

DÉPARTEMENT du TARN

Commune de GARRIGUES

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU :

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Garrigues.

Enquête publique du 27 février au 13 mars 2026

Arrêté municipal n° AR_006_2026 du 05/02/2026

Décision du tribunal administratif de Toulouse E25000217/31 du 08/01/2026

Articles L. 122-1, L 123-1 à 18, R 122 – 1 à 14, R 122 – 17 à 23, R 122 – 25 à 27, R 123 – 1 à 24 du Code de l'environnement.

Articles L. 153-19 et L 153-20 du Code de l'urbanisme.

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2ème partie : CONCLUSIONS ET AVIS

1 – Objectifs du projet.....	3
2 – Buts pouvant être atteints par le projet en l'état.	3
3 – Oppositions ou difficultés concernant le projet ou sa mise en œuvre.	4
4 – Alternative.	4
5 – Réserves et recommandations.....	4
6 – Avis motivé du commissaire-enquêteur.	4

1 – Objectifs du projet.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Garrigues, prescrit le 19 mars 2021, vise à adapter le document d'urbanisme aux nouvelles exigences législatives (notamment la loi Climat et Résilience) et à porter un nouveau projet communal axé sur la centralité et la préservation de l'identité rurale.

2 – Buts pouvant être atteints par le projet en l'état.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Garrigues, répond à plusieurs nécessités :

- La mise en conformité réglementaire : intégrer les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vaurais et la trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » ;
- La maîtrise de la croissance : rompre avec l'urbanisation linéaire le long des routes (étirements) et le mitage du paysage pour recentrer le développement sur le bourg ;
- La revitalisation du centre-bourg : créer une véritable centralité villageoise avec une mixité de fonctions (habitat, commerces, services publics).

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Garrigues a des enjeux à la fois réglementaires, environnementaux et territoriaux. Le projet vise à rompre avec le modèle de développement passé pour porter une ambition axée sur la centralité villageoise et la sobriété foncière.

Les enjeux majeurs du projet sont :

- La mise en conformité et la transition écologique, pour laquelle l'un des enjeux centraux est d'intégrer les nouvelles obligations législatives, notamment la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. La commune s'engage dans une trajectoire de lutte contre l'artificialisation avec un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la décennie précédente. Le PLU doit s'aligner sur le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vaurais et prendre en compte le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Tarn-Agout ;
- La maîtrise de l'urbanisation et la création d'une centralité. La commune souhaite stopper le modèle d'urbanisation en « étirement » (maisons isolées le long des routes) et le mitage du paysage qui ont déstructuré le territoire. L'enjeu est de créer une véritable centralité en concentrant 55,7 % du potentiel constructible futur dans l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit de ne plus faire de Garrigues une commune exclusivement résidentielle (périurbaine), mais d'y favoriser l'implantation de commerces de proximité, de services publics et d'activités artisanales (comme la micro-brasserie ou l'agritourisme ;
- La préservation de l'identité paysagère et naturelle. Située sur des coteaux offrant des panoramas sur le Lauragais, la commune place le paysage au cœur de ses préoccupations. La création du secteur Ap (148 ha) vise à sanctuariser des bandes inconstructibles le long des routes de crête pour préserver les perspectives visuelles. Le projet renforce la protection des milieux (bois, haies, ripisylves) par le zonage Ntvb et le classement de 74 ha en Espaces Boisés Classés (EBC). La préservation de la zone humide du ruisseau de Sieurac et du chevelu hydrographique est un enjeu écologique fort pour la biodiversité et la gestion de l'eau ;
- Les enjeux sociaux et démographiques. La commune prévoit d'accueillir environ 85 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 (pour atteindre 452 habitants), ce qui nécessite la création

de 35 résidences principales. Pour attirer des ménages jeunes ou des seniors, le PLU impose une diversification des formes urbaines (habitat groupé, collectif ou locatif) par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), rompant avec le modèle de la maison individuelle isolée sur grand terrain ;

- La pérennisation des services. Ce dynamisme démographique maîtrisé vise directement à assurer le maintien de l'école communale ;
- La gestion des risques et ressources. La totalité du territoire étant soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le PLU doit encadrer les techniques de construction pour sécuriser les biens. L'enjeu est d'améliorer la qualité des eaux (impactées par les pratiques agricoles) et de gérer la pression quantitative liée au changement climatique (irrigation, piscines).

L'approbation du PLU ne pourra être faite qu'après avoir apporté les modifications nécessaires au dossier.

3 – Oppositions ou difficultés concernant le projet ou sa mise en œuvre.

Le projet soulève plusieurs réserves de l'État, de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Tarn et de la Chambre d'Agriculture, comme exposé dans la 1^{re} partie du présent rapport.

Le public s'est essentiellement exprimé lors de l'enquête publique sur la constructibilité des parcelles.

4 – Alternative.

Il n'y a pas d'autre possibilité que la révision générale du PLU.

5 – Réserves et recommandations.

Le commissaire-enquêteur n'émet pas de réserve.

6 – Avis motivé du commissaire-enquêteur.

Dans l'analyse des observations, les fondements de l'avis du commissaire-enquêteur ont été développés et sont clairement identifiés. Il conviendra de s'y référer.

L'enquête publique a permis de confronter le projet aux réalités locales tout en maintenant le cap de l'intérêt général. Sur les 68 observations recueillies, les demandes de constructibilité privées ont été majoritairement écartées au nom de la loi Climat et Résilience.

Le projet, tel qu'amendé par le mémoire en réponse du 31 mars 2026, notamment par la reconfiguration de l'AU3, le phasage précis de l'AU2 et la restriction des annexes en zone A, répond désormais aux exigences de la trajectoire ZAN. Le projet de révision du PLU de Garrigues, modifié selon les termes du mémoire en réponse, présente une maturité technique et juridique suffisante pour être approuvé.

L'étude du dossier d'enquête mis à la disposition du commissaire-enquêteur avant le début de l'enquête, les réunions avec le maire et son adjoint, les réponses fournies aux interrogations du commissaire-enquêteur, du public, de l'État et des PPA permettent de tirer les conclusions suivantes :

- Les objectifs fixés par la commune de Garrigues au titre de cette révision du Plan Local d'Urbanisme rentrent dans le cadre réglementaire d'une telle procédure ;
- Les orientations des documents sont compatibles avec les documents supracommunaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais, et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne ;
- Le dossier montre une maîtrise du foncier ;
- Les opérations d'aménagement prévues sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et le public peut y trouver les éléments essentiels pour comprendre le projet ;
- La maîtrise des risques est prise en compte et le projet n'a pas d'impact sur l'environnement ;
- Les documents du zonage sont clairs et n'appellent pas de commentaire particulier.

En résumé, on peut conclure que les orientations prévues sont de nature à permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation maîtrisé et harmonieux, en favorisant la mise en place d'un espace public structurant et nécessaire au développement communal.

Le commissaire-enquêteur précise que le projet présente un intérêt économique certain pour la commune, ainsi que pour la communauté de communes et, dans l'ensemble, pour le département.

Dans le cadre de l'enquête préalable à la réalisation éventuelle du projet, le commissaire-enquêteur se doit de faire une analyse bilancielle de l'opération à travers 3 questions :

- Quels sont les avantages de l'opération ?
- Quels sont les inconvénients de l'opération ?
- Quel est le bilan avantages/inconvénients de l'opération ?

Étude bilancielle.

Méthode utilisée pour élaborer l'avis : la théorie du bilan, très simple en théorie, est nettement moins simple dans la pratique, le bilan du projet est fait en mettant en balance les avantages (ou en d'autres termes l'intérêt général) qu'il procure avec les inconvénients d'ordre :

- Économique et financier ;
- Sociaux ;
- Environnementaux.

Le critère qui doit dans tous les cas être pris en compte par le commissaire-enquêteur est celui de l'environnement.

Cette étude bilancielle est sous forme de tableau, et de commentaires.

	++	+	=	-	--
Consommation ENAF			X		
Emplacements réservés		X			
STECAL		X			

Règlement écrit	X				
Règlement graphique	X				
Gestion de l'Espace et Conformité Légale		X			
Compatibilité avec les documents d'urbanisme		X			
Données chiffrées et objectifs du PLU		X			
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Densité		X			
Zonages et maîtrise de l'Urbanisation Dispersée		X			
Transition écologique et gestion de l'eau, dont			X		
Les risques		X			
Les mesures ERC			X		
L'emploi		X			
Caractère d'intérêt général		X			
L'opinion des riverains			X		
Bilan global	2	10	4	0	0

À la lecture de ce tableau, l'analyse bilancielle de l'intérêt général et des avantages / inconvénients du projet est très positive

Conclusions de l'analyse bilancielle :

Soit un bilan positif (avantages) de 12. Neutre (sans conséquence) de 4. Négatif (inconvénients) de 0.

Avantages :

- La consommation supplémentaire d'ENAF est compatible avec la loi CLIRE ;
- Les données chiffrées modifiées à l'issue des avis de l'État et des PPA sont claires et n'appellent pas de commentaire particulier ;
- Les OAP conservées et modifiées à l'issue des avis de l'État et des PPA paraissent entièrement justifiées ;
- Le projet n'a pas d'incidence sur les milieux naturels. Il n'est attendu aucun impact résiduel significatif sur le milieu naturel ;
- Les emplacements réservés conservés sont au nombre de 24, dont 18 qui étaient déjà présents dans le PLU en vigueur et 6 créations dont la création d'un cheminement piétonnier le long de la RD 40 pour sécuriser les déplacements dans le bourg, l'aménagement d'un sentier piétonnier le long du ruisseau de Laragou, la réalisation de cheminements permettant d'améliorer les bouclages piétonniers sur le territoire, la création d'un parc communal et d'une aire de pique-nique avec des aménagements légers et la création d'un fossé pour l'évacuation des eaux pluviales, afin de prévenir les risques liés au ruissellement,
- Les STECAL permettent le maintien et le développement de deux activités économiques importantes du territoire en adaptant leur cadre réglementaire à la réalité de leurs projets ;
- Le règlement écrit modifié est clair et n'appelle pas de commentaire particulier ;
- Le règlement graphique est clair et n'appelle pas de commentaire particulier ;
- Les réseaux, et en particulier eau potable et assainissement, sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux nouveaux besoins qu'impliquera la réalisation du PLU ;
- Le projet n'a pas d'impact sur les captages d'eau potable du secteur ;
- Les risques ont été pris en compte ;
- Le projet représente un levier économique non négligeable pour le territoire ;
- Le projet est porteur de maintien de l'emploi local dans le secteur géographique concerné ;

- Le projet est conforme aux recommandations des plans et programmes nationaux et régionaux ;
- En opposition aux observations négatives d'une partie du public, une autre partie est intervenue pour soutenir le projet.

Inconvénients :

- Il y a eu des oppositions majeures dans les observations du public. Certaines ont donné lieu à des modifications mineures du projet ;
- Il n'a pas été identifié d'autre inconvénient au projet tel que modifié à l'issue des avis de l'État et des PPA.

Au terme de l'enquête publique, après avoir analysé le dossier d'enquête et les avis et observations des services de l'État et tenu une réunion de présentation du projet avec la commune, le commissaire-enquêteur conclut que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients qu'il pourrait générer.

Vu le dossier d'enquête unique qui porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garrigues,

Et,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage en mairie,
- Considérant que cet affichage a été vérifié au cours de l'enquête,
- Considérant que le dossier soumis à l'enquête était conforme à la réglementation en vigueur, suffisamment complet, et comportait toutes les informations nécessaires pour la bonne compréhension du projet, en particulier concernant l'évaluation des incidences sur l'environnement,
- Considérant que les trois permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation,

Sur le fond de l'enquête :

- Considérant l'Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, de la MRAe, daté du 25 juillet 2025,
- Considérant l'avis de l'État, synthèse de la Direction Départementale des Territoires,
- Considérant l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Tarn, daté du 7 janvier 2026,
- Considérant l'avis de la Chambre d'Agriculture du Tarn, daté du 16 décembre 2025,
- Considérant l'avis du conseil départemental, direction Générale Adjointe des Mobilités, de l'Aménagement Durable, de l'Environnement, et des Citoyennetés, Direction des Routes, Pôle d'Aménagement Ouest daté du 12 janvier 2026,
- Considérant l'avis de la communauté de communes Tarn-Agout, daté du 4 décembre 2025,

- Considérant l'avis de la CDPENAF, daté du 30 décembre 2025,
- Considérant l'avis du SDIS, daté du 17 octobre 2025,
- Considérant l'avis de RTE (Réseau de transport d'électricité), daté du 8 octobre 2025,
- Considérant l'avis de la commune de Saint-Agnan, daté du 18 décembre 2025,
- Considérant les observations du public,
- Considérant les réponses apportées aux avis et observations de l'État, des PPA, du public et du commissaire-enquêteur, dans le mémoire en réponse de la commune de Garrigues daté du 31 mars 2026,
- Considérant que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garrigues serait susceptible de pouvoir atteindre les objectifs initiaux du projet,

Sur la base des analyses et avis exposés dans le rapport et dans les conclusions, le commissaire-enquêteur estime que le projet de PLU porté par la commune de Garrigues répond aux objectifs qu'elle s'est fixés de maîtrise de son développement afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant le patrimoine et l'environnement.

Le projet porté par la commune de Garrigues ayant évolué positivement à la suite des avis des personnes publiques associées et des observations du public, le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garrigues.

Fait à ESCOUSSENS, le 13 avril 2026

Pierre CAMARDA - commissaire-enquêteur

