'une croissance démographique assez ambitieuse de +2,1 % par an, avec un objectif de 452 habitants en 2035 retenu dans le rapport de présentation (p108) et 450 habitants dans le PADD (p 17). Pour le présent avis de l'État, le chiffre de 450 habitants, projeté en 2035 sera retenu. Toutefois, cet écart entre les 2 documents devra être corrigé.

Le PADD fait ressortir un besoin total de 35 logements supplémentaires pour s'inscrire dans la dynamique d'évolution démographique prévisionnelle retenue par la commune qui affiche une attente de 85 habitants supplémentaires d'ici 2035 (page 17 du PADD).

Il est essentiel de préciser que les services de la direction départementale des territoires ont été associés aux différentes étapes d'étude, ce qui démontre la volonté de la commune d'associer les personnes publiques associées à chaque étape de son projet de territoire. Ces échanges constructifs ont permis de clarifier les enjeux et d'orienter le projet vers une approche qualitative notamment concernant l'aménagement du centre bourg avec la sollicitation de l'architecte conseil de la DDT.

Le présent avis repose sur une double grille d'analyse :

1. une analyse thématique, au regard d'une part des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, demandés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, et, d'autre part des exigences de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
2. une analyse du plan au regard des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de rang supérieur.

L'analyse du PLU met en avant une stratégie ambitieuse et cohérente, qui fait du centre-bourg une priorité d'aménagement. Cette démarche illustre une véritable volonté de concilier sobriété foncière et diversité des fonctions urbaines, en cohérence avec les orientations fixées par les règles d'urbanisme.

1 [Dossier complet – Commune de Garrigues \(81102\) | Insee](https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-81102) : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-81102>

Les effets qui en découlent portent sur la préservation accrue du foncier agricole notamment à l'ouest avec la suppression d'une grande zone 2AU de 21ha, et l'arrêt de l'étalement urbain en ligne de crête.

L'analyse produite par les services de l'État révèle cependant un dépassement de consommation prévisionnelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport aux attendus des objectifs de la loi CLIRE. Ce dépassement est notamment induit par une consommation d'espaces importante sur les années 2021 à 2025 (dite « coups partis »). En instaurant une zone d'extension AU3 de 1,05 ha, le PLU conduit à un taux d'effort de réduction de la consommation en deçà des objectifs établis par la loi CLIRE puisque que cette zone AU3 instaure un dépassement de 0,7 à 0,9 ha environ.

Ainsi, partant de ce constat, il conviendra d'expliciter et justifier la méthode de calcul retenue et si l'on s'en réfère aux chiffres du portail de l'artificialisation, il convient d'ores et déjà d'enrayer ce phénomène de consommation d'espaces, et d'inscrire le territoire dans la dynamique de sobriété foncière attendue afin de disposer d'un PLUi « climatisé » avant la date butoir du 22 février 2028. Eu égard aux enjeux qui en découlent, la méthode de calcul retenue devra faire l'objet d'une validation par les services de l'État.

Ce point constitue une réserve qu'il conviendra de lever afin de ne pas compromettre les objectifs de sobriété foncière.

Par ailleurs, les éléments apportés pour établir une démonstration chiffrée en termes d'évolution démographique appellent des compléments de justification. Il s'agira tout d'abord de préciser les chiffres de population avancés pour l'année 2025 qui permettront de justifier la projection démographique retenue par la commune à l'échéance du PLU.

Des chiffres démographiques découle, en matière d'habitat, une ambition de la commune de produire 35 logements à l'horizon 2035 tout en intégrant une politique d'habitat ouverte également aux plus petits ménages conférant une variation des typologies de l'habitat.

S'agissant des enjeux agricoles, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu, en séance du 11 décembre 2025, un avis favorable sur la question de l'économie générale du PLU de Garrigues.

Pour faire face à ces enjeux, il est nécessaire de consolider et sécuriser le projet de PLU, notamment :

- en procédant à une réduction de l'enveloppe située en extension urbaine ;
- en complétant les justifications des choix de développement retenus, au regard notamment des enjeux agricoles ;
- en complétant les pièces du PLU sur des points spécifiques.

Sur ces sujets, l'avis formule un ensemble de remarques visant à renforcer les conditions de mise en œuvre de la loi CLIRE ainsi que la sécurité juridique du document.

Les remarques formulées par les services de l'État sont différencierées selon trois niveaux d'importance :

- **Observations** : simples propositions ou remarques,
- **Recommandations** : améliorations attendues pour renforcer la qualité du document,
- **Réerves** : points à corriger obligatoirement à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU visant à sécuriser le plan.

En conclusion, prenant acte des efforts engagés par la collectivité pour canaliser son développement dans la tâche urbaine, et de sa volonté d'inscrire le territoire dans une

trajectoire vertueuse de sobriété foncière, le préfet émet un avis favorable avec réserves sur le projet de PLU. L'ensemble des remarques émises dans l'avis des services de l'État avant l'approbation du document devrait à terme permettre de traduire ces ambitions de façon opérationnelle dans le document d'urbanisme.

1. Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme

■ La cohérence des prévisions démographiques

Le PLU retient l'hypothèse d'une croissance démographique de + 2,1 % par an, permettant d'atteindre 452 habitants en 2035. Cette croissance s'appuie sur une estimation de la population de 370 habitants en 2025, estimation réalisée par la commune. Pour autant les chiffres INSEE liés à la population font état de 317 habitants à Garrigues en 2022. L'écart entre ce chiffre officiel de 2022 et l'estimation faite par la commune en 2025 est de 53 habitants. Cette augmentation sur la période 2022-2025 n'est pas démontrée ni justifiée.

La projection démographique 2025-2035 s'inscrit dans une hypothèse de croissance plus ambitieuse que le scénario de progression des dernières décennies, qui accuse une dynamique variable par à-coups.

La commune met en exergue la réalisation récente de lotissements, favorisée par l'essor de la péri-urbanisation sous influence toulousaine, pour justifier d'une dynamique de 1,53 % par an entre 2019 (287 hbts) et 2023 (365 hbts). Pour l'année 2023, comme pour 2025, il s'agit aussi d'une estimation communale qu'il convient d'expliciter.

Années	2010	2011	2015	2018	2021	2022	2025	2035
Habitants Données Insee jusqu'en 2022	287	284	263	254	302	317	370 estimation Commune	450 habitants + 80 hbts
Taux annuel d'évolution démographique			-1,73 %	+1,5%				

Diagramme illustrant les taux annuels d'évolution démographique :

- Entre 2010 et 2011 : -1,73 %
- Entre 2011 et 2015 : +0,7 %
- Entre 2015 et 2018 : +1,7 %
- Entre 2018 et 2021 : +1,5 %
- Entre 2021 et 2022 : +2 %
- Entre 2022 et 2025 : +2 %

Réserve : Il conviendra de compléter le rapport de présentation afin de renforcer la justification :

- permettant d'expliquer l'évolution entre les données issues de l'INSEE en 2022 et celles produites par l'étude du PLU pour 2025. Il s'agira de démontrer la réalité des 370 habitants que compte la commune en 2025 ;
- permettant de traduire la cohérence des prévisions démographiques portant sur un objectif à 2 % ;
- permettant de démontrer et justifier les projections ambitieuses au regard des chiffres retenus

1.1 Atteinte des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience (CLIRE) en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

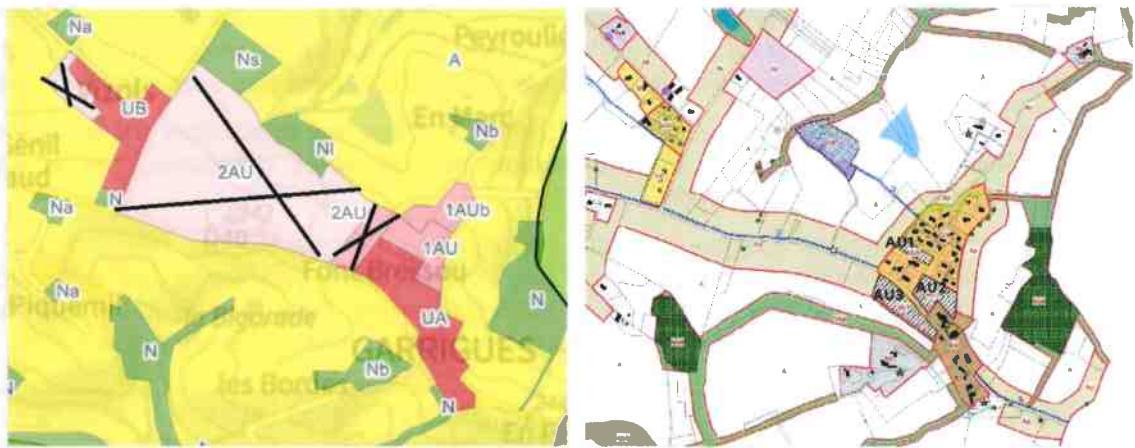
1.1.1- la priorisation donnée au développement du centre bourg

- ✓ Un rapprochement des zones de développement vers le centre bourg et l'église

Dans le prolongement de l'objectif du PADD relatif à la stratégie d'urbanisation économe en foncier, le PLU tend à stopper le développement des poches urbaines excentrées. Le

règlement graphique traduit cette limitation des possibilités de construire avec le recentrage du développement vers le noyau urbain. Les zones AU1 et AU2 viennent structurer et densifier le tissu urbain du bourg centre. Ces choix de zonage sont aussi complétés par un retour en zone agricole A des zones 1AUd et 2AU (pour environ 22 ha) figurant dans le précédent PLU.

Cet effort issu du travail réalisé par les élus est à souligner. Il qui permet de sortir d'un ancien document d'urbanisme permissif avec l'objectif de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.



✓ La maîtrise de l'étalement linéaire urbain sur les coteaux en ligne de crête

La représentation spatiale du potentiel constructible met en évidence un arrêt de l'étalement linéaire de l'urbanisation, notamment le long de la ligne de crête en bordure de la RD 40.



Observation : Les services de l'État soulignent le choix opéré dans le recentrage du développement autour du centre bourg.

1.1.2- L'analyse de la consommation passée

✓ La cohérence et la justification des données issues des analyses de la consommation d'espaces fournies au rapport de présentation

L'analyse de la consommation d'espace passée fournie dans le rapport de présentation propose, tant en termes de consommation antérieure 2011-2020 que de consommation liée aux « coups partis » à partir de 2021, des estimations sensiblement différentes de celles produites par le portail de l'artificialisation.

Même si l'outil n'est pas obligatoire, le portail de l'artificialisation des sols de l'Etat constitue une base de données de référence au titre de l'article R. 101-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi :

- pour la période de référence 2011-2020 : l'évaluation de la consommation foncière issue du portail fait apparaître, pour la période de référence 2011-2020, une superficie de 3,14 ha, tandis que la commune retient une estimation de 6,16 ha (p. 104 du rapport de présentation – RP), soit une valeur environ deux fois supérieure à celle établie par le portail.

- pour la période 2021-2023 (coups partis) : la consommation arrêtée dans le portail est de 1,7 ha alors que la commune l'évalue dans le PLU à 0,4 ha, soit quatre fois moins que celle fixée par le portail.

La commune n'apporte pas de justification particulière de nature à éclairer la méthodologie retenue ni aucun élément probant permettant de expliciter ce différentiel.

Différentiel entre les données issues de l'étude du PLU et celles produites par le portail de l'artificialisation		
	données issues du portail de l'artificialisation	données avancées par la commune dans le dossier de PLU
consommation 2011 -2020	3,4 ha	6,16 ha
consommation 2021-2023	1,7 ha	0,4 ha

Réserve : Il conviendra de préciser la méthodologie employée pour le calcul des différentes consommations foncières, et de justifier de la différence entre les données du portail et celles produites par la commune.

La méthodologie choisie devra être claire, explicite, et les chiffres retenus justifiés. Cette méthodologie, une fois validée, sera maintenue sur l'ensemble de la durée de vie du PLU.

En l'absence d'éléments probants de justification dans le PLU, et de déclinaison de la méthode de calcul employée, le référentiel d'analyse dans le cadre du présent PLU, en matière de consommation d'espaces passée, devra s'appuyer sur les données issues du portail de l'artificialisation.

Dans ce dernier cas, les « coups partis » depuis 2021 représentent d'ores et déjà la consommation globale pour la période 2021-2031. Les services de l'État alertent alors sur toute ouverture à l'urbanisation complémentaire qui viendrait contrevénir aux objectifs de la loi CLIRE.

1.1.3- L'étude des capacités de densification

✓ La complétude de l'étude de densification

L'étude de densification (p 102) demeure particulièrement succincte et souffre d'un manque de clarté tant dans sa structure et sa méthodologie que dans le contenu des données, altérant ainsi la qualité d'ensemble de l'étude.

▪ déclinaison précise des potentialités au sein de la tâche urbaine

Pour ce qui concerne la forme et la démarche, il aurait été apprécié que l'étude puisse décliner les éléments suivants :

- la détermination d'une tâche urbaine en s'affranchissant des limites parcellaires ainsi que des limites constructibles ;
- la détermination des critères ayant permis de définir les espaces en densification et ceux relevant des extensions urbaines ;

- la détermination des potentialités d'accueil en logements par îlots tant en zone de densification qu'en extension en tenant compte des éventuelles contraintes techniques, environnementales ... ;
- les besoins en zone d'extension au regard des objectifs affichés au PADD de production en logements. Ces besoins doivent permettre de tendre vers une consommation d'ENAF compatible avec l'objectif fixé par la loi CLIRE
 - **La complétude de l'étude des capacités de densification par division parcellaire (bimby).**

L'étude (rapport de présentation p 102) n'identifie qu'une seule parcelle susceptible de faire l'objet d'une division parcellaire, au sein du bourg.

Pourtant l'analyse des secteurs urbanisés notamment aux lieux dits « En Lavitarelle » ou « En Siman » fait ressortir des tailles moyennes de parcelles de 2 500 m² à 5 000 m² par logement, susceptibles de faire l'objet de divisions.

L'analyse de la consommation foncière des dix dernières années fait en outre état entre 2014 et 2024 d'une consommation foncière de 5,2 ha pour 38 logements, soit une taille moyenne des terrains de 1 370 m² par logement créé (ou 7 logements / ha).



Ces capacités de densification représentent un gisement qui doit être pris en compte, et si ce gisement n'est pas intégré il s'agira de basculer ces terrains en zone inconstructible.

Recommandation : Au regard de ces éléments, il conviendra de compléter l'étude de densification afin de :

- traduire plus précisément les potentialités offertes au sein de la tâche urbaine ;
- décliner le nombre de logements induits par secteur de densification et les besoins si nécessaire en zone d'extension dans le respect des objectifs de la loi CLIRE ;
- compléter le volet propre aux possibilités de division parcellaire ;
- à défaut, la limite des zones Uc sera réduite tel que proposé dans le chapitre 1.2 paragraphe § 1.2.1 relatif à la sobriété foncière dans l'habitat

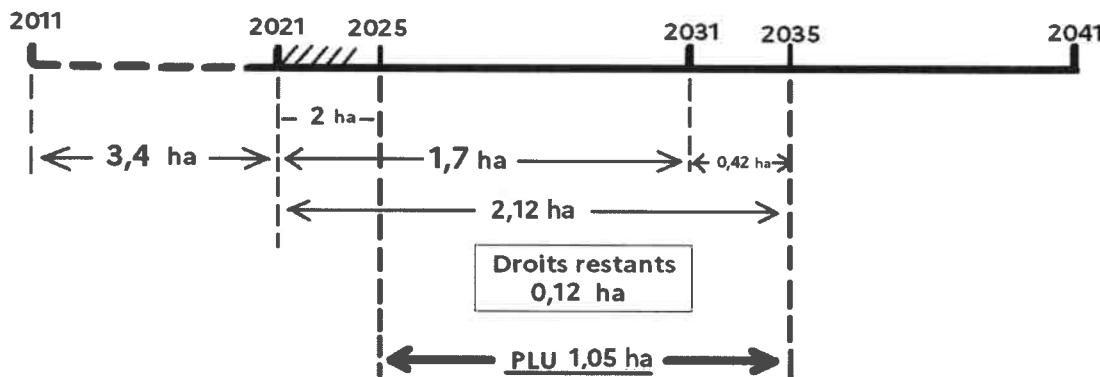
1.1.4- Un renforcement attendu dans la sobriété foncière pour atteindre les objectifs fixés par la loi

- ✓ Pour viser l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces du PLU de la loi CLIRE au regard du portail de l'artificialisation

L'analyse des grandes lignes du PLU de Garrigues au regard des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience fait ressortir un dépassement de consommation de 0,93 ha si l'on se

base sur les données issues du portail de l'artificialisation. L'analyse se décline comme suit :

Atteinte des objectifs -50 % de réduction de la consommation d'ENAF



- ✓ Le seuil de référence de la consommation passée 2011-2020, défini par le portail de l'artificialisation, s'élève à 3,4 ha

Cette consommation se répartit à 91 % pour du logement et 9 % pour des projets liés aux infrastructures. Cet élément chiffré constitue le point de référence de l'application de la loi CLIRE.

Pourtant, l'évaluation de la consommation passée entre 2021 et 2023 a été évaluée par le PLU à 0,4 ha. Cette donnée est sensiblement inférieure à celle affichée par le portail de l'artificialisation. Aucune justification dans le dossier ne permet de vérifier ces données.

- ✓ La consommation d'ENAF liée aux « coups partis » (2021-2025) précédant l'arrêt du PLU est évaluée à 2 ha environ

Selon le portail de l'artificialisation, l'évaluation des coups partis entre 2021 et 2023 a été évaluée à 1,7 ha. Une projection au prorata de ce chiffre réalisée entre 2021-2025 conduit à ramener cette estimation à 2 ha.

- ✓ Une cible de consommation foncière établie à 2,12 ha entre 2021 et 2035 pour atteindre les objectifs de la loi CLIRE sur la base des chiffres du portail de l'artificialisation

Cette estimation correspond d'une part à 50 % de la consommation 2011-2020 soit 1,7 ha (soit 0,85 ha) et d'autre part à 50 % de la consommation 2021-2030 à l'horizon 2031-2035 (soit 0,42 ha).

- ✓ Pourtant, le projet de PLU conduirait à une consommation totale de 3,05 ha sur 2021-2035, supérieure au seuil de consommation maximal acceptable (2,12 ha)

Ainsi, le PADD (p 13) fixe un objectif de réduction de la consommation foncière d'espace agricole, naturel et forestier de l'ordre de 50 % à l'horizon 2031 par rapport à celle enregistrée lors de la décennie précédente.

Toutefois, comme précisé plus haut, la consommation foncière proposée dans le PLU (et évaluée à 1,05 ha) est portée à 3,05 ha en intégrant la consommation passée 2021-2025 (2 ha).

consommation 2021 -2025	consommation du PLU 2025-2035		consommation totale 2021-2035 planifiée	consommation maximale attendue
	habitat - mixte	économie loisir		
2 ha	1,05 ha	0	3,05 ha	2,12 ha

Avec un différentiel minimum de 0,93 ha par rapport aux attendus de la loi CLIRE, le projet ne traduit pas la dynamique de sobriété foncière attendue et actée par les élus dans le PADD.

✓ L'atteinte des objectifs fixés par le SRADDET et le SCoT du Vaurais

Le SRADDET approuvé le 11 juillet 2025 fixe un objectif de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 61,7 % pour le SCoT du Vaurais de 2021 à 2031 par rapport la décennie précédente.

D'autre part, le projet de SCoT du Vaurais mis en révision en date du 4 avril 2025 prévoit d'intégrer dans l'armature urbaine de son projet d'aménagement stratégique (PAS non débattu) la commune de Garrigues en commune rurale.

Réserve : Au regard de l'analyse portée ci-dessus, la commune est invitée à traduire dans son règlement de PLU de manière plus efficiente l'atteinte des objectifs de réduction de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) qu'elle s'est fixée, au travers des outils réglementaires et opérationnels.

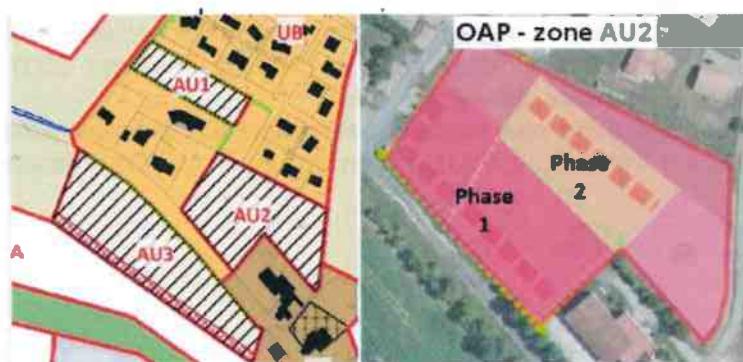
1.2 La sobriété foncière en matière d'habitat

1.2.1 La limitation des possibilités d'urbanisation dans les zones d'habitat

■ Concernant l'instauration des zones AU1 et AU2 situé en zone de densification :

Le projet de PLU priorise à bon escient le développement au sein des dents creuses du bourg dans les zones AU1 et AU2, en proposant un phasage progressif d'ouverture à l'urbanisation entre 2025 à 2035 :

- ouverture de la zone AU1 à l'approbation du PLU
- ouverture de la zone AU2 en 2 phases (phase 1 en bord de voirie à l'approbation, phase 2 secteur nord à partir de 2030)



■ Concernant l'instauration de la zone AU 3 en extension de la tâche urbaine :

Cette zone AU3 de 1,24 ha (1,05 ha prévu en extension urbaine) constitue la dernière tranche d'urbanisation dont l'ouverture à l'urbanisation est affichée à partir de 2033.

Au regard des éléments d'analyse qui précédent, il ressort que l'instauration dans le PLU d'une enveloppe de 1,24 ha en zone AU3 d'extension urbaine pour l'habitat, génère pour Garrigues un dépassement trop important pour permettre de s'inscrire dans une trajectoire répondant aux objectifs attendus de la loi CLIRE. (cf § 1.1.2).

Partant de ce constat, il convient d'adopter dès à présent une trajectoire susceptible d'inverser la dynamique de consommation proposée.

Afin de maintenir le projet de développement dans une perspective de sobriété foncière visant à répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace entre 2021 et 2031, et compte tenu des éléments d'analyse exposés précédemment, le projet de PLU fait l'objet de la réserve suivante:

Réserve : Au regard des exigences réglementaires fixées par la loi CLIRE, et conformément à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 11 décembre 2025, il est demandé :

- ✓ de diminuer les possibilités d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3 en réduisant fortement son emprise
- ✓ de maintenir le phasage de cette zone fixée à compter de 2033
- ✓ d'adopter une densité de construction appropriée aux enjeux environnementaux et de préservation des espaces agricoles compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur
- ✓ de modifier en conséquence l'orientation d'aménagement et de programmation afin de maintenir un niveau de densification minimale de 13 logements / ha.

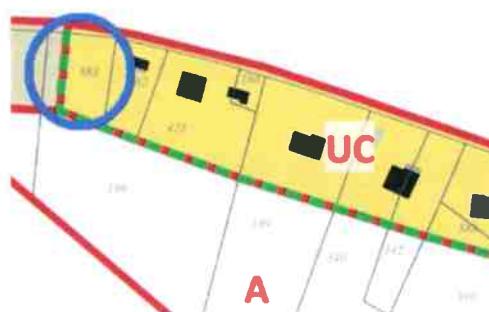
■ Concernant la limitation de l'étalement linéaire en ligne de crête

Le volet paysager du projet d'aménagement et de développement durable (PADD p8) affiche la volonté de :

- stopper les étirements des constructions le long des lignes de crêtes pour préserver les panoramas sur le Lauragais ;
- contenir à l'existant le développement des quartiers disjoints afin de préserver l'intégrité du paysage agricole.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, notamment linéaire, précisée dans le rapport de présentation (rp 159).

À titre d'exemple, la parcelle 583 a été identifiée en extension de la zone UC au sein du hameau « Credo » de la zone UC. Cette parcelle constructible contribue à renforcer l'étalement urbain en ligne de crête. Il s'agira de justifier ce type d'ouverture qui peut être liée à un projet concret. Si ce n'était pas le cas, il conviendrait de retirer ce type de parcelle de la zone constructible



Observation : Au regard de ces éléments, il conviendrait de :

- justifier les ouvertures en extension de la zone Uc ;
- pour les parcelles non justifiées, réduire l'emprise constructible de la zone Uc en les supprimant de la zone constructible.

1.2.2 La densification urbaine en zone d'extension AU3

Un rapport du 15 juin 2022 du Cerema sur la densité des opérations de logement en extension urbaine pointe les risques liés à des opérations de logement dont la densité est inférieure à 8 logements par hectare. Ces dernières sont responsables de 51 % de la consommation d'espace, bien qu'elles ne représentent que 19 % de la production totale de logements. Les opérations peu denses ont ainsi un impact significatif sur l'étalement urbain.

D'autre part, le code de l'urbanisme précise que l'atteinte des objectifs mentionnés à l'alinéa 6° bis de l'article L. 101-2 résulte notamment de l'optimisation de la densité des espaces urbanisés.

zones	zones de densification	zones d'extension	consommation d'ENAF	Nombre de logements	densification urbaine
UB	820 m ²		0	1	
AU1	3243 m ²		0	3	9 logts/ha
AU2	8 822 m ²		0	20	22 logts/ha
AU3		1,05 ha - (1,2 ha)	1,05 ha	8	8 logts/ha
Total	1,29 ha		1,05 ha	32 logements	

Recommandation : Au regard de ces éléments d'analyse, il est demandé:

- de renforcer les objectifs de densité urbaine sur les zones AU1 et AU3, en adoptant une densité de construction appropriée aux enjeux de sobriété foncière, de 13 logements / ha minimum conformément aux objectifs du PLU.

1.3 La politique du logement

1.3.1 La justification des besoins en logements

✓ Besoins déclinés au regard des objectifs du PADD :

Le PADD fait ressortir un besoin total de 35 logements supplémentaires pour s'inscrire dans la dynamique d'évolution démographique prévisionnelle, avec 85 habitants supplémentaires attendus en 2035. Cependant la démonstration du calcul dit du « point mort » n'est pas exposée.

Le rapport de présentation (p 88) justifie les besoins en logements de la commune au regard de l'évolution du parc de logements par périodes de 1968 (57 logts) à 2022 (147 logts). Les données issues de Sitadel établissent à 32 logements autorisés entre 2011 et 2020 toutes typologies de logements (réhabilitations et changements de destination compris).

Tableau indicatif de déclinaison des logements autorisés issus de Sitadel de 2011 à 2021

Année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Nbre logts	2	0	3	0	0	1	16	7	2	1	32

La méthode de calcul ne détaille pas ces besoins au regard des hypothèses suivantes :

- taux de desserrement des ménages,
- dynamique des résidences secondaires,
- impact du solde naturel et migratoire,
- taux de vacance résorbé ou maintenu,
- répartition entre logements neufs et logements réhabilités.

Il n'est pas déterminé non plus les besoins au regard des deux composantes suivantes :

- le besoin lié à la recomposition du parc (« point mort »)
- le besoin lié à la croissance démographique projetée

Observation : Il conviendrait de justifier :

- la détermination des besoins en logements liés à la stabilisation de la population actuelle (méthode du « point mort »).
- la détermination des besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux habitants (logements vacants, résidences secondaires, renouvellement urbain) afin de décliner la somme des besoins

Il conviendrait également dans la mesure du possible de replacer ces besoins dans le contexte du bassin de vie et de l'armature territoriale définie par le projet de SCoT du Vaurais.

✓ **La politique de renouvellement du parc en matière de vacance et de réhabilitation**

Le taux de logements vacants sur la commune est faible (5 % environ) selon les indications portées dans le dossier de PLU.

Le projet de PLU prévoit par ailleurs quelques réhabilitations et changements de destination.

Recommandation : Il conviendrait de compléter le volet logement dans le rapport de présentation en renseignant la part :

- de logements issus de la réhabilitation ou reconversion du bâti existant,
- de logements issus de la résorption de la vacance,
- de logements issus de la construction neuve, en distinguant ceux en densification et ceux en extension.

1.4 La prise en compte des enjeux agricoles en zones A et N du PLU

1.4.1 Le volet relatif à l'analyse des incidences du projet de PLU sur l'économie agricole

Bien que le PLU déclasse en agricole 21,83 ha d'espaces à urbaniser (2AU) par rapport au PLU antérieur (rapport de présentation p.176), le dossier apporte peu d'éléments d'analyse et de justifications permettant de motiver la prise en compte des impacts du projet sur le milieu agricole.

✓ **le diagnostic foncier agricole et rural**

Le rapport de présentation (p 156) indique : « Un diagnostic foncier, rural et agricole a été réalisé par Terre d'avenir en 2021. Il est joint au présent dossier de PLU ».

Or, ce dernier est absent du dossier de PLU.

Observation : il est demandé de compléter le dossier de PLU en intégrant le diagnostic agricole tel que prévu dans le rapport de présentation

✓ les incidences du projet de PLU sur l'économie agricole

■ zones NL (STECAL Naturel à vocation de loisir)

Le projet de PLU prévoit la création de deux zones NL à vocation de loisir au sein de vastes zones agricoles. Ces deux secteurs d'une superficie totale de 3,95 ha, sont destinés à accueillir d'une part des aménagements liés aux loisirs à proximité du plan d'eau et d'autre part un projet d'équipement d'intérêt collectif pour accueillir une aire de broyage de déchets verts. L'implantation de zones NL au cœur d'espaces agricoles est susceptible de morceler le paysage agricole.



Le dossier ne présente par ailleurs aucune analyse des incidences de ces projets sur le milieu agricole, notamment pour le secteur en bordure de la RD 28. De plus, la vocation précise de chaque zone NL n'est pas explicitement définie.

Enfin, par définition le STECAL est un secteur de taille limité. Les 2 STECAL proposés ont une superficie trop importante.

La CDPENAF précise en outre que le STECAL pour la création d'une aire de compostage n'est pas souhaitable sur une parcelle agricole productive.

Recommandation : Au regard de ces éléments il est demandé :

- de supprimer le STECAL pour la création d'une aire de compostage
- de limiter le zonage du STECAL restant au réel besoin ;
- de compléter et d'adapter le projet afin de mieux répondre aux enjeux agricoles ;

■ zones A1 et A2 (STECAL à vocation économique)

Les projets de développement de deux activités, l'une liée à une activité agrotouristique (A1) et l'autre à une micro brasserie (A2) sont inscrits chacun dans un STECAL spécifique.

Recommandation : Les limites du STECAL doivent être strictement définies en fonction des besoins de construction liés au projet.

1.4.2 Les dispositions réglementaires en zone agricole et naturelle

✓ Dispositions générales

Le règlement écrit (p 33) de Garrigues décline plusieurs dispositions générales du code de l'urbanisme qu'il convient de supprimer ou de renvoyer aux dispositions générales du règlement.

Recommandation : Il conviendra d'alléger la partie réglementaire en reportant les éléments relevant du code de l'urbanisme au chapitre des dispositions générales.

- ✓ **Dispositions réglementaires concernant les constructions des extensions et des annexes en zone agricole et naturelle :**

Le règlement écrit prévoit les dispositions suivantes :

Pour les habitations de moins de 135 m², l'ensemble des extensions demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 40 m² l'emprise au sol totale existante des constructions sur l'unité foncière.

• Pour les habitations de 135 m² et plus, l'ensemble des extensions demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 30 % l'emprise au sol totale existante des constructions sur l'unité foncière sans pouvoir excéder 60 m².

• L'ensemble des annexes hors piscine demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;

• Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 100 m².

De manière générale la CDPENAF préconise :

- une emprise au sol des constructions, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extension plafonnée à 250 m² ;
- une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises ;
- une distance de l'annexe à l'habitation principale inférieure à 20 m au maximum ;
- une implantation des piscines à plus de 20 m des limites de propriété lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée

Suite au passage en CDPENAF du 11 décembre 2025, la commission estime que la rédaction de ce règlement contrevient aux principes préconisés.

Recommandation : Le règlement du PLU devra se conformer aux prescriptions fixées par la CDPENAF du 11 décembre 2025.

1.4.3 Les changements de destination

Le PLU identifie sept changements de destination. Il est précisé (rapport de présentation p 160) que les bâtiments identifiés sont soit éloignés des exploitations agricoles, soit prévus dans le cadre d'une diversification des activités existantes.

Le rapport de présentation n'expose pas les caractéristiques des bâtiments concernés par ces sept changements de destination.

Observation : Il conviendrait de compléter le rapport de présentation afin d'intégrer le recensement descriptif de ces changements de destination (photo, incidences, caractéristiques, impacts sur le milieu naturel et agricole...)

Il est aussi nécessaire de rappeler que l'identification dans le PLU de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ne préjuge pas de la suite qui sera réservée aux demandes d'urbanisme. En effet, suivant l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme.

1.5 La transition écologique, énergétique et climatique, et la prise en compte de l'environnement et des paysages

1.5.1 L'évaluation des enjeux environnementaux dans le projet de développement

La commune bénéficie, par décision du 25 juillet 2025 de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAE), d'une dispense de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLU.

■ Les enjeux identifiés dans le SRCE intégrés au SRADDET Occitanie

La commune n'est pas impactée par des éléments sensibles de protection du patrimoine naturel identifié dans le SRADDET. Il n'existe pas de réservoir de biodiversité spécifique identifié sur la commune. Des corridors écologiques ont été identifiés par le PLU : la quasi-totalité du territoire est couverte par des milieux ouverts et semi-ouverts (activité agricole prédominante).

Cependant, si le SRCE n'identifie pas d'enjeu spécifique sur ce territoire, le PLU dispose d'une OAP TVB thématique relative au maintien et renforcement des continuités écologiques. Ces continuités participent à la mise en relation des différents espaces boisés et ruisseaux de la commune.

■ Biodiversité

L'avis du service Eau Risques Environnement et Sécurité (SERES) de la DDT, en date du 03 décembre 2025 et annexé au présent avis, précise les éléments d'analyse du PLU au regard de la biodiversité.

Au delà de ces éléments, il est à noter que le territoire connaît sous l'action de l'agriculture intensive, une disparition progressive des haies et bocages, préjudiciable pour le maintien des éléments favorables à la biodiversité.

D'une part, comme le précise le rapport de présentation, l'existence de haies et de boisements (refuges) rend ces milieux propices aux déplacements d'animaux.

Pour répondre à ces enjeux, le PLU identifie quelques portions de haies le plus souvent existantes à protéger. La cohérence entre la trame verte retranscrite dans le PADD et celle de l'OAP TVB pourrait être clarifiée.



Observation :

Le PLU pourrait avoir une ambition plus marquée en concernant la préservation des habitats et de la biodiversité :

- Identification et préservation d'espaces de biodiversité fragiles.
- Conciliation des trames de haies bocagères définies dans le PLU avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique relative aux continuités écologiques.
- Travail des OAP sectorielles afin de fixer des objectifs de diversification des habitats en lien avec les aménagements programmés.

■ En matière d'énergie renouvelable

- ✓ En matière d'implantation d'installations en lien avec les projets ENR, dont les projets agrivoltaïques et photovoltaïques compatibles avec l'activité agricole

→ en zone A

Le règlement écrit des zones A, concernant les installations en lien avec les projets ENR, dont les projets agrivoltaïques et photovoltaïques compatibles avec l'activité agricole, se limite à la seule notion de « constructions » et ne fait pas référence à la notion « d'installations ».

Observation : il conviendrait de compléter le règlement afin de prendre en compte ces éléments d'observations:

- paragraphe 1-3 et 1-4 : Implantation : mentionner « les installations » après « les constructions... » et « les constructions agricoles... »
- les constructions et installations nécessaires à des « Équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

→ en zone N

Les parcs photovoltaïques sont interdits en zone N. Le rapport de présentation n'explique pas précisément l'interdiction dans les zones N.

Observation : Il conviendrait de justifier dans le rapport de présentation l'interdiction de ces constructions et installations en zone N.

→ clôtures

Le règlement encadre la hauteur de clôture : paragraphe 2-4 clôtures : 1,5 m en front d'espace public. Cette limitation peut constituer une source de blocage dans le cadre de l'instruction des projets de parcs photovoltaïques. En pratique, et pour des raisons de protection, les clôtures sont d'une hauteur de 2 m pour les projets photovoltaïque.

Observation : Il conviendrait de proposer une hauteur des clôtures compatible avec ce type d'installations.

✓ Éolien

Le règlement du PLU interdit l'éolien sur le territoire tandis que le PADD affiche la volonté d'accompagner le changement climatique par l'encadrement des projets particuliers en matière d'énergie renouvelable. Toutefois, l'étude du PLU dans son rapport de présentation ne justifie pas cette disposition réglementaire.

Observation : Il conviendrait de compléter le rapport de présentation afin de justifier cette disposition réglementaire.

■ Le traitement paysager aux abords des projets

✓ La protection des éléments patrimoniaux et du patrimoine vernaculaire

Dans la continuité de la protection des lignes de crête Ap définie par le PLU, le règlement graphique intègre tous les éléments architecturaux de type vernaculaire, et patrimoniaux (anciens corps de ferme..) dans un secteur Np. Toutefois, le PLU ne précise pas les différences réglementaires entre la zone N et la zone Np pour les secteurs bâtis.

Observation : Il conviendra de préciser les différences réglementaires de la zone Np avec la zone naturelle N dans le rapport de présentation et le règlement écrit.

2 – Analyse du projet au regard de l'intégration des normes supérieures et du contenu du dossier

2.1 La compatibilité avec les normes supérieures

2.1.1 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie

Le PLU, arrêté le 29/09/2025 après l'approbation du SRADDET, ne précise pas les grandes lignes du SRADDET. Il est à noter que le SCoT du Vaurais en cours de révision doit à terme intégrer les éléments figurant au SRADDET approuvé le 11/07/2025.

Observation : il conviendrait de compléter le rapport de présentation afin de faire référence au SRADDET approuvé .

2.1.2 Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Vaurais

Le SCoT du Vaurais approuvé le 12 décembre 2016 en cours de révision, n'intègre pas à ce jour les dispositions de la loi CLIRE du 22 août 2025.

Garrigues est intégrée en commune rurale dans l'armature urbaine du PAS.

Le scénario médian, proposant un développement maîtrisé et acceptable pour le territoire, est celui qui a été retenu par les élus. Il permet d'affirmer leur volonté de confirmer l'armature territoriale actuelle et le poids démographique des deux pôles, afin de stabiliser le développement et l'accueil des nouvelles populations en cohérence avec le développement des équipements nécessaires et les projets structurants pour le territoire.

Le PLU pourrait également faire référence aux autres orientations du SCoT du Vaurais de 2016. Par exemple, le DOO du SCoT du Vaurais, approuvé en 2016, préconise de prévoir les capacités de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opération de construction, d'aménagement urbain, agricole ou de loisirs et de favoriser des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (noues....).

Le SCoT précise notamment que les PLU peuvent déterminer des règles d'urbanisme permettant de limiter l'importance et la continuité des espaces imperméabilisés (R. 14).

Recommandation : Au delà de l'armature urbaine et des choix imposés par le SCoT à ce titre, les éléments constitutifs du SCoT du Vaurais actuellement en vigueur doivent être suivis.

Par ailleurs, le SCoT du Vaurais est en révision, mais la version applicable à ce stade n'est pas encore « climatisée ». Ainsi, au regard de l'état d'avancement du SCoT du Vaurais, l'étude du PLU se référera à l'application de la loi CLIRE.

2.1.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune ne dispose pas de PLH applicable.

2.1.4 Les orientations du SAGE et du SDAGE

Le PLU décline bien les différentes orientations du SDAGE. Les SAGE Agout et Hers-Mort Girou sont bien listés dans le PLU mais les informations sur ces documents structurant

sont succinctes. Il est important que le PLU mentionne que les dispositions/règles définies dans les règlements des SAGE sont opposables aux tiers. L'article R151-53 alinéa 14° du code de l'urbanisme indique : « 14° Le document prévu au 6° de l'article R. 212-46 du code de l'environnement identifiant certains objectifs et dispositions du schéma d'aménagement et gestion des eaux; ».

Par ailleurs, l'EPAGE Agout et le syndicat mixte de bassin versant Hers-Mort Girou, porteurs de ces SAGE ne sont pas identifiés dans le rapport de présentation.

Le SERES de la DDT a émis un avis en date du 3 décembre annexé au présent avis de l'Etat qu'il convient de prendre en compte selon la recommandation qui suit.

Recommandation : Le PLU devra être complété sur les points suivants :

- Le PLU doit mentionner que les dispositions/règles définies dans les règlements des SAGE sont opposables aux tiers. L'article R.151-53 alinéa 14° du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation devra faire référence à l'EPAGE Agout et au syndicat mixte de bassin versant Hers-Mort Girou, porteurs de ces SAGE. Le programme pluriannuel de gestion des cours d'eau de l'Agout devra être clairement indiqué (Cf. Annexe).
- L'identification des zones humides devra être complétée en se référant au Pôle tarnais des zones humides et au site internet des zones humides du Tarn, et d'ajuster en conséquence le règlement et les OAP.
- Il conviendrait de moduler la zone tampon autour des cours d'eau en fonction de leur importance, sans être inférieure à 10 m.

2.1.5 Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Aucun plan de gestion des risques d'inondation n'est applicable sur la commune.

2.1.6 Le Plan de Prévention des risques retrait gonflement des argiles (PPRGA)

Un plan de prévention des risques retrait gonflement des argiles approuvé le 13/01/2009 est applicable.

2.1.7 Le schéma départemental des carrières

Le règlement du PLU réglemente les carrières. Le rapport de présentation PLU ne fait pas référence à des projets spécifiques liés aux carrières ni au schéma départemental des carrières.

Recommandation : Le rapport de présentation devra être complété afin de faire référence au schéma départemental des carrières.

2.1.8 Les risques liés à l'incendie

- Défense incendie

Le secteur comporte 8 Points d'Eau Incendie (PEI) dont :
- 3 indisponibles - 0 en emploi restreint - 5 disponibles

L'analyse du territoire dont fait l'objet le PLU démontre qu'en dehors des villes et bourgs principaux, les ressources en eau disponibles en cas d'incendie, sont souvent insuffisantes pour intervenir efficacement. Le nombre et la localisation des PEI ne permettent pas

d'assurer une couverture du risque incendie de manière optimale, certains secteurs demeurent sans aucune défense extérieure contre l'incendie.

Recommandation : Tout développement de l'urbanisation doit nécessairement être accompagné d'un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie adapté aux risques créés mais aussi existants (non couverts ou partiellement couverts). La réalisation d'un schéma communal ou intercommunal de DECI (défense extérieure contre l'incendie) constituerait une bonne pratique pour aboutir à cet objectif.

2.2 Le contenu du dossier

2.2.1 Le rapport de présentation

■ Les indicateurs de suivi

Le PLU ne propose pas d'indicateur de suivi dans le rapport de présentation. Ces éléments sont en effet requis à l'article R 101-1 du Code de l'urbanisme. Cette liste pourrait notamment contribuer à assurer le suivi des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols

Observation : Il est demandé d'établir une liste d'indicateurs de suivi. Il conviendrait de proposer des données de suivi compatibles avec les exigences du rapport local d'artificialisation à produire tous les 6 ans.

À titre indicatif et non exhaustif, vous trouverez ci-après quelques exemples d'indicateurs de suivi :

- le solde net de consommation / renaturation (ha),
- l'évolution du nombre de logements sociaux produits
- l'évolution de la part en logement individuel groupé ou collectif
- le nombre de logements sortis de la vacance
- l'évolution des capacités d'accueil des stations d'épurations
- l'évolution des taux de conformités des assainissements non collectifs
- volume d'eau consommé sur la commune par habitant

■ Les mobilités et transports en commun

Le rapport de présentation aborde peu les possibilités de connexion avec le réseau des transports, la localisation des arrêts de bus et leur connexion avec les cheminements doux. Le transport à la demande pourrait également être mis en avant.

Les horaires et nombres des dessertes en TER Occitanie ne semblent pas actualisées (RP p.93) au regard des navettes proposées notamment sur la ligne Saint-Sulpice – Toulouse notamment. La référence aux gares de desserte comme « Les Cauquillous » éloignée de Garrigues n'est pas non plus évoquée.

Recommandation : Il conviendrait de renseigner le rapport de présentation sur les possibilités et problématiques de desserte et connexion avec le réseau des transports en commun.

■ Logements

Le volet relatif à la justification des logements s'appuie essentiellement sur la typologie de logements neufs de type habitat individuel.

Recommandation : Il conviendrait de compléter ce volet en intégrant les besoins issus de la résorption de la vacance, et des possibilités de réhabilitation.

2.2.3 Le règlement écrit

■ Sur la forme

Il convient de revoir dans leur forme les tableaux des articles 1 du règlement écrit. La déclinaison des sous-destinations est trop développée dans la partie réglementaire. Ces indicatifs de zone issus des extraits du code de l'urbanisme n'ont pas vocation à figurer dans l'indicatif de la zone du règlement, mais plutôt dans le chapitre des dispositions générales. D'autre part, l'agencement du tableau et des colonnes lié à l'article 1 du règlement doit être modifié afin de faciliter la lecture et la compréhension des clauses réglementaires.

Observation : Au regard de ces éléments, il conviendra de modifier la forme du règlement écrit.

■ Autorisation des installations en zones A et N

Le règlement écrit autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Le code de l'urbanisme prévoit que la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

L'article L. 151-11-1° du code de l'urbanisme indique que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* »

Or, le règlement ne le prévoit pas pour les zones A et N et ne fait de précision que pour les constructions (ainsi les installations ne sont pas mentionnées).

Recommandation : Il conviendra de modifier le règlement écrit pour autoriser également les installations d'équipement collectifs de nature technique ou industrielle.

■ Gestion des eaux pluviales

Le SERES de la DDT a émis un avis en date du 3 décembre annexé au présent avis de l'État qu'il convient de prendre en compte selon l'observation qui suit :

Observation : Le règlement du PLU et les OAP pourront être complétés afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

■ Gestion des eaux usées

Le SERES de la DDT a émis un avis en date du 3 décembre annexé au présent avis de l'État qu'il convient de prendre en compte selon la recommandation qui suit :

Recommandation : Le rapport de présentation doit démontrer que le système d'assainissement est en capacité de recevoir les effluents des nouvelles habitations qui doivent être raccordées dans le futur.

Il conviendra d'actualiser le schéma d'assainissement concernant le raccordement de la zone AU3.

2.2.5 Les Annexes

■ Organisation du dossier Annexes

Le dossier de PLU pourrait regrouper certaines pièces au sein du même dossier « Annexes » selon l'organisation proposée à l'article L 151-2 du code de l'urbanisme.

Observation : Il conviendrait d'agencer le dossier de PLU conformément à l'article L 151-2 du code de l'urbanisme, afin de faire figurer toutes les pièces et fichiers spécifiques dans un dossier propre aux annexes.

La démarche est similaire pour le volet OAP intégrant l'OAP TVB et les OAP sectorielles d'aménagement.

3. Format informatique du document d'urbanisme (standard CNIG)

En application de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021, à compter du 1er janvier 2023, le PLU et la délibération l'approuvant doivent être publiés sur le géoportail national de l'urbanisme (GPU) accessible sur internet à l'adresse suivante: <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.

À l'issue de cette publication, le PLU devient exécutoire dès sa transmission au préfet du fait de la couverture de la commune par un SCoT. Les autres formalités de publicité prévues par le Code de l'urbanisme n'ont pas été modifiées par cette réforme.

En cas de dysfonctionnement du GPU ou de difficultés techniques avérées, les obligations pour l'établissement public ou la collectivité en charge de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU sont les suivantes :

- informer le préfet des difficultés rencontrées ;
- procéder à une publication sur le GPU dans un délai de 6 mois à compter de la date à laquelle le PLU et la délibération sont devenus exécutoires ;
- rendre public le PLU et sa délibération dans les conditions prévues au III ou IV de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

L'obligation de publication sur le GPU appelle les observations et précisions suivantes :

- seules les communes et EPCI compétents sont habilités à publier sur le GPU les documents d'urbanisme en vigueur sur leur territoire.
- la version numérisée devra respecter le standard de dématérialisation du Conseil national de l'information géographique (CNIG)
- la publication d'un document d'urbanisme sur le GPU ne dispense pas des transmissions et mesures de publicité visant à rendre le document exécutoire et opposable (art. R153-20 à R153.22 du CU pour un PLU).

La publication sur le GPU ne se substitue pas à la nécessité de tenir à disposition du public au siège de l'autorité compétente ou de la préfecture un dossier consultable qui constitue la version faisant foi en cas de différence avec la version numérique.

Recommandation : Il conviendra de s'assurer de la conformité des pièces vectorisées du PLU avec le standard CNIG. Une fois approuvé, le PLU devra être versé sur le GPU.

L'insertion du PLU au géoportail de l'urbanisme constitue l'une des conditions permettant de rendre le document d'urbanisme exécutoire.

4. Tableau de réponses des avis des services de l'Etat

Service sollicité	Date de réponse du service	Observations du service
Académie		Pas de réponse
Armées Caserne Audéoud Marseille	09/10/2025	L'instruction du dossier n'identifie ni emprise, ni servitude appartenant au ministère des Armées sur le territoire de cette commune. Pas d'autre observation particulière.
ARS		pas de réponse
DDETSPP		Pas de réponse
DGAC		Pas de réponse
DDFIP ALBI	09/10/2025	Pas d'observation
DDFIP CASTRES		Pas de réponse
DREAL DMORNO/	16/10/2025	Aucun projet du réseau routier national n'est en cours ou n'est prévu à moyen ou long terme sur le territoire de la commune. Pas d'observation particulière.
DIRSO	06/10/2025	La DIRSO, gestionnaire de l'A68 et de la RN 126 , n'est pas concernée par le sujet
Gendarmerie Nationale	06/10/2025	La gendarmerie n'a pas de projet de construction qui nécessiterait des aménagements particuliers sur ce territoire.
INOQ (ex INAO)		Pas de réponse
RTE	08/10/2025	<u>L'avis complet a été adressé en copie à la mairie de Garrigues par le service RTE. Cet avis sera joint à l'enquête publique</u> Le territoire est traversé par l'ouvrage de réseau public de transport d'électricité ci-dessous (servitude I4) : <u>Liaison souterraine 63kV NO 1 ST-SULPICE-VERFEIL</u>
OFB		Pas de réponse
SDIS	13/10/2025	L'avis détaillé du SDIS sera joint à l'enquête publique. L'analyse du territoire dont fait l'objet le PLU démontre, qu'en dehors des villes et bourgs principaux, les ressources en eau disponible en cas d'incendie, sont souvent insuffisantes pour intervenir efficacement. Le nombre et la localisation des points d'eau incendie ne permettent pas d'assurer une couverture du risque incendie de manière optimale, certains secteurs demeurant sans aucune défense extérieure contre l'incendie. Aussi, tout développement de l'urbanisation doit nécessairement être accompagné d'un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie adapté aux risques créés mais aussi existants (non couverts ou partiellement couverts). La réalisation d'un schéma communal ou intercommunal de DECI constituerait une bonne pratique pour aboutir à cet objectif.
UDAP et DRAC		Pas de réponse
UID Tarn-Aveyron (DREAL)	28/10/2025	La Direction des Transports de la DREAL Occitanie (cellule risques accidentels et risques chroniques) n'a aucune observation à émettre concernant ce projet de PLU.
GRT Natran		Pas de réponse
SERES DDT81	03/12/2025	L'avis détaillé du SERES sera joint à l'enquête publique.