

Enquête publique-modification no 3 du PLU de Gragnague



**Sujet :** Enquête publique-modification no 3 du PLU de Gragnague

**De :** jean pierre laurent <jpierre.laurent2@gmail.com>

**Date :** 02/12/2019 à 10:12

**Pour :** mairie@gragnague.fr

Monsieur le Maire

Je demande que la partie de la commune de Gragnague correspondant au lotissement la Valade Souleilha soit protégée et classée eu égard à ses caractéristiques paysagères à conserver et à son cahier des charges qui est applicable à l'ensemble des co-lotis.

Et vous prie d'agréer Monsieur le Maire mes respectueuses salutations.

J-Pierre Laurent  
730 allée de coulange  
31380 Gragnague

Vu le  
A E

Annexée au  
registre  
d'enquête  




**Sujet :** Enquête publique-modification no 3 du PLU de Gragnague

**De :** La Valade asl <asl.lavalade@gmail.com>

**Date :** 02/12/2019 à 10:07

**Pour :** mairie@gragnague.fr

Monsieur le Maire

Nous demandons que la partie de la commune de Gragnague correspondant au lotissement la Valade Souleilha soit protégée et classée eu égard à ses caractéristiques paysagères à conserver et à son cahier des charges qui est applicable à l'ensemble des co-lotis.

Et vous prions d'agréer Monsieur le Maire nos respectueuses salutations.

Pour l'ASL La Valade Souleilha

le Président

J-Pierre LAURENT

In le  
C.F.  
annexée  
au registre  
d'enquête  
h

②

Monsieur Loïc CRETE  
Propriétaire sis lieudit « Claouset »  
Domicilié 485 route de Saint Vincent  
31380 GRAGNAGUE

*Arnaud Creste*  
Toulouse, le 17/12/2019  
*Arnaud Creste*

**Objet : Modification simplifiée numéro 3 du PLU de la commune de GRAGNAGUE (Haute-Garonne)**

Observation sur le dossier soumis à l'enquête publique (18/11 ->18/12/2019)

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'interviens auprès de vous en ma qualité de propriétaire foncier concerné par la création du pôle commercial et de services de santé dont la réalisation est envisagée sur le terrain figurant au cadastre à la section ZI n°2 lieudit « Claouset » à GRAGNAGUE, classé dans la zone AUs du PLU.

Après avoir pris connaissance du dossier mis à l'enquête publique en cours concernant la 3<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de la commune de GRAGNAGUE, je souhaiterais vous faire part de mes observations portant en particulier sur certaines dispositions prévues pour la zone AUs.

Au regard des pièces du dossier d'enquête publique, il est prévu un agrandissement de la zone AUs par extension à la parcelle ZI n°3 (objet de la modification) ayant pour effet de porter la surface totale de la zone de 6000m<sup>2</sup> à 11300m<sup>2</sup> environ.

Le projet de règlement écrit mentionne à deux reprises, d'une part à l'article AUs-2 que seront autorisées « les surfaces commerciales de maximum 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble de la zone », et d'autre part à l'article AUs-9 « les surfaces commerciales sur l'ensemble de la zone doivent être au maximum de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».

Aussi, au regard des besoins recensés tant pour le commerce de détail et alimentaire (de type commerce alimentaire BIO, boucherie, boulangerie, fleuriste, Tapissier-restaurateur de meubles...) avec leurs réserves et locaux sociaux que pour le cabinet médical-paramédical (plusieurs médecins, infirmiers, orthophoniste, kinésithérapeute, dentiste...) prévus à ce jour sur la seule partie de la parcelle ZI n°2, cette limitation à une surface de 1000 m<sup>2</sup> peut-être un obstacle à l'aboutissement du projet. En effet, si la destination des locaux à usage d'activité de santé devait être considérée comme relevant d'une activité commerciale à l'instruction de la demande de permis de construire (le formulaire CERFA ne présente que 9 rubriques de destination des sols, considérant que le PLU a été approuvé en 2014, et pas de sous rubriques telles qu'applicables aux PLU approuvés après la réforme de 2016), ou si l'usage de « service » n'était pas retenu dans le permis de construire pour le volet des locaux à usage médical et paramédical, ce plafond de 1000 m<sup>2</sup> pour la totalité de la zone ne permettra pas de réaliser des locaux d'une taille suffisante pour accueillir l'ensemble des activités attendues et ce dès la première phase du projet. D'autant que la destination « bureaux » n'est également pas prévue dans les usages autorisés du projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU.

De plus considérant que la nouvelle zone couvrira une emprise de plus d'1ha, il conviendrait que le règlement indique de préférence dans son article AUs-2 que « les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation » (article R123-6 du code de l'urbanisme). En effet, vu la taille de la commune et sa population, il me semble opportun que la réalisation du programme immobilier global projeté soit réalisé en deux phases opérationnelles.

Le

Etant précisé que les ensembles commerciaux de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente sont bien entendu soumis à l'examen de la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial) dans le contexte réglementaire national actuel.

L'article AUs-3.1 Accès prévoit également des accès limités à un seul par unité foncière depuis la RD77L. Il serait utile au futur projet de permettre un deuxième accès limité aux « livraisons » des futurs locaux d'activité.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à l'analyse faite sur ce projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique, et vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Monsieur Loïc CRETE



**Pièces jointes :**

Annexe 1 : Extrait Règlement Modification Zone AUs.

Annexe 2 : Extrait Rapport Complémentaire « L'ouverture à l'urbanisation des zones AUO et AUs ».

Annexe 3 : Extrait Rapport Complémentaire « Modification des dispositions applicables à la zone AUs ».



Gragnague, le 18 décembre 2019

OBJET : Enquête publique – Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gragnague

*avis au  
région*

**A L'ATTENTION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.**

A/ A la lecture du dossier, selon la volonté exprimée par le Conseil Municipal dans sa délibération du 17 décembre 2018, il est mentionné l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUO en vue de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation avec pour objectif l'ouverture de commerces et de services.

Dans l'avis transmis par courrier de la Direction Départementale des Territoires (DTT), le projet est présenté sur la volonté de maintenir l'attractivité du centre-bourg (commerces et services) mais aussi sur la constitution d'un nouveau quartier en entrée de ville et d'une perspective en matière de production de logements à réaliser sur les zones AU.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est donc décrite dans son contenu de manière imprécise. S'agit-il par cette 3<sup>e</sup> modification du PLU de créer les conditions d'accueil de nouveaux commerces de proximité et de services utiles à la commune, ou d'engager une 1<sup>ère</sup> phase en bordure de la D77i qui servira de préfiguration à l'urbanisation à venir sur l'intégralité de la zone AUO ?

Si le projet de la Commune est d'utiliser à terme le potentiel foncier que représente l'ensemble de la zone AUO (actuellement destinée à l'exploitation agricole) pour une ouverture à l'urbanisation, pourrions-nous avoir plus d'informations : délai de création du nouveau quartier - type et nombre d'habitations envisagés ?

A contrario, à des fins de préservation de l'espace agricole encore présent sur Gragnague, la Commune pourrait-elle envisager de requalifier en Zone Agricole ou à terme en Zone Naturelle la partie de la zone AUO non concernée par le projet d'urbanisation qui est ici envisagé, dans la mesure où un espace boisé est présent à proximité de cette zone et dans la mesure où cela représenterait une réduction de la consommation des parcelles agricoles.

Cet effort s'imposant dans les préconisations de tout PLU.

B/ Pour faciliter le développement de leur activité, certains commerces présents dans le centre du village envisagent une implantation sur la nouvelle zone AU. Cette « relocalisation » ne va-t-elle pas impacter et diminuer l'intérêt du centre du village ?

C/ Pourquoi le projet d'implanter des commerces de proximité et des services n'est-il envisagé que sur cette partie de la commune face aux écoles sans une perspective et une réflexion plus large qui intégrerait l'ensemble du territoire communal et le centre du village ?

Dans un contexte de développement durable et de qualité alimentaire, la Commune peut-elle prévoir une organisation et un cahier des charges en matière d'autorisations d'ouverture commerciale orienté sur les commerces de petite taille, les circuits courts, les producteurs locaux (un exemple de production bio sur la commune : « Les Jardins du Girou ») ou les jardins partagés ?

D/ **Remarque** : Parmi les Avis des Personnes Publiques Associées, l'avis du SCOT Nord Toulousain ne figure pas au dossier de l'enquête publique, hormis un courrier d'accusé-réception.

Agnès FILLIT  
10 impasse du Clos du Village  
31380 GRAGNAGUE

Mr et Mme PIECOURT  
1220 Rte des Coteaux  
31380 GRAGNAGUE



Gragnague, le 2 décembre 2019

W  
le c. e  
Duménil  
reçu  
Oghy

**Objet :** Modification n°3 du PLU de GRAGNAGUE

Messieurs le Maire et Commissaire Enquêteur

Par la présente, nous réitérons nos demandes du 18 mars et du 18 Juin 2014 concernant notre parcelle cadastrée n°A 925.

En effet, notre parcelle est classée en **ZONE URBAINE**, depuis le projet de construction du Lycée et nous nous situons devant l'entrée de celui-ci.

Un arrêt minute et même prévu en bordure de notre terrain (parcelle n°364).

C'est pourquoi nous sollicitons encore une fois votre accord de reclasser notre parcelle n°A 925 en zone constructible, comme l'ont été les parcelles de certains de nos voisins à l'Ouest.

Nous vous rappelons ci-dessous la réponse du Maitre d'ouvrage lors de l'enquête publique sur la construction du Lycée (copie ci-jointe).

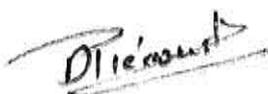
**« La commune confirme la réponse formulée par le commissaire enquêteur. La demande a déjà été refusée par le SCOT toutefois elle sera reformulée avec avis favorable de la commune lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU »**

De plus, concernant la construction de l'arrêt minute en bordure de notre terrain, nous tenons à vous alerter sur le fait que votre projet situé sur la parcelle n°364 dépasserait celle-ci et empièterait sur notre terrain. Nous souhaitons discuter de ce point avec vous.

Nous serions favorables à une cession à l'euro symbolique en contre partie d'un aménagement d'une entrée supplémentaire sur notre terrain à l'Est. Cela nous permettrait d'envisager à terme une division de parcelle pour nos enfants.

Nous vous prions d'agréer, messieurs, nos sincères salutations.

Mr et Mme PIECOURT



**PJ :** -Extrait Cadastre Parcelles n°364 et 925.

-Pages 12 – 26 - 27 extraites du rapport de l'enquête publique du 18 Mars au 17 Avril 2019.



Annexé au  
registre  
à la CE  
by

Monsieur le Maire  
Mairie de Gragnague  
31380 GRAGNAGUE

**Objet : Modification simplifiée numéro 3 du PLU de la commune de GRAGNAGUE (Haute-Garonne)**

Observation sur le dossier soumis à l'enquête publique (18/11 ->18/12/2019)

Toulouse, le 17 décembre 2019

Monsieur le Maire,

J'interviens auprès de vous en qualité de porteur de projet du pôle commercial et de services de santé dont la réalisation est envisagée sur le terrain figurant au cadastre à la section ZI n°2 lieudit « Claouset » à GRAGNAGUE, classé dans la zone AUs du PLU.

Après avoir pris connaissance du dossier mis à l'enquête publique en cours concernant la 3<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de la commune de GRAGNAGUE, nous souhaitons vous faire part de nos observations portant en particulier sur certaines dispositions prévues pour la zone AUs.

Au regard des pièces du dossier d'enquête publique, il est prévu un agrandissement de la zone AUs par extension à la parcelle ZI n°3 (objet de la modification) ayant pour effet de porter la surface totale de la zone de 6000 m<sup>2</sup> à 11300 m<sup>2</sup> environ.

Le projet de règlement écrit mentionne à deux reprises, d'une part à l'article AUs-2 que seront autorisées « les surfaces commerciales de maximum 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble de la zone », et d'autre part à l'article AUs-9 « les surfaces commerciales sur l'ensemble de la zone doivent être au maximum de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».

Aussi, au regard des besoins recensés tant pour le commerce de détail et alimentaire (de type commerce alimentaire BIO, boucherie, boulangerie, fleuriste, Tapissier-restaurateur de meubles...) avec leurs réserves et locaux sociaux que pour le cabinet médical-paramédical (plusieurs médecins, infirmiers, orthophoniste, kinésithérapeute, dentiste...) prévus à ce jour sur la seule partie de la parcelle ZI n°2, cette limitation à une surface de 1000m<sup>2</sup> peut-être un obstacle à l'aboutissement du projet.

ANGELOTTI AMENAGEMENT

22 Impasse René Couzinet - ZAC de la Grande Plaine - 31500 TOULOUSE  
Tél. 05 34 660 999 - Fax 05 34 515 549 - angelotti.toulouse@angelotti.fr

[www.angelotti.fr](http://www.angelotti.fr)

En effet, si la destination des locaux à usage d'activité de santé devait être considérée comme relevant d'une activité commerciale à l'instruction de la demande de permis de construire (le formulaire CERFA ne présente que 9 rubriques de destination des sols, considérant que votre PLU a été approuvé en 2014, et pas de sous rubriques telles qu'applicables aux PLU approuvés après la réforme de 2016), ou si l'usage de « service » n'était pas retenu dans le permis de construire pour le volet des locaux à usage médical et paramédical, ce plafond de 1000m<sup>2</sup> pour la totalité de la zone ne permettra pas de réaliser des locaux d'une taille suffisante pour accueillir l'ensemble des activités attendues et ce dès la première phase du projet. D'autant que la destination « bureaux » n'est pas prévue elle aussi dans les usages autorisés du projet de 3<sup>ème</sup> modification.

De plus considérant que la nouvelle zone couvrira une emprise de plus d'1ha, nous suggérons que le règlement indique de préférence dans son article AUs-2 que « les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes la zone prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation » (article R123-6 du code de l'urbanisme). En effet, vu la taille de la commune et sa population, prévoir une opération d'ensemble sur la totalité de la zone pourrait entraîner une création de surfaces commerciales supérieure aux besoins initiaux, alors que nous souhaitons que le risque de déstructuration du tissu existant dans le cœur du village soit le plus limité possible, par une vigilance particulière à la taille des programmes à réaliser, ce qui passerait de notre point de vue par deux phases opérationnelles.

Etant précisé que les ensembles commerciaux de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente sont bien entendu soumis à l'examen de la CDAC (commission départementale d'aménagement commercial) dans le contexte réglementaire national actuel.

Autre point, l'article AUs-3.1 Accès prévoit également des accès limités à un seul par unité foncière depuis la RD77L. Il serait utile au futur projet de permettre un deuxième accès limité aux « livraisons » des futurs locaux d'activité.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à l'analyse faite de ce projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique, et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes respectueuses salutations

Benoit COLAS

Directeur Régional Occitanie Grand Toulouse



22 Impasse René Couzinet

ZAC de la Grande Plaine - 31500 TOULOUSE

Tél. 05 34 660 999 - Fax 05 34 515 549

MSA 01010041800 € - SIRET : 392 322 343 00055

**Pièces jointes :**

Annexe 1 : Extrait Règlement Modification Zone AUs.

Annexe 2 : Extrait Rapport Complémentaire « L'ouverture à l'urbanisation des zones AU et U ».

Annexe 3 : Extrait Rapport Complémentaire « Modification des dispositions applicables à la zone AUs ».



**Sujet :** Contre-proposition concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Gragnague

**Date :** Sat, 7 Dec 2019 10:27:40 +0100 (CET)

**De :** [didier.cantaloube@free.fr](mailto:didier.cantaloube@free.fr)

**Pour :** mairie <[mairie@gragnague.fr](mailto:mairie@gragnague.fr)>

*W t t t t*  
*conseil municipal*

Bonjour Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'Enquête Publique sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Gragnague, veuillez trouver ci-dessous une contre-proposition sur un des points de cette modification :

J'ai envoyé le 30 janvier dernier le message ci-dessous à la mairie de Gragnague. Cela concerne l'éventualité de prévoir la réserve foncière en vue de faire, plus tard, une rocade sur un côté de notre village.

Vous trouverez dans ce message que je vous ai envoyé ci-dessous toutes les raisons qui me font dire que ce serait une bonne idée afin de préserver la tranquillité du centre du village. A noter qu'on pourrait en faire une du côté du Girou mais cela ne permettrait pas de desservir la route de Beaupuy.

Dans la réponse de la mairie, il y est dit que cette question serait étudiée lors de la prochaine mise à jour du PLU.

En a-t-il été question lors de cette mise à jour ? Je n'ai rien su à ce sujet.

Je vois que dans le projet de modification du PLU, la zone AUs en face l'école a été étendue vers le sud-ouest (voir image jointe "extrait projet PLU"). Cette extension rend impossible le passage d'une éventuelle rocade, telle que définie dans le fichier joint "Projet de contournement de Gragnague", en bas de la côte de la route de La Faure, à l'angle du parking de l'école .

Mes questions :

- Ma proposition de projet de contournement de Gragnague a-t-elle été prise en compte et étudiée lors de la mise à jour du PLU ?
- Si oui, quel en est le résultat ? Cette idée a-t-elle eu l'approbation de la mairie ?
- Si non, pourquoi ?
- Si oui, pouvez-vous revoir le point ci-dessus concernant l'extension de la zone AUs en face l'école afin de préserver un accès pour le futur passage de cette rocade ? De plus, est-il possible de formaliser quelque part dans le PLU cette intention d'envisager une rocade et de préserver une réserve foncière dans ce but afin que cette idée ne tombe pas dans les oubliettes ?

Dans l'espérance de votre compréhension, recevez Monsieur le Maire mes salutations distinguées.

Didier CANTALOUBE  
5 Impasse du Clos du Village  
31380 GRAGNAGUE

---

**De :** "Accueil" <[mairie@gragnague.fr](mailto:mairie@gragnague.fr)>

**À :** "didier cantaloube" <[didier.cantaloube@free.fr](mailto:didier.cantaloube@free.fr)>, "Elodie PLAT"

<[directiongenerale@gragnague.fr](mailto:directiongenerale@gragnague.fr)>

**Envoyé:** Mercredi 30 Janvier 2019 18:16:13

**Objet:** Re: Projet de contournement de Gragnague

Bonjour,

Nous accusons réception de votre courriel du 24 janvier 2019.

Cependant, toutes ces dispositions seront étudiées dans la prochaine réunion du PLU.

Bien cordialement,

Le secrétariat

Mairie de Gragnague  
15 place Bellegarde  
31380 GRAGNAGUE  
0562799797

Le 24/01/2019 à 16:01, [didier.cantaloube@free.fr](mailto:didier.cantaloube@free.fr) a écrit :

Bonjour Monsieur le Maire,

Gragnague grandit et sa population avec.

Les années passant, de plus en plus de voitures traversent le centre de notre village faisant courir des risques aux piétons bien que la vitesse y soit limitée à 30 km/h.

Vers 2011-2012, vous aviez créé la C2D2 (Commission Consultative de Développement Durable) afin que les habitants réfléchissent à l'aménagement de leur village. J'en étais.

Lors de cette commission, j'avais déjà soulevé le risque de saturation du centre du village.

J'avais proposé à mes collègues le projet de contournement du village **que vous trouverez ci-joint (en bleu)**.

Ce projet permettait le contournement du centre du village des voitures venant du poney-club, de Beaupuy ou de Saint-Marcel. Devant me consacrer à Gragnague en Ritournelle, je n'ai pas eu le temps de suivre l'avancement de ce projet. J'avais laissé un message à la C2D2 pour l'inciter à vous soumettre cette idée que je trouvais censée.

Je n'ai jamais eu de retour.

Aviez-vous reçu cette proposition ?

Depuis, les enfants et l'association me prenant du temps, j'avoue n'avoir pas relancé la question que je pense encore plus d'actualité surtout s'il est prévu en 2030 que Gragnague ait 3000 habitants.

Qu'en pensez-vous ? Ne serait-il pas important d'adapter le PLU en ce sens ?

Bien sûr entre temps, il y a eu l'implantation de Trézemine qu'il faudrait prendre en compte.

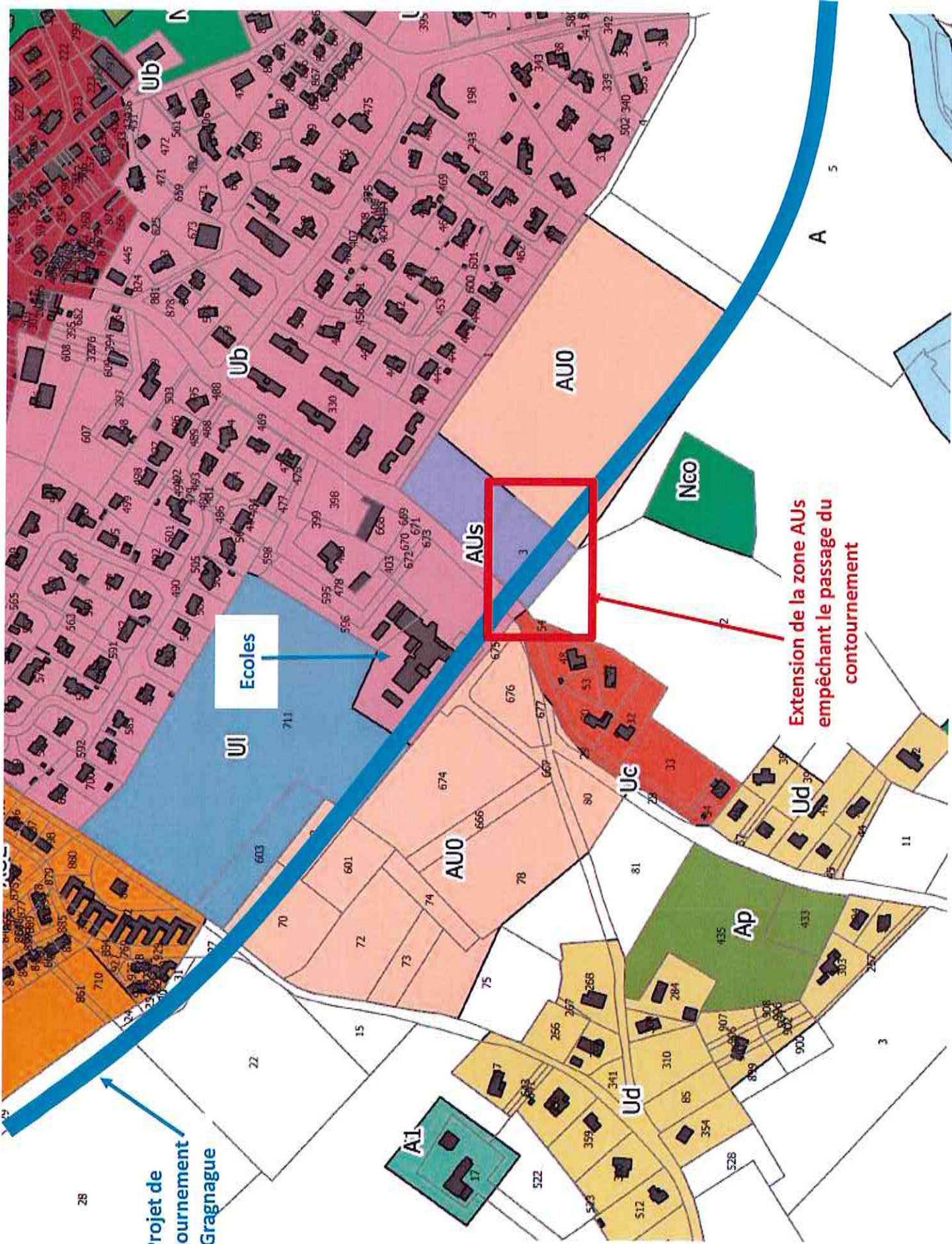
**Ce que je trouve le plus important si vous êtes d'accord avec cette idée, même si cela ne se fait pas dans un avenir proche, c'est surtout de garder non constructibles les zones impactées par ce contournement, ceci afin de pouvoir le faire dans un plus long terme.**

Ce serait bien de prévoir une route à 2 voies + un sentier pour piétons et une voie cyclable à 2 sens.

En espérant que ce message retiendra toute votre attention, veuillez recevoir Monsieur le Maire mes respectueuses salutations.

Didier CANTALOUBE

06 06 65 58 29



Projet de contournement De Gragnague

Ecoles

Extension de la zone AUS empêchant le passage du contournement

Sentier pédestre arboré (largeur 8 à 9m)



Rocade



La Lune Verte

D20

D20

D20

D20

Avenue des Platanes

Avenue des Platanes

Avenue du Chalet

Avenue du Chalet

ZAC Trezemine

Commune de  
Coteaux du Girou

Allee de le Broglerie

Avenue des Epaves

Pole sportif-jeu

Parc station

Route de Saint-Vincent

Route du Pigeonier

Coteaux

de la Laure

