

DÉPARTEMENT du TARN

Commune de GARRIGUES : Révision du PLU

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS
RECUEILLIES ET QUESTIONS**

Tableau de synthèse des avis et observations des PPA, des collectivités et de l'État, PPA, ou devant être saisies pour avis

PPA				
<u>Désignation</u>	<u>AVIS</u>	<u>Observations du CE</u>	<u>Domaine concerné</u>	<u>Réponses Garrigues</u>
CDPENAF	FAV <u>Avec réserves</u>	<p>Avis favorable global, saluant les efforts de la commune pour limiter l'étalement urbain et privilégier la densification au cœur du village, assorti de réserves spécifiques visant à mieux protéger les terres agricoles productives et à ajuster la consommation foncière selon les objectifs légaux.</p> <p>La commission souligne que l'enveloppe de consommation foncière prévue par le projet (pour la période 2021-2031) est supérieure aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience et par le SRADDET. La loi impose une réduction de la consommation d'espace de près de 50 % par rapport à la décennie précédente, tandis que le SRADDET fixe un objectif de réduction de 62 %. Elle émet 2 réserves :</p> <p>Réserve 1 : l'OAP n°3 serait à identifier en développement différé et devrait être reconfigurée pour limiter l'étalement de l'urbanisation dans une parcelle agricole et réduire ainsi la consommation foncière ; les densités des différentes OAP pourraient également être précisées en prévoyant une fourchette concernant le nombre de logements ;</p> <p>Réserve 2 : le secteur NL (aire de compostage et aire de jeux) n'est pas souhaitable sur une parcelle agricole productive ; le projet pour ce secteur n'étant pas finalisé, il est demandé de supprimer ce secteur et d'envisager une localisation qui préserve l'espace agricole.</p>	Maîtrise de l'étalement urbain Préservation des parcelles agricoles productives	<p>La zone AU3 et donc l'OAP 3 sera réduite à l'aplomb de la crèche. L'OAP 3 sera modifié dans ce sens. Une densité de l'ordre de 13 logements à l'hectare sera atteinte au travers de la construction de logements en mitoyenneté.</p> <p>Le projet d'aire de broyage prévu et justifiant le secteur NI a été ajourné. En conséquence, le secteur NI sera supprimé.</p>
	DEF	Avis défavorable sur certains points techniques du règlement intérieur afin de restreindre davantage la taille des extensions et des annexes en zone rurale. L'autorité préfectorale souligne ainsi la nécessité de concilier le dynamisme démographique de la commune avec la préservation rigoureuse des paysages et des activités sylvo-agricoles.	Règlement de la zone A et de la zone N.	<p>On souhaite que le règlement soit maintenu.</p> <p>L'ensemble des annexes demandées postérieurement à l'approbation du PLU ne pourra pas excéder 30m².</p>

				<p>La taille maximum des piscines sera ramenée à 60 m² margelle comprise ; les piscines seront implantées à 5m minimum des limites séparatives.</p> <p>Les demandes d'implantation des piscines à plus de 20 m des limites de propriété lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée et à moins de 25 m de l'habitation ont été estimées beaucoup trop contraignantes et susceptibles d'empêcher la création d'une piscine. Ces demandes n'ont pas été retenues.</p>
	Recommandations et observations	5 recommandations ont été émises par la commission.	STECAL 2 et zones A et N	
		La commission rappelle que les bâtiments susceptibles de changer de destination seront soumis à son avis conforme, en zone A, ou de la CDNPS, en zone N, au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.		
Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn	FAV	<p>Avis favorable, avec plusieurs points de vigilance d'ordre économique :</p> <p>Faiblesse du marché local : La CCI attire l'attention sur la faiblesse du marché et le risque de non-viabilité des projets de développement de commerces de proximité dans le bourg.</p> <p>Condition de marché potentiel : Le soutien à l'économie de proximité et à la mixité de fonction au centre-bourg est explicitement mentionné comme étant « sous réserve de marché potentiel suffisant ».</p> <p>Viabilité conditionnée : Concernant l'OAP 2 (zone AU2), la CCI souligne que la viabilité d'un commerce reste conditionnée à l'existence d'un marché suffisant, s'agissant d'un projet de long terme.</p> <p>Besoin d'études concrètes : Pour pallier ces risques, la CCI invite la collectivité à réaliser des études de marché réalistes avant la mise en œuvre de ces projets.</p>		

<p>Chambre d'Agriculture du Tarn</p>	<p>FAV Avec réserves</p>	<p>Avis favorable à la révision du PLU sous réserve de :</p> <p>La suppression du zonage NI (Secteur de loisirs) : La Chambre s'oppose fermement au classement de 3,92 ha de terres agricoles en zone NI pour des équipements de loisirs (aménagements légers, aire de broyage). Elle considère que ce projet n'a pas sa place sur un espace cultivé, car il consommerait 2,14 ha de terres, créerait une enclave et impacterait les traitements des parcelles voisines.</p> <p>La révision de la zone AU3 : La Chambre demande une modification du tracé de cette zone d'urbanisation future. Elle préconise de limiter l'urbanisation à la partie est de la parcelle et d'augmenter la densité d'habitations (actuellement jugée faible avec 6 à 7 logements par hectare) afin de conserver la fonctionnalité agricole du reste du terrain.</p> <p>La réglementation de la zone A (Agricole) : Concernant le règlement écrit, elle préconise d'instaurer une distance maximale de 25 mètres entre les annexes créées et la résidence principale.</p> <p>Le retrait du projet de changement de destination CD7 : Elle demande le retrait de ce projet, car il se situe sur le siège d'une exploitation en activité et risquerait de créer des gênes pour le travail agricole.</p>	<p>Zonage</p> <p>Zonage</p> <p>Règlement</p> <p>Changement de destination</p>	<p>Le secteur NI sera supprimé (voir réponses à CDPENAF).</p> <p>La zone AU3 sera réduite (voir réponses à CDPENAF).</p> <p>La formulation sera revue pour préciser que la totalité de l'annexe, y compris les piscines, doit être implantée à moins de 30 m de la construction principale.</p> <p>La proposition de CD7 sera maintenue, la décision de l'accorder ou pas sera prise en CDPENAF.</p>
		<p>Inquiétudes sur la zone Ap (Intérêt paysager) : Bien qu'elle ne soit pas explicitement listée comme une réserve conditionnant l'avis final, la Chambre regrette l'absence d'une analyse d'impact du zonage Ap sur les exploitations. Elle souligne que le règlement de cette zone est restrictif (interdiction de toute construction nécessaire à l'activité agricole) et pourrait freiner l'évolution des fermes.</p>	<p>Zonage</p>	<p>La Mairie maintient sa position de protéger le patrimoine paysager de la commune.</p>
<p>RTE</p>		<p>Émet des recommandations pour la révision qui s'articulent principalement autour du report des servitudes d'utilité publique et de l'adaptation du règlement pour ses infrastructures.</p> <p>1. Le report des servitudes d'utilité publique (I4)</p> <p>RTE souligne l'importance d'insérer les servitudes liées aux ouvrages électriques (notamment la liaison souterraine de 63 000 volts présente sur la commune) dans les annexes du PLU pour les rendre opposables aux demandes d'occupation du sol.</p> <p>Plan des servitudes : Le tracé et l'emprise des servitudes doivent être téléchargés depuis le Géoportail de l'urbanisme et reportés sur le plan de servitude du PLU.</p> <p>Liste des servitudes : La liste doit être complétée en indiquant l'appellation complète, le niveau de tension des ouvrages, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux (GMR) Pyrénées basé à Toulouse.</p> <p>2. Les adaptations du Règlement</p> <p>RTE précise que ses ouvrages ne sont pas soumis aux règles de construction et d'implantation</p>		<p>Le dossier sera complété en fonction des éléments demandés (SUP, Règlement).</p>

	<p>standards du PLU. Pour les zones concernées (A, Ap et Ntvb), RTE demande d'insérer des mentions spécifiques dans le règlement :</p> <p>Autorisation des constructions : Il doit être précisé que les constructions, installations et travaux de maintenance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone.</p> <p>Règles de hauteur : RTE demande de mentionner que la hauteur n'est pas réglementée pour ses installations, car ses pylônes peuvent largement dépasser les hauteurs standards spécifiées dans le règlement communal.</p> <p>Règles d'implantation : Les règles de prospect et d'implantation ne doivent pas s'appliquer aux lignes de transport d'électricité figurant dans la liste des servitudes.</p> <p>Exhaussement et affouillement : Le règlement doit préciser que les travaux de terrassement (exhaussements et affouillements de sol) sont autorisés pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Enfin, RTE rappelle que ses ouvrages sont classés comme des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et relèvent de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »</p>		
--	--	--	--

Collectivités

<u>Désignation</u>	<u>AVIS</u>	<u>Observations du CE</u>	<u>Domaine concerné</u>	<u>Réponses Garrigues</u>
<u>Conseil départemental du Tarn</u>	<u>Pas d'avis</u>	Détaille des exigences strictes en matière de sécurité routière, notamment sur les distances de recul des futures constructions par rapport aux routes départementales. Examine également des zones d'aménagement spécifiques en précisant les conditions d'accès aux voies publiques et la visibilité nécessaire pour les usagers. Aborde des enjeux environnementaux cruciaux tels que la gestion des eaux pluviales, la protection des alignements d'arbres et les capacités de traitement de l'assainissement collectif. Ces recommandations visent à garantir que le développement urbain respecte les normes de sécurité et les contraintes techniques du territoire.	Règlement écrit.	Les distances seront vérifiées et corrigées si nécessaire.
<u>Communauté de communes Tarn-Agout</u>	<u>FAV</u>	Unanime. Le projet vise à encadrer la croissance démographique de manière durable en limitant l'étalement urbain au profit d'une densification maîtrisée du centre-bourg. Les autorités soulignent l'importance de préserver les terres agricoles et les paysages de crêtes tout en prévoyant la construction d'environ 35 nouveaux logements. Bien que l'avis soit positif, plusieurs recommandations techniques sont formulées pour clarifier les règles de construction et assurer la conformité avec les schémas de cohérence territoriale (implantations par rapport aux voies et emprises, annexes, palette de couleur du CAUE, règles des déblais et remblais, légendes du règlement graphique). En résumé, cette délibération valide une stratégie de développement urbain plus économe en espace et respectueuse de l'identité rurale du territoire.		
<u>Commune de Saint-Agnan</u>	<u>FAV</u>	Unanime.		

État

L'État a émis un **avis favorable** avec 4 réserves, 15 recommandations et 16 observations visant à renforcer les conditions de mise en œuvre de la loi CLIRE ainsi que la sécurité juridique du document. La commune voudra bien apporter une réponse quant aux mesures qu'elle compte appliquer pour lever ces réserves.

<u>Désignation</u>	<u>AVIS</u>		<u>Observations</u>	<u>Domaine concerné</u>	<u>Réponses Garrigues</u>
	<u>Fav</u>	<u>Déf</u>			
<u>État (préfecture du Tarn)</u>	<u>X</u>		<p>L'État observe que :</p> <p>Le projet de PLU ne précise pas encore les grandes lignes du SRADDET approuvé en juillet 2025 et recommande de compléter le rapport de présentation à ce sujet ;</p> <p>Le PLU doit suivre les choix imposés par le SCoT actuellement en vigueur, notamment en ce qui concerne l'armature urbaine. Il est également recommandé de mieux intégrer certaines orientations du SCoT de 2016, comme la gestion des eaux pluviales ;</p> <p>Bien que le PLU décline les orientations du SDAGE, l'État juge les informations trop succinctes. Il demande que le PLU mentionne explicitement que les dispositions des règlements des SAGE sont opposables aux tiers ;</p> <p>Le rapport de présentation du PLU ne fait pas référence au Schéma départemental des carrières. Il doit être complété sur ce point.</p> <p>Avis favorable à condition de lever 4 réserves.</p>		Le rapport sera complété sur ces différents points.
			<p>Réserve 1, 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 ;</p> <p>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.</p>	Objectifs à atteindre en matière d'urbanisme	<p>Garrigues compte officiellement 317 habitants en 2022 (INSEE) et, selon le décompte de la commune, 367 habitants à la même date.</p> <p>Cette forte augmentation s'explique par l'occupation très récente des lotissements réalisés récemment au nord du bourg (24 lots) et au quartier de Vizols (11 lots) : (extrait du rapport de présentation, page 83).</p> <p>Un comptage de la population maison par maison sera effectué par la commune pour confirmer cette croissance.</p>

		<p>Réserve 2, 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.</p>	Analyse de la consommation passée	L'explication de la méthodologie employée sera renforcée dans le rapport de présentation (voir la délibération du 13/11/2024 sur le Rapport Triennal 2021-2023 sur l'artificialisation des sols).
		<p>Réserve 3, 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.</p>	Renforcement attendu de la sobriété foncière pour atteindre les objectifs fixés par la loi.	<p>La zone AU3 sera réduite et densifiée</p> <p>La justification de l'atteinte des objectifs de réduction de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sera renforcée dans le rapport de présentation</p>
		<p>Réserve 4, au regard des exigences de la loi CLIRE et conformément à l'avis de la CDPENAF du 11 décembre 2025, l'État demande plusieurs modifications strictes :</p> <p>Réduire fortement l'emprise de cette zone pour diminuer les possibilités d'ouverture à l'urbanisation ;</p> <p>Maintenir le phasage de cette zone à partir de 2033 ;</p> <p>Adopter une densité de construction minimale de 13 logements par hectare ;</p> <p>Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en conséquence.</p>	Sobriété foncière en matière d'habitat.	<p>La zone AU3 et donc l'OAP 3 sera réduite à l'aplomb de la crèche. L'OAP 3 sera modifié dans ce sens.</p> <p>Une densité de l'ordre de 13 logements à l'hectare sera atteinte au travers de la construction de logements en mitoyenneté.</p> <p>Le phasage sera maintenu à 2033.</p>
		15 recommandations et 16 observations ont été émises par l'État.		
<u>Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn</u>		A émis plusieurs observations concernant des déficits quantitatifs et qualitatifs en points d'eau incendie (PEI). Le SDIS a rappelé les prescriptions en matière de défense contre l'incendie.		

Les observations du public.

Aucune contribution n'a été reçue par courrier électronique sur l'adresse ouverte à cet effet par la mairie à la date du 27 février 2026.

12 personnes ou groupes de personnes ont été reçus lors des permanences et ont émis des observations. Certaines d'entre elles ont amené des courriers pour elles-mêmes ou 2 autres personnes. Elles sont reprises avec les commentaires dans le tableau ci-dessous. 3 personnes ont déposé des observations au registre en mairie en y joignant des courriers.

Au total, ces contributions sont en général assez étoffées : le plus souvent entre une page et plusieurs dizaines de pages avec parfois des pièces annexes volumineuses. Au total, tout ceci représente environ 200 pages, ce qui est très important pour une simple procédure de modification de PLU dans une commune de moins de 5 000 habitants.

Certaines questions ont été raccourcies afin de ne pas rendre le document trop long en gardant l'essentiel du sujet. D'autres sont reprises in extenso.

*1 Entretiens ;

*2 Observations déposées sur le registre

*3 Courriers.

<u>Désignation</u>	<u>*1</u>	<u>*2</u>	<u>*3</u>	<u>Date</u>	<u>Observations du CE</u>	<u>Domaine concerné</u>	<u>Réponses Garrigues</u>
1 – Mme Christelle ZANCHETTA	1			27/02/2026	Madame ZANCHETTA a échangé avec la Mairie concernant trois parcelles B 217 et B 547. A -La parcelle B 217 est en zone A. La parcelle B 546 est en zone A. Ce bâtiment prévu en changement de destination sur le projet de révision a fait l'objet d'une remarque de la CDPENAF comme étant susceptible de porter atteinte à l'activité agricole environnante. Lors de la concertation, des voisins se sont plaints des nuisances sonores, le week-end, liées à l'activité de Mme ZANCHETTA Christelle. Sachant que ce changement de destination fait aussi l'objet d'une demande de retrait de la chambre d'agriculture ainsi que d'une remarque de la CDPENAF qui considère que ce projet est susceptible de porter atteinte à l'activité agricole environnante, il conviendrait peut-être de ne pas y donner suite. B - La parcelle 547 étant en zone Ap dans le projet, la demande n'est pas recevable. Madame ZANCHETTA n'exerce pas d'activité pastorale. Un éventuel changement de destination, dans le cadre défini et soumis à la CDPENAF, sur la parcelle B 217, pourrait être envisagé.	Demande la possibilité d'un changement de destination d'un bâtiment agricole sur la parcelle B 217 afin d'y créer une activité bien-être en complément du gîte présent sur la même parcelle. On maintien sous réserve d'absence de nuisances. Sollicite le classement en zone U ou UB de la parcelle d'une partie de la parcelle B 547 pour un logement auprès de son activité. Demande au nom de ses parents le classement de la parcelle 546, anciennement UB	Le changement de destination identifié sur la parcelle B217 sera maintenu. Il ne devra pas excéder 50m ² de surface de plancher (sinon nous ne le souhaitons pas) et ne devra pas être de nature à générer des nuisances supplémentaires pour l'activité agricole et le voisinage. La parcelle B547 est maintenue en secteur Ap, la

				C - Le classement en zone Ub de la parcelle B 546 ne présente pas d'intérêt, car une maison y est déjà construite et son implantation interdit une autre construction. Les annexes et piscines peuvent être construites selon les dispositions présentées dans le projet de PLU.	en UB alors qu'elle est en zone A dans le projet de révision.	commune ne souhaite pas de remise en cause de la stratégie de préservation des abords de route.
2 – M. Pierre PRETE	2		27/02/2026	Pas de remarque. La commune pourra répondre à ce point dans son mémoire en réponse.	La voie communale n°7 d'AZAS mérite une extension de la zone « espace boisé à créer ou à renforcer » pour protéger des vents dominants / favoriser la circulation des piétons et cyclistes et la connexion avec AZAS.	Le PLU a inscrit une haie à créer ou renforcer dans ce secteur pour améliorer la continuité écologique.
3 – Mme Patricia PANES et M. Pierre RIGAL	3		07/03/2026	Dans le nouveau projet de PLU, les terrains situés derrière la maison (parcelle 495) passent en zone agricole rendant toute construction de lotissement impossible. Seul le chemin d'une dizaine de mètres de large et d'une cinquantaine de mètres de long est maintenu en zone UC.	Projet d'achat d'une maison située sur la commune de Garrigues, au 3319 route des Crêtes, correspondant à la parcelle n° 494 (d'une surface d'environ 2000 m²). Souhaite s'assurer que l'environnement de la maison ne sera pas dégradé par des projets de construction. S'interroge particulièrement sur le devenir d'un chemin situé sur la parcelle voisine (n° 495) appartenant à un agriculteur. Elle craignait que ce chemin ne serve un jour à la création d'un lotissement.	Il n'y aura pas de construction sous le chemin, il s'agit d'un accès agricole.
4 – M. Yves LAHELLEC		1		Copie d'un courrier destiné au maire de la commune, daté du 25 septembre 2025, déposé le 10 mars. Le commissaire enquêteur ne prend pas en compte d'observation en dehors des dates de début et de fin de l'enquête.		
5 – Mme Véronique GINESTET		2		1 – La question ayant déjà été posée par d'autres intervenants, le manque de précision sur les secteurs concernés ne permet pas de répondre de façon ciblée sur ces choix. Cependant, le rapport de présentation présente les critères de sélection comme étant : L'absence de bâti existant : Le secteur Ap a été délimité exclusivement sur	A déposé un courrier à l'attention de monsieur le commissaire enquêteur le 10 mars 2026, accompagné des copies des courriers adressés à la Mairie et présents dans le	

				<p>des espaces « vierges de toute construction ». L'objectif est de figer l'état non bâti de ces parcelles pour garantir la transparence du paysage.</p> <p>La proximité immédiate des axes routiers : La sélection s'est portée sur des bandes de terrains situés « de part et d'autre des routes » qui irriguent le territoire communal.</p> <p>L'ouverture sur le « grand paysage » : Les secteurs retenus sont ceux qui offrent des perspectives visuelles majeures, notamment depuis les routes de crête (comme la RD 40) qui produisent un « effet balcon » sur le Lauragais.</p> <p>La protection des vues sur le bourg : Le classement vise également à protéger des « paysages plus intimes », en particulier les vues dégagées sur le bourg-centre.</p> <p>La lutte contre la « fermeture » du paysage : Les secteurs Ap ont été choisis pour constituer des coupures d'urbanisation entre les étirements de maisons déjà existants. Le but est d'éviter que les constructions successives ne finissent par masquer totalement la vue sur la campagne depuis la route.</p> <p>Une profondeur prédéfinie : Techniquement, le secteur a été appliqué sur une profondeur comprise entre 50 et 75 mètres de part et d'autre des axes routiers identifiés comme sensibles.</p> <p>En résumé, le basculement en Ap ne change pas la vocation agricole du sol (l'exploitation des terres y reste autorisée), mais il impose une inconstructibilité stricte pour maintenir le caractère ouvert et panoramique du territoire. Cette question ne nécessite pas d'explication complémentaire pour le commissaire enquêteur.</p> <p>2 – L'emplacement réservé n°1 dont il semble être question est prévu sur une distance de 4,51 km. Il s'interrompt à 4 reprises, majoritairement dans des zones UC. La vitesse est souvent limitée dans ces secteurs et des aménagements du type chicane existent.</p>  <p>Il semble que la thématique sécurité routière ait bien été prise en compte dans le projet. Cette question ne nécessite pas d'explication</p>	<p>registre de concertation, ainsi que de tracts ayant été diffusés en amont de l'enquête. Souhaite formuler plusieurs observations portant sur la cohérence de certaines dispositions du projet présenté. Après consultations attentives des différentes pièces du projet (rapport de présentation, PADD, règlement et documents graphiques), plusieurs éléments apparaissent soulever des interrogations quant à la cohérence et à la justification de certains choix.</p> <p>1. Cohérence du zonage agricole (zones A et Ap) Le projet prévoit, pour certaines parcelles précédemment classées en zone A, un reclassement en zone Ap, tandis que d'autres parcelles présentant des caractéristiques comparables demeurent classées en zone A. Les documents du dossier ne semblent pas préciser clairement les critères ayant conduit à ces distinctions. Dans la mesure où le classement en zone Ap correspond généralement à des secteurs agricoles présentant une valeur agronomique, paysagère ou environnementale particulière, il pourrait être utile que le rapport de présentation</p>	
--	--	--	--	--	---	--

				<p>complémentaire pour le commissaire enquêteur.</p> <p>3 - Si c'est le cas, le propriétaire peut intervenir pour faire corriger cette anomalie. Quelques anomalies pourront être corrigées avant approbation du PLU à la demande du commissaire enquêteur.</p> <p>4 - Si c'est la cas, le propriétaire peut intervenir pour faire corriger cette anomalie. Dans ce cadre, seule la famille CAUMETTE a fait une demande (cf. 8).</p> <p>41 – Voir commentaire du commissaire enquêteur au 21.</p> <p>42 – Voir commentaire du commissaire enquêteur au 4.</p>	<p>précise les critères ayant conduit à différencier ces parcelles afin d'assurer la cohérence et la lisibilité du zonage. Conformément aux principes encadrant l'élaboration des documents d'urbanisme, les choix de zonage doivent être justifiés de manière précise dans le rapport de présentation. Il apparaît difficile pour le public, voire pour les personnes directement impactées, d'apprécier la logique ayant conduit à ces décisions non égalitaires.</p> <p>2 – Cohérence entre les orientations du PADD et certains aménagements envisagés) Le PADD, met en avant comme orientation prioritaire la volonté de favoriser la concentration des habitants autour du bourg et de soutenir le développement économique et associatif local. Or, certains éléments du projet paraissent en contradiction avec ces orientations. À titre d'exemple, le projet de cheminement piétonnier présenté comme un élément structurant de la mobilité douce semble s'interrompre à environ 2,5 km du bourg, sans assurer une continuité effective (interrompu en plusieurs</p>	<p>2 - La Commune est en train d'acquérir les terrains concernés pour supprimer la discontinuité depuis le carrefour avec la route d'Azas jusqu'à celui de la route de Verfeil.</p>
--	--	--	--	---	--	---

					<p>endroits en raison de la configuration de la D40 et des habitations la longeant) vers le centre du village. Cette discontinuité interroge surtout en matière de dangerosité accidentogène (voir sécurité routière) problème non négligeable.</p> <p>3 - Fiabilité des documents graphiques. L'examen des documents graphiques fait apparaître l'absence de certains bâtiments existants qui figuraient auparavant dans des documents cadastraux ou dans les versions antérieures des documents d'urbanisme. Cette omission pourrait entraîner des difficultés d'interprétation du document d'urbanisme et mériterait d'être vérifiée afin de garantir la fiabilité et la précision des documents opposables.</p> <p>4 - Justification des STECAI. (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Il apparaît que certains projets ont été retenus tandis que d'autres, pourtant comparables dans leur nature, intérêt économique ou implantation, semblent avoir été écartés.</p> <p>41 - Installation d'une jeune agricultrice bio dont le projet</p>	<p>3 - Le document graphique du PLU s'appuie sur le cadastre officiel en vigueur au moment de l'arrêt du projet (version 01/2025) : Site officiel Edigeo DGFIP cadastre.data.gouv.fr janvier 2025. Le document sera mis à jour avec la dernière version disponible avant l'approbation du PLU (dernière version à ce jour 12/2025).</p> <p>41 - Le CU b pour la création d'un garage et d'un magasin</p>
				<p>43 – Voir commentaire du commissaire enquêteur au 8, réponse 1.</p> <p>44 – Voir commentaire du commissaire enquêteur au 8, réponse 9.</p>		

				<p>45 – Le projet d’aire de compostage est ajourné et retiré du projet de révision du PLU.</p> <p>5 – Le commissaire enquêteur a consulté le registre où apparaissent les interventions citées par Madame GINESTET. S’agissant de l’enquête publique, le commissaire enquêteur agit sur pièces. L’ensemble des réserves, recommandations et observations des PPA et de l’État est pris en compte dans son travail. Cette question ne nécessite pas d’explication complémentaire pour le commissaire enquêteur.</p>	<p>est déjà bien abouti et dont la municipalité a eu connaissance début septembre. Pour quelle raison a-t-il été émis un REFUS à l'installation d'un jeune agriculteur en milieu rural ?</p> <p>42 - Artisan d'art dont le projet a pour objet de permettre l'accueil de jeunes compagnons effectuant leur tour de France, pour lesquels il dispose de l'habilitation nécessaire à l'encadrement. REFUS également non explicite.</p> <p>Ces 2 demandes ne semblent pas correspondre aux critères retenus - qu'entend la municipalité par « correspondant aux critères retenus. » Ces critères n’ont jamais été dévoilés. Qu'entend la mairie par « tardive. » Ce concept interroge, 1 jour ? 1 mois ? Pourquoi donner un délai de dépôt si la municipalité ne se donne pas le temps de prendre en compte toutes les propositions ? Il a été conseillé à ceux-ci après lecture du Bilan de concertation - analyse du registre - de reformuler leurs projets lors de l'enquête publique. (Registre portant 27 annotations, dont 5 demandes intégrées favorablement)</p> <p>43 - Il apparait qu'un STECAL A existant correspond à un regroupement d'environ 15 exploitants agricoles, traduisant</p>	<p>a été refusé parce qu’il s’agissait d’une activité commerciale, destination non autorisée en zone UC du PLU en vigueur.</p> <p>43 - La délimitation du STECAL sera revue pour corriger l’erreur, il atteindra la voie.</p>
--	--	--	--	--	---	---

					<p>ainsi l'existence d'une activité collective structurée et clairement identifiée sur le territoire communal, pour lequel la superficie initiale s'est vue diminuée ?</p> <p>Il peut apparaître surprenant que ce secteur ne fasse pas l'objet d'une reconnaissance ou d'une évolution comparable dans le projet de PLU alors même qu'un projet de STECAL A2 a été retenu alors qu'il ne semble concerner qu'un nombre d'exploitants nettement inférieur.</p> <p>44 – Anomalies dans la carte graphique pour ce même STECAL, certains bâtiments semblent avoir été volontairement masqués (différence de couleur mauve). Pourquoi ces bâtiments existants n'apparaissent-ils pas en noir comme tous les autres bâtiments, seule une légère différence de couleur permet de se rendre compte de leur existence dont seules les personnes connaissant le site peuvent s'en rendre compte (combien de personnes associées connaissent le site?)</p> <p>Cette situation soulève une interrogation quant aux critères ayant conduit à la sélection des STECAL retenus dans le projet PLU. Il pourrait être utile que le rapport de présentation précise</p>	<p>44 - Voir réponse 3 plus haut</p>
--	--	--	--	--	---	--------------------------------------

					<p>les éléments d'analyse ayant motivé ces choix, afin de permettre au public de comprendre la logique ayant présidé à la hiérarchisation des projets.</p> <p>45 - Une interrogation se pose également concernant un STECAL pour la création d'une aire de compostage découverte à la lecture de l'avis de la DDT dans lequel, en page 16/26, il est indiqué que la CDPENAF précise qu'une telle création n'est pas souhaitable sur une parcelle agricole productive recommande de supprimer ce STECAL.</p> <p>5 – Modalités de concertation avec la population « L'élaboration d'un PLU donne lieu, tout au long de l'élaboration du document, à une concertation dite « préalable » avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (article 1.300-2 1 du code de l'urbanisme). Cette concertation s'inscrit dans le cadre de l'article 7 de la charte de l'environnement qui précise que toute personne a le droit de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement. » Les modalités de concertation</p>
				<p>6 - Cette question ne nécessite pas d'explication complémentaire pour le commissaire enquêteur.</p>	
				<p>7 – La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU, est un texte complexe qui modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. Le rapport de présentation définit les logements prévus en zone AU3 comme un secteur principalement dédié à l'habitat individuel, venant compléter l'offre de densification du centre-bourg. La CDPENAF et la DDT demandent à diminuer les possibilités d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU 3 et d'en maintenir le phasage à compter de 2033, ainsi que de</p>	

				<p>modifier l'OAP A3 en conséquence.</p> <p>L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.</p> <p>L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.</p> <p>La commune prévoit explicitement d'accueillir des ménages aux revenus variés, y compris potentiellement modestes, en diversifiant son offre de logements au travers des OAP 2 et 3.</p> <p>L'OAP 2 (Zone AU2) est conçue pour favoriser le développement d'un parc locatif (privé ou public) accessible aux jeunes ménages, aux familles monoparentales, aux célibataires et aux seniors.</p> <p>Le rapport de présentation précise qu'il convient de tendre vers une production de 20 % de logements à caractère social au sein des opérations d'aménagement. Le PLU prévoit d'ailleurs de l'accession sociale et du locatif conventionné. Pour répondre aux besoins des personnes à revenus modestes ou aux petits ménages, la commune souhaite créer des petits logements (T1, T2, T3), alors que le parc actuel est composé à 95 % de grands logements de 4 pièces ou plus.</p> <p>L'OAP 2 est la plus axée sur cette mixité avec une préconisation d'habitat groupé ou collectif favorisant le locatif.</p> <p>La justification de la zone AU2 repose sur la volonté de la commune de créer un véritable cœur de village attractif et structuré au sein du bourg-centre.</p> <p>Voici les principaux éléments justifiant son inscription dans le Plan Local d'Urbanisme :</p> <p>La zone AU2 (OAP 2) est considérée comme le « cœur du projet communal ». L'objectif principal est de faire émerger une vraie centralité à Garrigues, qui manque actuellement d'un noyau urbain identitaire et lisible. Elle vise à transformer un espace actuellement peu structuré en un lieu de vie et de rencontre pour les habitants.</p> <p>Contrairement aux extensions pavillonnaires classiques, la zone AU2 est</p>	<p>ayant accompagné l'élaboration du projet interrogent également. La publicité relative à cette concertation semble avoir été peu explicite et visible. Dans le Bilan de concertation est fait état de la mise en place dès le 1^{er} juillet 2021 d'un cahier de concertation. L'information des habitant(e)s pose une interrogation. Est également écrit dans ce même Bilan la mise à disposition d'une boîte à idées à compter du 10 janvier 2023, ce qui a été annoncé lors des vœux du maire en date du 8 janvier 2023 lors desquels le sujet a été abordé - autour du sujet de l'aménagement du centre bourg (travaux de réflexion sur les OAP). J'en conclus que les administré(e)s ne se rendant pas à ces vœux ont été de ce fait dans l'impossibilité de pouvoir se manifester. (leur absence valant exclusion)</p> <p>Est aussi indiqué dans ce Bilan une présentation et débat sur le PADD lors du Conseil Municipal du 18 octobre 2023 que l'on retrouve présentés de façon détaillée dans le Procès-Verbal de ce Conseil (à noter que les PV sont diffusés par mail ou papier à tous les habitant(e)s très tardivement) lors duquel la tenue d'une réunion publique a été annoncée pour le début de</p>	
--	--	--	--	--	--	--


				<p>destinée à un usage mixte. Le projet (OAP n°2) prévoit d'y regrouper :</p> <p>De l'habitat diversifié : Environ 20 logements sous forme d'habitat groupé ou collectif.</p> <p>Des commerces et services : Des espaces pour accueillir des activités de proximité comme un service médical, un café associatif ou un marché de plein vent.</p> <p>Des équipements publics : Des structures d'intérêt collectif venant compléter les équipements existants (mairie, salle des fêtes) situés à proximité immédiate.</p> <p>La zone AU2 utilise une réserve foncière communale de 0,88 ha située au cœur du tissu urbain. Son aménagement répond à plusieurs impératifs réglementaires :</p> <p>Densification du centre : Elle participe à l'objectif de concentrer 55,7 % du potentiel constructible au sein du bourg existant pour limiter l'étalement urbain sur les terres agricoles.</p> <p>Mixité sociale et locative : Sa configuration permet de proposer des formes urbaines plus denses (petits logements collectifs) favorables au développement d'un parc locatif, nécessaire pour attirer des ménages jeunes ou des seniors.</p> <p>Le projet inclut des aménagements structurants pour l'ensemble de la commune :</p> <p>Un grand parc de stationnement : Plus de 2 500 m² sont réservés pour créer un parking collectif écoaménagé. Il servira aux résidents, mais aussi aux visiteurs lors de manifestations à l'église ou à la salle des fêtes.</p> <p>Des liaisons douces : Le secteur sera semi-piétonnier, avec des cheminements assurant la connexion entre le lotissement existant, l'école et le centre historique.</p> <p>Espaces paysagers : Les zones en pente seront traitées en jardins, espaces de loisirs ou de sport, intégrant également la gestion paysagère des eaux pluviales.</p> <p>Pour ne pas déstabiliser l'équilibre du village par un apport trop massif de population, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 est phasée :</p> <p>Une première phase sera ouverte dès l'approbation du PLU.</p> <p>Une seconde phase ne sera ouverte qu'à partir de 2030.</p> <p>Cette zone n'a pas fait l'objet de réserves, recommandations eu observations de la part de la CDPENAF et de l'État. Elle ne nécessite pas d'explication complémentaire pour le commissaire enquêteur. Elle sera reprise par lui dans le cadre de son rapport, dans le paragraphe OAP.</p> <p>Concernant cette observation, le commissaire enquêteur ne peut pas y</p>	<p>l'année 2024, vraisemblablement pas retenu par les administré(e)s.</p> <p>Cette réunion en date du 8 février 2024 a été annoncée une fois encore lors du déroulement des vœux du maire le 12 janvier 2024 avec un rappel par mail le 2 février 2024. (résultat faible participation)</p> <p>Le 31 juillet 2025 mise à disposition pour consultation du public des documents de travail constitutifs de la révision du PLU.</p> <p>2ème réunion publique, le 17 septembre 2025, qui a été très difficile à obtenir, il n'a pas été réellement possible pour les participants de s'exprimer ou d'obtenir des réponses claires à leurs questions, ce qui a donné le sentiment que les échanges avec la population n'ont pas pleinement joué leur rôle dans l'élaboration du document, celle-ci interrompue inopinément par une personne de l'assemblée. À souligner que suite à cette réunion l'arrêt du PLU a été très rapide, le 29 septembre 2025, ne laissant que très peu de temps aux habitants pour s'exprimer une dernière fois, sachant que la permanence mairie du mardi 23 septembre 2025 a été supprimée exceptionnellement il n'est donc resté que le</p>	<p>5 - Une trentaine de personnes était présente, ce qui est notable pour une aussi petite commune, selon l'expérience en la matière de notre bureau d'études pour la révision du PLU.</p>
--	--	--	--	--	--	--


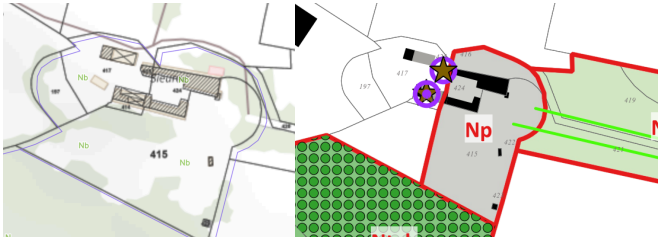
				<p>répondre à ce stade de l'enquête. Ses conclusions motivées et son avis seront donnés dans la deuxième partie de son rapport qui tiendra compte des éléments fournis par la mairie dans son mémoire en réponse. En particulier, la compatibilité du projet de révision avec le PADD y sera clairement abordée.</p>	<p>vendredi 26/09/2025 pour consulter et s'exprimer après cette 2ème réunion publique.</p> <p>6 - Autres questionnements : Le développement du bourg a toujours été présenté comme étant la priorité de la commune, pourtant j'ai pu constater des constructions et autorisations de constructions qui poussent comme des champignons bien loin du bourg !! Dans quelle mesure cela est-il normal ?</p> <p>Concernant les éventuels logements sociaux, le maire a tenu à spécifier, lors d'une de mes visites en mairie pour consultation des documents du PLU, qu'il ne s'agissait pas de logements sociaux, mais de logements à caractère sociaux. En ce qui me concerne, je ne fais aucune différence entre ces 2 dénominations 1 (différents logements sociaux PLAI « Prêt Locatif Aidé d'Intégration », PLUS « Prêt Locatif à Usage Social », PLS « Prêt Locatif Social » et PLI « Prêt Locatif Intermédiaire. »</p> <p>7 - La Loi SRU s'applique seulement aux communes ayant au moins 3500 habitants à condition qu'elles fassent partie d'une agglomération ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants incluant au moins une commune de 15 000 habitants. Elle ne s'applique</p>	<p>Les constructions réalisées l'ont été dans le cadre du PLU en vigueur.</p>
--	--	--	--	--	---	---

					<p>donc pas à GARRIGUES qui est hors du champ d'application réglementaire défini par l'article 55. Les obligations légales sur le quota de logements sociaux ne les concernent pas du tout. Donc, il n'y a aucune justification de le proposer dans la révision du PLU !!</p> <p>Autre inquiétude: le nombre non négligeable d'habitations, de commerces de proximité ... de la zone AU2 pose de gros problèmes par sa situation géographique (terrain entre crèche, école, parking attenant à la salle des fêtes) la circulation que cela va engendrer (d'où sécurité mise en cause des divers usagers) a-t-elle été bien prise en compte? À quel endroit les véhicules vont-ils sortir ? Cette zone, d'un point de vue environnemental et économique est loin d'être judicieuse alors que des terrains pourraient être utilisés à proximité de la station d'assainissement collectif (moins de frais pour les nouveaux propriétaires ainsi que pour la municipalité) et la notion de bourg resterait bien présente. Quant au commerce de proximité et autres structures, cela est incohérent lorsque l'on sait que GARRIGUES est à 11km de Lavour, 11 km de</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					<p>MONTASTRUC, 11 km de St SULIPICE et également de VERFEIL, ces villes ayant toutes un nombre important de commerces divers et variés, où les habitants de GARRIGUES se rendent automatiquement et légitimement avant de rentrer chez eux le soir (côté pratique et financièrement plus intéressant qu'un petit commerce sur une commune d'un peu plus de 300 habitants, dont la durée de vie, en raison de la zone de chalandise, est quasi nulle !!) Il ressort que les avis des personnes concernées directement par cet impact visuel (sur une crête) et environnemental, avec les nuisances que cela implique, n'ont pas été pris en compte.</p> <p>Plus généralement, ces différents éléments interrogent quant à la cohérence interne du projet de PLU et à la justification des choix retenus dans le rapport de présentation, lequel est censé expliquer et motiver les décisions de zonage et les orientations d'aménagement. En l'absence d'explications suffisamment précises, certaines dispositions peuvent apparaître difficilement compréhensibles et surtout justes aux yeux du public. La qualité de la concertation</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					<p>constitue des éléments essentiels de la légalité et de la bonne compréhension du document d'urbanisme.</p> <p>Dans ce contexte, certaines décisions de classement ou d'exclusion pourraient éventuellement être perçues comme reposant sur une appréciation insuffisamment motivée au regard des caractéristiques réelles des terrains et des objectifs affichés par le PADD.</p> <p>Au regard des incohérences relevées, pour ne pas dire "favoritisme ou manque d'équité", entre certaines dispositions du projet de zonage, les orientations du PADD et les éléments figurant dans le rapport de présentation, il semblerait opportun que ces différents points fassent l'objet d'un examen approfondi dans le cadre du rapport d'enquête. Le cas échéant, il pourrait être envisagé que ces observations donnent lieu à des recommandations ou réserves afin de garantir la cohérence et la transparence du futur document d'urbanisme.</p>	
6 – M. Arnaud TANIS		3		<p>Courrier déposé le 10 mars. L'explication donnée par M. TANIS n'est pas claire. En effet, le STECAL permet les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale par changement de destination et/ou en construction neuve pour permettre l'exercice d'activité liée à l'exploitation agricole, utile à</p>	<p>Dans le cadre de la révision du PLU de Garrigues, souhaite modifier la dénomination de la zone autour de la Brasserie, en vue, à l'avenir, de pouvoir</p>	<p>Le zonage du STECAL correspond au besoin du pétitionnaire, et il est donc maintenu.</p>

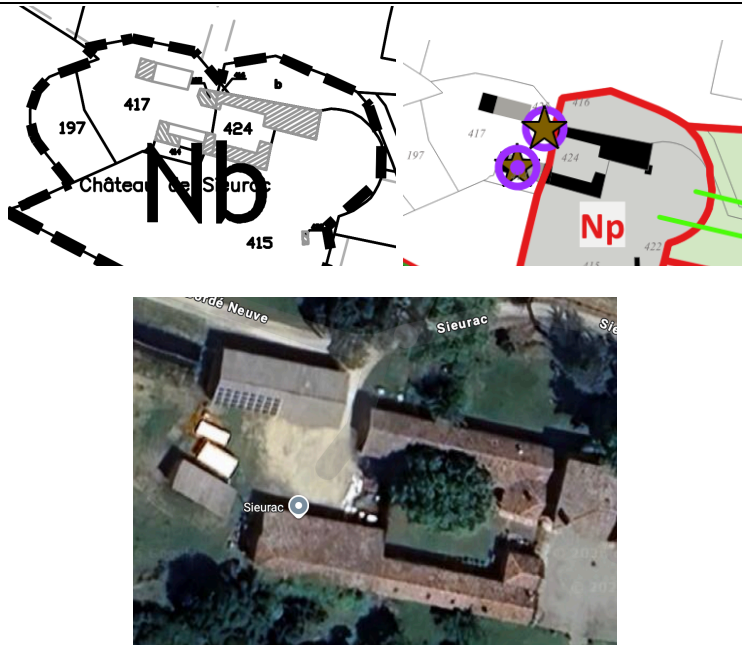

				l'équilibre économique de l'exploitation, particulièrement lorsqu'il s'agit d'une exploitation privilégiant l'intégration verticale (par exemple élevage, dont l'alimentation est issue de la production de l'exploitation ou culture du houblon pour la fabrication de bière, avec transformation et vente directe aux consommateurs. Seule une photo extraite de Google Maps est jointe sans autre descriptif.	construire un hangar ou une structure couverte ou d'utiliser tout ou partie d'un bâtiment existant permettant de recevoir occasionnellement du public lors d'événements en rapport avec l'activité. Un plan aurait été joint.	
7 – Mme Marie-Pierre ICRE		1	<p>Courrier déposé le 13 mars par Mme Felisa MENARD</p> <p>Le règlement pour la zone UC prévoit seulement les extensions, annexes et changements de destination des constructions existantes.</p> <p>De ce fait, la partie non construite ne peut accueillir que des annexes nouvelles répondant aux caractéristiques suivantes : <i>« 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. »</i></p> <p>Le règlement de 2010 pour cette même zone prévoit que <i>« pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil. »</i></p> <p>Ci-dessous photo aérienne (origine Google Maps).</p> <p>La D 40 étant départementale, le département préconise un regroupement des accès pour toute nouvelle construction.</p>  <p>Un accès à la parcelle autre que celui de la D 40 existe-t-il ? Un projet pourrait-il y être prévu par les différents propriétaires ?</p>	<p>Exprime son souhait de maintenir le statut constructible de sa parcelle C 517, en zone UC dans le PLU de 2010 et maintenue en zone UC dans le projet, sans avoir à passer par une division parcellaire.</p> <p>Elle souligne également une insatisfaction face au manque de transparence dans les modifications apportées au PLU dans le projet de révision</p> <p>Elle informe qu'un recours administratif a été déposé collectivement pour demander le report de l'enquête publique en cours.</p> <p>Elle s'étonne du manque de précision, d'écoute et d'un certain mépris des administrés.</p> <p>Les deux premiers paragraphes de son courrier sont identiques à son intervention du 2 septembre 2025, dans le registre de concertation.</p>	<p>La parcelle est en zone UC, seules les extensions, annexes et changements de destination y seront autorisés.</p> <p>Une demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée ; elle a été refusée pour un problème de desserte en eau.</p> <p>Aucune nouvelle demande n'a été déposée.</p>	

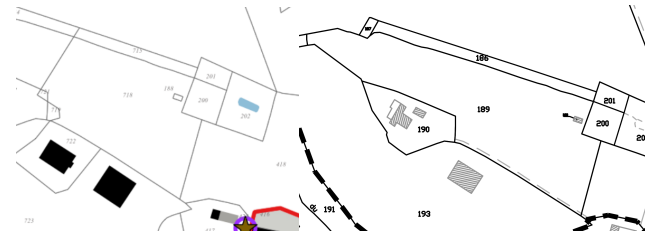
<p>8 – Famille CAUMETTE</p>		<p>2</p>		<p>1 – Le STECAL A1 correspondant à une activité agritouristique (une ferme auberge avec animation et vente au détail de viande en vente directe). D'une superficie de 0,27 ha, déjà partiellement artificialisé et portant plusieurs bâtiments, ce STECAL existait déjà dans le PLU en vigueur (secteur A3). Le périmètre est redéfini pour mieux correspondre à la réalité du terrain et permettre la réalisation des projets en cours.</p>  <p>Après étude du document fourni, il ne semble pas que le STECAL ait été réduit. Il a plutôt été adapté à l'existant, englobant les deux bâtiments (en rouge) alors qu'initialement seul le bâtiment situé au nord y était inclus en totalité. L'accès par la D28 ou le chemin de Maziès est-il possible ?</p> <p>2 – L'ancien secteur Nb concerné par la question correspond au bâti existant (anciennes maisons de caractère parfois accompagnées d'un parc), situé soit dans la zone naturelle, soit dans la zone agricole. Dans ce secteur, l'évolution des constructions sera permise.</p>  <p>L'ancien secteur Nb est devenu Np, identifiant les bâtiments traditionnels remarquables. Tout projet, tel que prévu dans le règlement écrit pour cette zone, peut y être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, aux conservations des haies ainsi qu'à la</p>	<p>Courrier déposé le 13 mars par Mme Felisa MENARD. Le courrier demande à rencontrer le commissaire enquêteur alors que la fin de l'enquête est le jour même du dépôt du courrier. La famille CAUMETTE pose 15 questions qui sont reprises ci-dessous. La majorité de ces questions sont présentes dans le registre de concertation avec. Les mêmes documents joints.</p> <p>1 – Le STECAL A3 de MAZIES ayant été créé lors de la modification simplifiée n°3, il apparaît réduit d'une partie de sa surface sur le règlement graphique du projet de révision du PLU, l'isolant du chemin d'accès. Pourquoi ?</p> <p>2 – Demande de changement de destination pour 3 bâtiments que la mairie refuse de prendre en compte à ce jour. Ces bâtiments étaient bien des anciennes habitations. Elle en a les preuves.</p> <p>Ajout de 2 étoiles, « Patrimoine bâti à préserver. » Ce sont de nouvelles contraintes sachant que ces bâtiments étaient les dépendances du château (dont le propriétaire est actuellement élu à la mairie de Garrigues) et donc de manière générale avec des matériaux moins nobles que pour le château attenant et</p>	<p>1 - L'erreur sera corrigée, le STECAL sera redessiné jusqu'à la route (voir plus haut, réponse 43 au 5).</p> <p>2 – Depuis le 17/03/26, les changements de destinations ont été accordés pour 2 des 3 bâtiments mentionnés.</p> <p>Un complément sera fait dans le règlement pour préciser ce que signifie le zonage Np. Toutes les constructions implantées en zone Np seront soumises aux mêmes contraintes que les éléments paysagers identifiés en zones A et N.</p> <p>« Les démolitions, ainsi que</p>
------------------------------------	--	----------	--	--	--	---

			<p>conservation des perspectives monumentales.</p> <p>« Le secteur Np correspond aux parcelles portant des constructions ou ensemble de constructions présentant une forte qualité architecturale et patrimoniale. Le territoire de Garrigues porte en effet de très nombreux châteaux, maisons de maître ou fermes traditionnelles, le plus souvent entourés de beaux parcs. Ce patrimoine riche participe à la qualité paysagère, et donc aussi à l'attractivité, de la commune. Le PLU souhaite préserver ce patrimoine tout en ménageant des possibilités d'évolutions. Le secteur Np représente 19,64 ha. 15 bâtiments remarquables y sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (élément paysager identifié au titre du patrimoine). Ils sont identifiés sur les documents graphiques par une étoile marron pour les bâtiments remarquables ; des étoiles blanches correspondent au petit patrimoine (4 calvaires identifiés, présents en zone A et N). Pour ces bâtiments, les démolitions ainsi que les travaux sont soumis à autorisation. Tout aménagement ou restauration devra respecter le caractère originel tant dans les matériaux que dans la mise en œuvre. »</p> <p>Le code de l'urbanisme prescrit que le rapport de présentation analyse ... et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le PLU de 2010 classait déjà le château et ses dépendances en tant que patrimoine remarquable. En cela, le rapport de présentation du projet de révision du PLU n'apporte pas de changement. Le classement en zone A ne semble pas avoir d'impact sur ces bâtiments dès lors que les règles de la zone A apparaissent identiques à celles de la zone Np pour les bâtiments dans le cadre de changement de destination. Les caractéristiques des annexes sur la zone A font l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF. Pourriez-vous le confirmer ?</p> <p>3 – L'ensemble des bâtiments du château de Sieurac est reconnu comme une ressource patrimoniale majeure du territoire de Garrigues, dont la préservation et la valorisation sont intégrées dans les objectifs du nouveau PLU (cf. rapport de présentation page 145).</p> <p>4 – Le secteur Ap est spécifiquement réservé aux espaces vierges de toute construction situés de part et d'autre des routes, afin de préserver les perspectives visuelles sur le grand paysage et d'éviter la « fermeture » totale du paysage par l'urbanisation.</p> <p>D'autres types de zonages s'appliquent aux terrains situés en bordure des axes routiers :</p>	<p>malgré cela c'est les dépendances qui reçoivent les étoiles et non le château.</p> <p>Suppression du classement en Nb pour rétrograder en A ce qui signifie que dans le futur PLU ces bâtiments perdront même leurs hachures.</p> <p>Compte tenu, qu'à ce jour 13/3/26, nous n'avons toujours aucune réponse de la mairie, quel est votre avis sur ce refus, les 2 étoiles et le déclassement de Nb en A, cela vous semble-t-il justifié ?</p> <p>3 – Sauf erreur de notre part, la bâtisse du château est identique des 2 côtés du mur mitoyen, alors pourquoi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un côté du mur est-on classé en « EPI Patrimoine bâti à préserver » ; - et de l'autre en « NP, secteur naturel avec bâti patrimonial ? » <p>4 – Suite à la réponse de Mr le Maire lors de notre rendez-vous du 5 mars 2024, apparemment sur certains terrains agricoles en bordure de route, il a été oublié de les passer de A en AP comme</p>	<p><i>les travaux, sont soumis à autorisation. Tout aménagement ou restauration devra respecter le caractère originel tant dans les matériaux que dans la mise en œuvre. ».</i></p> <p>4 - S'il y a eu des oublis, les parcelles concernées seront reclassées en Ap ; mais a priori, ces oublis ont déjà été corrigés avant l'arrêt du PLU.</p>
--	--	--	--	---	---

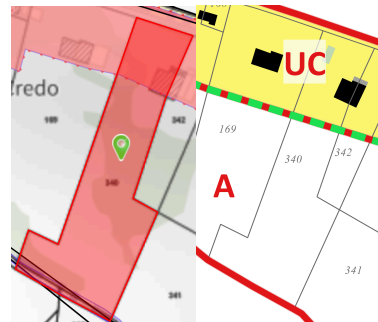
				<p>Les zones bâties (UA et UC) : Le noyau historique du village (zone UA) est structuré le long de la RD 40. De même, les étirements de maisons individuelles (plus de 5 constructions) situés le long des routes sont classés en zone UC.</p> <p>La future zone à urbaniser (AU3) : Ce secteur est situé directement en bordure de la Route des Crêtes (RD 40), en vis-à-vis du bourg-centre.</p> <p>Le patrimoine remarquable (Np) : Les châteaux, maisons de maître ou fermes traditionnelles isolées en bord de route sont souvent classés en zone Np pour protéger leur qualité architecturale.</p> <p>La zone agricole « ordinaire » (A) : Les terrains supportant des bâtiments d'exploitation agricole ou de petits groupes de moins de 5 habitations « ordinaires » restent classés en zone A.</p> <p>Les secteurs d'activités (STECAL) : Le secteur A1 (Folies Fermières) et le secteur A2 (micro-brasserie) sont des zones d'activités spécifiques situées en zone agricole, potentiellement en bord de voie.</p> <p>Les emplacements réservés : Par exemple, l'ER n°1 est spécifiquement situé le long de la RD 40 pour la création d'un cheminement piétonnier.</p> <p>En résumé, le zonage Ap ne concerne que les intervalles non bâtis entre les zones déjà urbanisées ou construites, créant ainsi des coupures d'urbanisation pour maintenir les vues panoramiques.</p> <p>Les terrains agricoles cités n'étant pas clairement identifiés, il est difficile pour le commissaire enquêteur de savoir de quoi il s'agit. Auriez-vous de compléments d'information à la suite de vos échanges avec la famille CAUMETTE ?</p> <p>5 – Le diagnostic foncier, rural et agricole est joint au dossier d'enquête (cf. rapport de présentation page 156 et avis de la DDT page 15).</p> <p>6 – Il doit s'agir d'une erreur sur la présentation du 18 juillet 2025 .Le secteur Np est bien présent dans les documents du dossier soumis à l'enquête publique.</p>	<p>pour tout le reste de la commune. On aimerait être informé de vos réponses à ce sujet.</p> <p>5 – Pourquoi toutes les données concernant notre activité agricole recueillies par la chambre d'agriculture en 2021 et qui vous ont bien été transmises n'ont-elles pas du tout été prises en compte sur la carte présentée lors de la réunion publique du 8 février 2024 ?</p> <p>6 – Pourquoi la légende Np présentée en réunion le 8 février 2024 a-t-elle disparu sur</p>	<p>6- Cela a été corrigé.</p> <p>7 – La zone N est plus</p>
--	--	--	--	--	--	---

				<p>7 – Le secteur Ap est spécifiquement réservé aux espaces vierges de toute construction situés de part et d'autre des routes, afin de préserver les perspectives visuelles sur le grand paysage et d'éviter la « fermeture » totale du paysage par l'urbanisation. Concernant ce secteur, il est classé en zone N stricte (zone naturelle ordinaire). Ce secteur de 4,3 ha concerne des parcelles portant des habitations récentes sans caractère patrimonial, mais situées à proximité immédiate d'espaces boisés classés. Ce changement n'a pas d'impact sur les possibilités de construction sur ce secteur.</p> <p>8 – Réponse identique à la réponse n°2. Pourriez-vous me le confirmer ?</p> <p>9 – Après vérification, ce bâtiment n'existe pas non plus sur le règlement graphique du PLU précédent (à gauche). Il existe sur le terrain. Quelle est l'origine de sa construction et quelles sont ses caractéristiques ? Ce point doit avoir une réponse.</p>	<p>la version du 18 juillet 2025 ?</p> <p>7 – Pourquoi la zone Ap de M. BOLON a-t-elle disparu entre les versions 3 et 4 du projet de zonage ?</p> <p>8 – Question identique à la question n°2.</p> <p>9 – Pourquoi un bâtiment existant a été supprimé sur le règlement graphique consulté à la mairie le 5 septembre 2025 ?</p> <p>10 – Question identique à la question n°3.</p>	<p>contraignante que la zone Ap.</p> <p>Le but est de préserver l'alignement des platanes et les arbres existants.</p> <p>8 – Confirmé.</p> <p>Les terrains ciblés sont entretenus mais ne semblent pas avoir de vocation agricole. Ils font partie de l'ensemble patrimonial identifié par le classement en secteur Np. Ces terrains non bâtis d'une superficie de 1,79 ha sont classés en zone N inconstructible, les boisements et le calvaire sont protégés.</p> <p>Un complément sera fait dans le règlement pour préciser ce que signifie le zonage Np ; toutes les constructions implantées en zone Np seront soumises aux mêmes contraintes que les éléments paysagers identifiés en zones A et N.</p> <p>« Les démolitions, ainsi que</p>
--	--	--	--	---	---	--

				 <p>10 – Réponse identique à la réponse n°3. 11 – Réponse identique à la réponse n°7.</p> <p>12 – La version pressée à l’enquête publique classe l’ensemble du château et de ses dépendances en tant qu’une ressource patrimoniale majeure du territoire de Garrigues, dont la préservation et la valorisation sont intégrées dans les objectifs du nouveau PLU (cf. rapport de présentation page 145).</p> <p>13 – Il n’y a pas de secteur construit à proximité de la parcelle. Cf. photo aérienne ci-dessous.</p>  <p>14 – Réponse identique à la précédente. Le secteur est classé en zone A</p>	<p>11 – Question complémentaire à la question n°7.</p> <p>12 – Comment se fait-il que les étoiles sur les versions du projet de règlement graphique se déplacent ?</p> <p>13 – Souhaite demander un permis de construire hors du bourg à proximité d’un secteur déjà urbanisé.</p> <p>14 – Souhaite demander un permis de construire hors du bourg à proximité d’un secteur déjà urbanisé.</p> <p>15 – En quoi une exploitation agricole à proximité nuirait-elle au château de Sieurac ? En quoi les « ouvertures sur le grand paysage » (nouveaux bâtiments agricoles de Mr Caumette) nuirait-elle au paysage SACHANT que lors du permis de construire le CAUE avait émis un avis favorable ?</p>	<p><i>les travaux, sont soumis à autorisation. Tout aménagement ou restauration devra respecter le caractère original tant dans les matériaux que dans la mise en œuvre. »</i></p> <p>9 - Le document graphique du PLU s’appuie sur le cadastre officiel en vigueur au moment de l’arrêt du projet (version 01/2025) : Site officiel Edigeo DGFIP cadastre.data.gouv.fr janvier 2025.</p> <p>Le document sera mis à jour avec la dernière version disponible avant l’approbation du PLU (dernière version à ce jour 12/2025).</p> <p>Mais il est peu probable que cela change la présence de ce bâtiment. Si les modifications apportées au bâtiment d’origine avaient fait l’objet d’une autorisation d’urbanisme, il aurait été porté à ce moment-là sur le cadastre.</p> <p>12 - Le projet de PLU peut évoluer tout au long de la phase d’études (corrections d’oubli ou d’erreurs).</p> <p>13 et 14 - Seuls les agriculteurs peuvent</p>
--	--	--	--	--	---	--

				<p>qui regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est principalement destinée aux terres et aux bâtiments nécessaires à l'activité agricole. Le secteur A (« ordinaire ») correspond aux terres agricoles et aux sièges d'exploitation. Il représente la majeure partie de la zone. La parcelle concernée est issue d'une division parcellaire.</p>  <p>15 – le CAUE a fourni le diagnostic et les orientations paysagères ayant justifié le maintien et le renforcement de la zone agricole, mais le pouvoir d'émettre des avis conformes ou favorables sur le contenu réglementaire de la zone A relève de commissions départementales comme la CDPENAF. Le rapport de présentation considère le vieillissement des agriculteurs comme un enjeu de survie pour les milieux ouverts du village et utilise le PLU comme un outil de protection foncière et de diversification économique pour attirer de nouveaux exploitants ou maintenir ceux en place. Pourriez-vous me donner des compléments d'information concernant cette demande ?</p> <p>16 – la commune pourrait-elle argumenter sur ce point ?</p>	<p>16 – Nuisances sonores des Folies Fermières. Sur quels éléments se base la mairie pour ces nuisances ?</p>	<p>demander un logement en zone A et seulement si celui-ci est nécessaire à l'activité agricole.</p> <p>15 - Le 2ème avis du CAUE explicitait l'inverse de leur 1ère version, qui préconisait de réduire l'impact sur le paysage en implantant les bâtiments en contre-bas.</p> <p>16 - La mairie s'appuie sur les plaintes des voisins (déposées ou orales). Les gendarmes sont venus plusieurs fois pendant la période du confinement lié au COVID (spectacles en extérieur). Aujourd'hui il n'y a plus de nuisances sonores mais des personnes se plaignent de nuisances liées à l'éclairage très puissant du parking et, dans une moindre mesure, des hangars.</p>
<p>9 – M. Yves LAHELLEC</p>	<p>4</p>		<p>13/03/2026</p>	<p>Les parcelles concernées par le courrier de M. LAHELLEC sont la parcelle C 340 , d'une surface de 5 209 m², et la parcelle C 345, d'une surface de 1 574 m². Les parcelles sont partiellement en zone UC dans le PLU de 2010 et en zone A. La situation des deux parcelles dans le projet de révision est la même. Celle dénommée 170p par M. LAHELLEC est bien la parcelle C 340. Une zone boisée est déjà présente sur la partie sud de la parcelle comme le montre l'extrait de Google Maps. Un espace boisé à renforcer est prévu au projet, particulièrement sur les parcelles contiguës, de la limite est et jusqu'à la limite est de la zone UC. Comme pour la demande de Mme DAL SIN, le STECAL est un outil</p>	<p>A présenté les mêmes demandes que dans la copie de son courrier adressé au Maire en septembre 2025. Le PLU étant actuellement en cours d'une nouvelle élaboration, je vous demande d'y inclure une modification permettant à mon entreprise de menuiserie (SIRET : 430005983RM810) sise 874</p>	<p>Le projet évoqué est très ancien (1984) et ne semble plus d'actualité aujourd'hui. La Mairie confirme que le STECAL est un outil exceptionnel, créé par le Code de l'urbanisme pour répondre à des besoins très ciblés, et non un moyen de rendre zones agricoles ou</p>

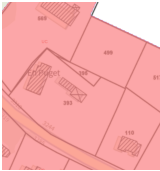
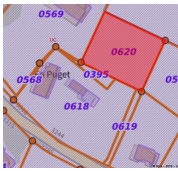

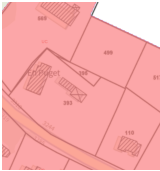
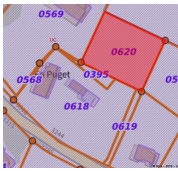

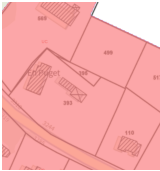
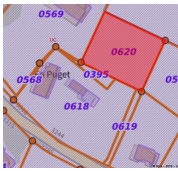

				<p>exceptionnel, créé par le Code de l'urbanisme pour répondre à des besoins très ciblés, et non un moyen de rendre zones agricoles ou naturelles constructibles.</p> <p>Ils sont donc une exception de constructibilité en zones A et N. La parcelle C 340 et la parcelle 342 étant partiellement en zone UC, il ne peut donc s'agir que de constructions prévues dans le cadre du règlement sur la partie en UC. Cela semble être la demande de M. LAHELLEC qui parle d'une maison d'habitation à côté de l'atelier, ce dernier étant dans la zone UC. Dans ce cas, cette demande ne peut aboutir en raison du règlement de la zone UC.</p> <p>Les STECAL identifiés dans le projet se trouvent exclusivement au sein de la ZONE A (Agricole) ou Ap (Agricole protégée). STECAL A1 qui correspond à une exploitation agritouristique. En zone A STECAL A2 dédié à une micro-brasserie en zone Ap.</p> <p>Si ce projet devait être en zone A, M. LAHELLEC devrait en déposer une demande qui pourrait faire l'objet d'une modification dans le cadre de la procédure créée par la loi du 26 novembre 2025, avec un projet complet et détaillé. Dans tous les cas, il faut obtenir préalablement l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p>	<p>Route de Lavar 81500, GARRIGUES, de prendre de l'ampleur en y accueillant de jeunes compagnons du devoir (dont je suis moi-même et que je peux encadrer) lors de leur tour de France et de développer une activité de vente de menuiserie d'exception fabriquée sur place.</p> <p>Pour cela, il s'avère indispensable d'agrandir et de moderniser l'espace existant. Je vous demande donc, d'inclure dans ce nouveau PLU un STECAL, sur la parcelle 170p, initialement constructible - comme l'atteste la déclaration d'ouverture du chantier qui a permis le terrassement et l'accès et devenu inconstructible depuis l'élaboration du dernier PLU sans aucune concertation préalable, alors que des travaux et des investissements avaient été engagés. (Annexes photos)</p> <p>Cette nouvelle construction ne nuirait nullement au paysage ni à l'environnement, celle-ci étant entourée de grands arbres présents sur ma parcelle.</p> <p>Par ailleurs, ce STECAL permettrait la diversification des activités sur la commune de Garrigues, tournées aujourd'hui exclusivement vers l'agriculture, vers une production différente et recherchée.</p>	<p>naturelles constructibles.</p>
--	--	--	--	--	---	-----------------------------------



						<p>Ce STECAL permettrait de loger dans une maison d'habitation à côté de l'atelier ces jeunes compagnons du devoir et de créer des emplois dans un domaine d'exception.</p> <p>Je vous demande donc, monsieur le maire, d'étudier sérieusement ma demande, puisque vous avez affirmé le 17 septembre dernier lors de la réunion publique que des demandes pouvaient être à ce jour ajoutées dans le livre mis à disposition des habitants à la mairie dans le cadre de la révision du PLU et qu'elles seraient étudiées.</p> <p>Un tel projet ne peut que présenter un intérêt pour la commune tant pour le rayonnement de celle-ci à travers l'installation d'une structure rare qui valorise un savoir-faire prisé et reconnu, que par le fait de rentrer pleinement dans le sens donné à ce PLU concernant le patrimoine rural existant.</p>	
10 – M. Matthieu LACAN	5			<p>Monsieur Bernard LACAN est intervenu par courrier dans le cadre de la concertation en date du 29/10/2021 pour demander une division parcellaire. Son fils Monsieur Matthieu LACAN est intervenu pour demander le classement de la parcelle C 547 en zone U. L'affaire a été confiée à un avocat. Une requête en annulation du projet de révision du PLU a été déposée auprès du TA de Toulouse le 21/.02/2024</p> <p>Concernant la zone AU3, une réserve de la CDPENAF est rapportée dans le tableau de synthèse des observations des PPA. La commune a proposé de diminuer la zone AU3, à l'aplomb de la crèche, ainsi qu'une densification au travers de la construction de logements en mitoyenneté.</p>	<p>Visite d'information. Est opposé à l'ensemble du projet de révision du PLU de la commune. Concernant la zone AU 3, il a exprimé l'opposition des propriétaires à son classement en zone à urbaniser. Les propriétaires absents n'ont pas émis d'observation.</p>	<p>A corriger.</p> <p>Remplacer : «Une requête en annulation du projet de révision du PLU a été déposée auprès du TA de Toulouse le 21/02/2024 » par :</p> <p>« Une requête en abrogation partielle du PLU approuvé le 10/02/2010</p>	

							dans ses dispositions qui classent la parcelle en zone A, a été déposée auprès du TA de Toulouse le 21/02/2024 »
11 – Mme Felisa MENARD	6		13/03/2026	<p>1 – Dans le registre de concertation, plusieurs personnes, dont certaines ont aussi été reçues ou ont envoyé un courrier au commissaire enquêteur, se sont exprimées, entre le 1^{er} juillet 2021 et le 26 septembre 2025. On ne retrouve pas de trace d'une observation de Madame MENARD. En revanche, elle a joint à son courrier, remis lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur, un ensemble de courriers envoyés à la mairie, la communauté de communes ou la préfecture, les 28/03/2025, 29/04/2025, 20/08/2025, 05/10/2025, 09/10/2025, 21/02/2026. D'autres documents non datés sont aussi joints à son courrier remis lors de l'entretien. Les réponses de la mairie et de la préfecture sont aussi jointes à son courrier. Malgré une impossibilité de trouver satisfaction, Madame MENARD a toutefois pu échanger avec ses interlocuteurs.</p> <p>Serait-il possible d'avoir quelques informations concernant les points soulevés par Madame MENARD et les réponses qui lui ont été données ?</p> <p>L'étude du dossier ne laisse pas apparaître d'autres observations au sujet des zones et secteurs cités que celles émises par les PPA et l'État.</p> <p>Le commissaire enquêteur relève que :</p> <p>A – Le projet d'aire de compostage est ajourné et retiré du projet de révision du PLU (cf. 5).</p> <p>B – L'enquête publique du 27/02/2026 au 13/03/2026 a bien respecté les règles d'affichage et de publicité. L'enquête qui aurait dû avoir lieu du 30/01/2026 pour 33 jours ne respectait pas les règles en matière d'affichage. La mairie l'ayant constaté a fait reporter l'enquête afin d'y remédier, avant le début de celle-ci. L'enquête n'a duré que 15 jours, le projet de révision du PLU de la commune de Garrigues étant dispensé d'évaluation environnementale.</p> <p>Concernant le projet de Madame MENARD (14), le commissaire enquêteur en a pris connaissance, pour son information, mais n'en tiendra pas compte, les observations qui y sont contenues dépassant largement le cadre de l'enquête pour amener un débat de niveau national sur des thèmes majeurs comme l'artificialisation des terres agricoles au niveau national, l'eau, la pollution, la dette et l'urbanisation.</p> <p>Concernant les parcelles de Madame MENARD, anciennement C 395, C 393 et C 499, actuellement C 395, 618, 619 et 620, elles étaient en zone</p>	<p>A déposé un courrier de contestation formelle contre la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Garrigues. Elle y dénonce un manque flagrant de transparence et une communication défailante de la part de la municipalité tout au long de la procédure. Elle souligne notamment des incohérences de zonage, des difficultés d'accès aux documents publics et l'opacité entourant certaines décisions d'aménagement. Le texte pointe également des risques de conflits d'intérêts concernant des élus locaux et critique le choix de calendriers peu propices à une véritable concertation citoyenne. Enfin, cette observation appelle à une vérification rigoureuse de la régularité de la procédure afin de garantir l'équité entre les administrés. Principaux thèmes abordés :</p> <p>1 - Manque flagrant de transparence et une communication défailante.</p> <p>2 – Une information initiale informelle et tardive</p> <p>Difficultés d'accès à</p>		

				<p>UC dans le précédent PLU, dont le règlement est : « 1 - Sont interdits :</p> <p>1.1- Les constructions, et installations à usage industriel, 1.2- Les constructions et installations à usage de commerce, 1.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2, 1.4- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage, 1.5- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, 1.6- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, 1.7- Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2, 1.8- L'ouverture et l'exploitation de carrières, 1.9- Le dépôts de véhicules et de matériaux, 1.10- Les antennes de radiotéléphonie. »</p> <p>Dans le projet, la division parcellaire n'ayant pas été prise en compte, ces parcelles portent encore leur numéro initial.</p> <table border="1" data-bbox="591 683 1393 922"> <thead> <tr> <th>Parcelle initiale</th> <th>PLU 2010</th> <th>PLU 2010 après division parcellaire</th> <th>Projet de révision du PLU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C 393</td> <td>C 393</td> <td>0618</td> <td rowspan="2">393</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0619</td> </tr> <tr> <td>C 499</td> <td>C 499</td> <td>0620</td> <td>499</td> </tr> <tr> <td>C 395</td> <td>C 395</td> <td>0395</td> <td>395</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quel est le document de référence ? N'y a-t-il pas une erreur du bureau d'études, la division parcellaire ayant été enregistrée par la DGFIP ? Les parcelles étant en zone Np (393 et 395, donc 395, 618 et 619) et UC (499) dans le projet, le projet de règlement est :</p> <p>Zone N, secteur NP, identifiant les bâtiments traditionnels remarquables. Sont autorisées, les extensions et les annexes des habitations existantes.</p> <p>Zone U, secteur UC qui correspond aux groupes d'habitations (au moins 5 habitations contiguës) disjoints du centre-bourg. Y sont autorisées, pour le logement, seulement les annexes et changements de destination des constructions existantes.</p> <p>Madame MENARD a pour projet de réaménager la grange, probablement</p>	Parcelle initiale	PLU 2010	PLU 2010 après division parcellaire	Projet de révision du PLU	C 393	C 393	0618	393			0619	C 499	C 499	0620	499	C 395	C 395	0395	395	<p>l'information en mairie ; 3 – Manque de clarté lors des réunions publiques ; 4 – Opacité sur les critères de décision et les zonages ; 5 – Soupçons de conflits d'intérêts avec mise en cause des élus, maire et adjoint, zonage A et Ap, secteur Np, bâtiments n'apparaissant plus sur le règlement graphique ; 6 – Calendrier de procédure inadapté : Le choix de périodes de vacances scolaires (août) pour la consultation publique est perçu comme une volonté de limiter la participation et de réduire la transparence de la démarche. 7 – Manque d'information et de concertation des riverains tout au long de la procédure de révision du PLU. 8 – De nombreux riverains non consultés ; 9 – Des délais d'information jugés tardifs 10 – Des affirmations inexactes sur l'accord des riverains ; 11 – Une défaillance des supports de communication officiels : Avant la première réunion publique, aucune information n'était disponible sur le site internet de la mairie ni dans les procès-verbaux des conseils municipaux. L'accès restreint aux documents en mairie : Le maire a opposé un</p>	<p>Voir la réponse 9 au 8.</p> <p>La Mairie autorise le changement de destination de la grange sur la parcelle 0618 (anciennement C393).</p> <p>La Mairie exprime son refus pour la construction d'une nouvelle maison conformément au règlement de la zone UC.</p>
Parcelle initiale	PLU 2010	PLU 2010 après division parcellaire	Projet de révision du PLU																						
C 393	C 393	0618	393																						
		0619																							
C 499	C 499	0620	499																						
C 395	C 395	0395	395																						

				<p>sur la parcelle 0618 (Np) et de pouvoir faire construire une maison d'habitation sur la parcelle 0620 pour ses enfants. La D 40 étant départementale, le département préconise un regroupement des accès pour toute nouvelle construction (cf. n° 7, Mme ICRE, parcelle voisine 517).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">PLU 2010</th> <th rowspan="2">PROJET</th> </tr> <tr> <th>AVANT DIVISION (cf. Géoportail de l'urbanisme)</th> <th>APRÈS DIVISION (cf. Géoportail de l'urbanisme)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	PLU 2010		PROJET	AVANT DIVISION (cf. Géoportail de l'urbanisme)	APRÈS DIVISION (cf. Géoportail de l'urbanisme)				<p>refus catégorique de répondre aux questions lors d'un passage en mairie début 2024. Le cahier de concertation original a été retiré et remplacé par des copies, le maire justifiant cette décision par la crainte qu'il ne soit volé par les administrés ;</p> <p>12 – Le choix stratégique de périodes de vacances : Les périodes de consultation (août) et d'enquête publique coïncident avec les vacances scolaires, ce qui est perçu comme une volonté délibérée de réduire la participation des familles et la visibilité du projet ;</p> <p>13 - L'apparition de projets « par magie » : L'auteure souligne qu'un projet de zone de compostage (STECAL) est apparu dans les documents officiels sans n'avoir jamais été mentionné lors des réunions publiques ou des passages en mairie, qualifiant cette situation d'« opacité » ;</p> <p>14 – Madame MENARD a aussi fait état de son projet pour Garrigues ;</p> <p>14 – Observations concernant les parcelles appartenant à Madame MENARD.</p>	
PLU 2010		PROJET												
AVANT DIVISION (cf. Géoportail de l'urbanisme)	APRÈS DIVISION (cf. Géoportail de l'urbanisme)													
														
12 – M. Pierre COMOY	7		13/03/2026	<p>Le projet de mise en place d'aménagements légers de loisirs ER4 doit être redimensionné sur le règlement graphique. Le projet d'aire de broyage n'apparaît pas dans le projet de règlement, mais sur le rapport de présentation en page 145. Le rapport de</p>	<p>Monsieur COMOY, maire de la commune de Garrigues a été reçu, car il souhaitait clarifier certaines anomalies relevées</p>	<p>Ces demandes seront prises en compte dans le dossier pour approbation.</p>								

				<p>présentation doit être corrigé. Cela répond à la question de plusieurs des personnes intervenues lors de l'enquête, ainsi qu'aux observations de l'État et de la CDPENAF. Ce secteur doit être redimensionné sur le règlement graphique ainsi que dans le rapport de présentation.</p> <p>La commune ayant proposé de diminuer la zone AU3, à l'aplomb de la crèche, ainsi qu'une densification au travers de la construction de logements en mitoyenneté, cette proposition correspondant à la demande de la CDPENAF sur ce secteur, le projet de règlement graphique et l'OAP 3 doivent être corrigés.</p>	<p>dans le dossier qui devront être corrigées avant l'éventuelle approbation du PLU en séance du conseil municipal.</p> <p>1 – Création d'un parc de loisir, ER4, sur une superficie de 15 480 m²</p> <p>La dénomination aurait dû être « création d'une aire de pique-nique. » Le reste de la surface reste en surface boisée. Amalgame dans le rapport de présentation entre cette aire de pique-nique et un terrain situé à Vincens destiné à un espace « jeux-loisirs. » Terrain pratiquement plat à équidistance entre le bourg et Vizols, ce lieu-dit étant prévu desservi par une mobilité douce ER 5.</p> <p>2 – Aire de broyage. Le projet d'aire de broyage situé en secteur NI a été ajourné.</p> <p>3 – Zone AU 3. La commune a proposé de diminuer la zone AU3, à l'aplomb de la crèche, ainsi qu'une densification au travers de la construction de logements en mitoyenneté.</p>	
<p>13 – M. Jean-Pierre VERHAEGHE</p>	8		13/03/2026	<p>Pas de remarque.</p>	<p>Monsieur VERHAEGHE a déposé un courrier dans lequel il exprime son opinion. Résident de longue date, il défend la gestion municipale actuelle tout en dénonçant les critiques d'un collectif anonyme qu'il juge infondées. Il soutient la densification du centre-bourg et</p>	

						la création de liaisons piétonnières sécurisées pour favoriser la mobilité douce. Il s'oppose fermement à plusieurs requêtes individuelles, notamment la conversion de terres agricoles en zones constructibles et certains projets immobiliers privés.	
14 – M. Henri CARSALADE	9		13/03/2026	Pas de remarque. La commune pourra répondre à ce point dans son mémoire en réponse.		Propriétaire de la parcelle B 390, partiellement en. Zone UA et partiellement en zone A dans l'actuel PLU, souhaite le classement de la totalité de la parcelle en zone constructible.	La stratégie mise en place stoppe les étirements de constructions le long des axes et l'urbanisation. Rendre ces zones constructibles se ferait au détriment des zones identifiées au centre bourg qui ont l'avantage de se connecter à la station d'épuration.
15 – Anonyme	10		13/03/2026	Pas de remarque. La commune pourra répondre à ce point dans son mémoire en réponse.		Propriétaire de la parcelle B 487, partiellement en Zone UA et partiellement en zone A dans l'actuel PLU, souhaite le classement de la totalité de la parcelle en zone constructible. A donné un avis sur la concertation. Il était intervenu par courrier à plusieurs reprises lors de cette dernière.	La stratégie mise en place stoppe les étirements de constructions le long des axes et l'urbanisation. Rendre ces zones constructibles se ferait au détriment des zones identifiées au centre bourg qui ont l'avantage de se connecter à la station d'épuration.
20 – Mme Yury OSORIO	11		13/03/2026	Pas de remarque. Les projets en zone AU 2 OAP 2 ont été présentés à Mme OSORIO. La commune pourra répondre à ce point dans son mémoire en réponse.		Dans le cadre de son installation a souhaité déménager vers un espace de tranquillité et dans la nature. De ce fait, elle espère garder l'espace près de la salle de fête et de la mairie dans le même esprit. En habitant à côté	La stratégie mise en place vise à valoriser une réserve foncière communale. Préalablement à toute constructions, un appel d'offres sera lancé pour retenir un bureau d'études

						de la crèche, elle souhaite que son développement reste contrôlé sans des bâtiments ou des constructions importantes. Demande que toute initiative de constructions puisse être mise à la connaissance et la votation des habitants.	chargé de réaliser une étude urbaine et architecturale approfondie visant à définir un cahier des charges. Une concertation avec la population sera menée tout au long de cette phase d'étude.
21 – Mme Maryline DAL CIN	12		13/03/2026	<p>Le problème exposé est identique à celui de Mme ICRE. Le règlement pour la zone UC prévoit seulement les extensions, annexes et changements de destination des constructions existantes.</p> <p>De ce fait, la partie non construite ne peut accueillir que des annexes nouvelles répondant aux caractéristiques suivantes : « <i>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.</i> »</p> <p>Le STECAL est un outil exceptionnel, créé par le Code de l'urbanisme pour répondre à des besoins très ciblés, et non un moyen de rendre des zones agricoles ou naturelles constructibles. C'est une exception de constructibilité en zones A et N. La parcelle C 555 est en zone UC. Il ne peut donc s'agir que de constructions prévues dans le cadre du règlement. Les STECAL identifiés dans le projet se trouvent exclusivement au sein de la ZONE A (Agricole) ou Ap (Agricole protégée). STECAL A1 qui correspond à une exploitation agritouristique, en zone A. STECAL A2 dédié à une micro-brasserie en zone Ap.</p>	<p>A déposé un courrier détaillant la chronologie de démarches entreprises entre août et novembre 2025 pour clarifier le statut réglementaire de la parcelle cadastrée C 555. Malgré le dépôt d'un dossier complet pour la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, elle déplore un manque de transparence et l'absence de réponse écrite de la mairie. La lettre souligne également que cette requête semble avoir été omise de la cartographie actuelle du projet d'urbanisme. Elle sollicite un examen attentif de sa demande de création d'un STECAL dans le cadre de l'enquête publique. Elle a formulé des observations quant aux distances des annexes par rapport aux limites séparatives. Elle projette de construire des locaux de stockage sur la parcelle C 575.</p>	<p>La Mairie est d'accord avec la réponse du Commissaire Enquêteur.</p>	

Les observations ou questions du commissaire-enquêteur :

L'enquête publique est destinée essentiellement à provoquer une participation du public dans le cadre d'un projet susceptible d'impacter l'environnement.

Le commissaire-enquêteur note que de nombreuses erreurs typographiques ou omissions sont présentes dans le document. Exemples :

- En page 33 du projet de règlement écrit la phrase est incomplète, ce qui le rend peu compréhensible « Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres ;
La zone comprend un secteur Ap correspondant aux abords des routes ouvrant des perspectives sur le grand paysage
La zone comprend un STECAL A1 correspondant à une exploitation agritouristique et un STECAL A2 correspondant à une micro-brasserie et un ... » ;
- La ponctuation n'est présente que sur certains paragraphes et pas d'autres. En dehors de modifications qui devront être apportées au document pour la levée des réserves, la rédaction mérite d'être contrôlée, par exemple en page 67 : « *Tous travaux de remblai ou de déblai de plus de 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres* » ;
- En pages 6 et 7 du règlement écrit, la disposition des X des colonnes autorisée, autorisée sous condition ou Interdire ne correspond pas aux colonnes destination et sous-destination. Exemple :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	X		
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	X UA		X UB, UC, UCa
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.	X UA		X UB, UC, UCa
	Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	X UA		X UB, UC, UCa
		X		

* Voir lexique

7

Zone U (Urbaine)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			

- En page 15, « *Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.* » Un espace entre les deux « p » d'enveloppe est à supprimer ;
- En page 58, « *destination recouvre notamment l les salles polyvalentes.* » Un « l » de trop est à supprimer avant les salles polyvalentes ;
- Les dispositions générales du document en cours de révision ne sont pas reprises dans le projet de règlement écrit. Le commissaire-enquêteur en déduit qu'elles sont inchangées. Ces dispositions devraient apparaître, ainsi que le sommaire, dans le PLU qui sera approuvé par le Conseil Municipal, à l'issue de l'enquête publique.

Réponse de la Mairie : les erreurs typographiques ou omissions seront corrigées. Les dispositions générales seront rajoutées.

ANNEXES MEMOIRE EN REPONSE

Justification des choix méthodologiques :

Les données du Portail de l'artificialisation se basent sur la méthodologie développée par le CEREMA¹. Leur méthode s'appuie essentiellement sur l'exploitation des Fichiers Fonciers et leur comparaison annuelle afin d'appréhender l'évolution des usages à l'échelle parcellaire. Malgré l'affinement de la méthodologie, suite à de nombreux retours négatifs de terrain, la méthodologie déployée rencontre de nombreux biais et limites, notamment :

- L'utilisation de données à visée avant tout fiscale (et déclarative) non adaptée à la problématique de la consommation foncière ;
- Le décalage temporel entre la date de déclaration (voire la non-déclaration) des propriétaires et la réalité du terrain ;
- Des données disponibles uniquement jusqu'au 1^{er} janvier 2024 ;
- La non prise en compte de la renaturation ;
- La complexité de la méthode utilisée qui rend extrêmement difficile sa compréhension, son appropriation et sa réutilisation ;
- L'impossibilité de visualiser les secteurs nouvellement artificialisés / consommés à l'échelle infra-communale afin de vérifier les données produites.

Compte tenu des enjeux de fiabilisation des données liées à la consommation foncière passée, notamment pour les communes rurales qui ont connu un développement plus limité, il est apparu plus adapté et transparent de proposer une méthodologie d'analyse de l'artificialisation des sols et de la consommation foncière basée sur la réalité du terrain. Ainsi, il a été fait le choix de s'appuyer sur les autorisations d'urbanisme accordées et réalisées sur la commune de Garrigues depuis le 1^{er} janvier 2011. En parallèle, des comparaisons visuelles entre différentes dates de photos aériennes (source : IGN) et de millésimes de cadastre (source : DGFIP) ont été réalisées pour vérifier les dates de réalisation des constructions.

Le choix de développer sa propre méthodologie d'analyse de la consommation permet de faciliter et rendre transparente la consommation foncière projetée du PLU, l'analyse des indicateurs de suivi du PLU mais également le bilan triennal de l'artificialisation des sols.

¹ https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2024/12/methodo%202009%202022%20V2_AF.pdf