

Gérard CHOLEY
Architecte Honoraire
Commissaire Enquêteur
3, rue de la Savoie
31830 PLAISANCE DU TOUCH
Tél : 05.61.86.59.25
06.52.51.07.51
E-mail : c.choley@free.fr

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de GRAGNAGUE - 31380

PROJET DE 3ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

ENQUETE PUBLIQUE

1/ RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017
Article 123-19

Novembre-Décembre 2019

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Article 123-19

I. OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE.....	3
II. OBSERVATIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	5
III. LISTE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE.....	7
IV. ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	8
V. EXAMEN ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	10
VI. ANALYSE DES PROPOSITIONS	11
VII. ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	11

I. OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet la **3ème** modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de GRAGNAGUE (31380) décidée par Délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2018.

Elle fait suite à l'élaboration du PLU approuvé le 13/02/2014, puis de 2 modifications en 2015 et une simplifiée en 2016.

La **3ème** modification concerne précisément trois points du PLU impliquant les règlements graphique et écrit. Il s'agit :

- 1- De l'extension d'une zone **AUs** destinée à recevoir diverses activités et des logements à l'intérieur d'un plan d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'une **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP), laquelle s'inscrit dans le périmètre d'une zone **AUo** qui se trouve ainsi réduite et qui est fermée à l'urbanisation jusqu'à une prochaine échéance. Son règlement écrit sera modifié et complété en fonction de sa nouvelle affectation.
- 2- Du remodelage et de la simplification du règlement écrit afin d'en faciliter l'interprétation lors de l'instruction des demandes de permis de construire ou d'aménager.
- 3- De la rectification d'une erreur matérielle en zone **A1**, route de l'Argou.

Globalement, on peut considérer que ces modifications ne remettent pas en cause les dispositions du PLU telles que définies dans le **PADD** d'origine et l'Autorité Environnementale n'intervenant pas dans cette procédure.

La consultation des **Personnes Publiques Associées (PPA)** et Services a fait l'objet du bilan ci-après :

- **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)** qui confirme par courrier du 21/03/2019 que le projet de 3^{ème} modification ne fait pas l'objet d'une évaluation de la part de cet organisme.
- Le **SAGE** (Hers Mort-Girou) qui soulève une contradiction entre les règlements écrit et graphique par courrier du 10/09/2019 (à vérifier).
- La Région Occitanie répond le 02/10/2019 que le dossier est transmis à la Direction de l'Aménagement du Foncier et de l'Urbanisme en vue d'un éventuel avis.

- La Chambre d'Agriculture par courrier du 15/10/2019 émet un avis défavorable (a ne pas considérer comme un accord tacite) motivé par des considérations sans rapport avec la 3^{ème} modification du PLU.
- La Direction Départementale des Territoires (DDT - Préfet). Avis non daté reçu par le C.E. le 15/11/2019. Cet organisme évoque les points suivants :

- Zone AUs (OAP) : la DDT a constaté une différence de surface entre celle prise en compte lors de la 2^{ème} modification (0,4 ha) et celle indiquée sur le rapport complémentaire (0,6 ha). Cette différence est sans conséquence car désormais il faut considérer la surface totale du projet d'OAP soit 1,3 ha dont il convient de vérifier l'exactitude.

Précision : à l'énumération des activités prévues dans cette zone, il convient d'ajouter des logements à l'étage des bâtiments (page 59 du règlement écrit)

Toujours concernant cette zone, point fort du projet, la DDT considère que le schéma d'aménagement (page 6 du rapport) ne prend pas suffisamment en compte les liaisons routières en y intégrant également la zone UAo contiguë au sud-est qui deviendra sûrement une OAP à plus ou moins longue échéance.

En conclusion, la DDT émet un **avis Favorable** sur le projet de 3^{ème} modification et énumère les réserves à prendre en compte par les Elus après leur analyse et préconise notamment de faire le point sur l'état actuel du nombre de logements sur l'ensemble des zones Urbaines.

La DDT joint également une note sur le règlement écrit concernant la prise en compte du risque d'inondation pour les communes ne disposant pas d'un PPRI, ce qui est le cas de GRAGNAGUE. En annexe est jointe la carte CIZI pour tout le secteur.

Ces éléments sont à intégrer dans le règlement écrit aux chapitres concernés.

- **Mairie de BEAUPUY** : Avis du 07/10/2019 : pas d'observation sur le projet de 3^{ème} modification
- **SDIS 31** (Groupement N/E) : Avis reçu le 08/11/2019. Cet organisme demande que soit intégrée au projet de PLU la participation du SDIS et sollicite une rencontre avec les Elus pour mettre au point ces modalités. Trois annexes sur les caractéristiques techniques des mesures à prendre accompagnent cet avis.
- **SCOT Nord Toulousain** : Avis du 31/10/2019 qui accuse réception du dossier et informe que sa réponse sera communiquée avant le début de l'enquête (soit le 18/11/2019).

- **TISSEO**, avis du 25/10/2019 informe que GRAGNAGUE n'étant pas dans le territoire de sa compétence, cet organisme n'a pas d'avis à formuler.

- Communauté de Communes des Côteaux du Girou (avis reçu le 26/11/2019, soit 8 jours après le début de l'enquête).
Cet organisme émet des observations concernant les caractéristiques de différents types de voies et joint des documents graphiques sur le dimensionnement des aires de retournement.

Ces éléments sont à intégrer dans le règlement écrit pour toutes les zones Urbaines.

Par ailleurs, le service instructeur communautaire pour les demandes d'autorisation d'urbanisme, transmet le 03/11/2019 (soit 15 jours après le début de l'enquête), un exemplaire du règlement écrit assorti d'observations sur des incohérences constatées, des interrogations (?), des compléments à apporter, etc...

Le Commissaire Enquêteur ne peut que regretter que ces mises au point et corrections n'aient pas été prises en compte en amont du projet et avant le début de l'enquête publique, surtout si l'on considère que le règlement écrit est concerné par la 3^o modification.

En conséquence, il convient que les mises au point de ce document important soient effectuées avant la fin de l'enquête publique afin que la Délibération approuvant la 3^o modification concerne un dossier avec un règlement écrit complet et définitif.

A l'occasion de la présentation du projet et de la mise au point des modalités de l'enquête publique, une réunion s'est tenue en Mairie de GRAGNAGUE le 22 octobre 2019 en présence de Mme PLAT Elodie, DGS, responsable du projet et de Mr CHOLEY Gérard, Commissaire Enquêteur.

II. OBSERVATIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'Enquête Publique a été prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire de GRAGNAGUE en date du 22 octobre 2019.

Elle s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du lundi 18 novembre 2019 au mercredi 18 décembre 2019 inclus.

Précision : compte tenu de la teneur de la 3^{ème} modification du PLU et de l'absence d'avis de la MRAE, le délai minimum pour l'enquête est de 15 jours consécutifs, mais la responsable du projet a souhaité un délai de 31 jours afin qu'un maximum de personnes puissent se manifester et s'exprimer dans le cadre de l'enquête.

Le Commissaire Enquêteur a été désigné par Décision du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 28 août 2019.

Il s'est tenu à la disposition du public en Mairie de GRAGNAGUE :

- Le lundi 18 novembre 2019 de 14h à 17h
- Le lundi 2 décembre 2019 de 16h à 19h
- Le mercredi 18 décembre 2019 de 15h à 18h

Les Avis au Public ont été publiés aux Annonces Légales des journaux ci-après :

Pour les quinze jours précédant le début de l'enquête :

- La « Dépêche du Midi » du 31 octobre 2019
- La « Voix du Midi » du 31 octobre au 6 novembre 2019

Pour le rappel dans les huit premiers jours de l'enquête :

- La « Dépêche du Midi » du 19 novembre 2019
- La « Voix du Midi » du 21 au 27 novembre 2019

Nous avons pu constater que les Avis d'Enquête sur la 3^{ème} modification du PLU étaient bien affichés en Mairie et sur différents supports accessibles au public avec photographies justificatives.

Également, une information sur l'Enquête, sa durée et les dates des permanences du Commissaire Enquêteur a été diffusée par l'intermédiaire du Bulletin Municipal.

L'ensemble du dossier est téléchargeable à partir du 18/11/2019 sur le site internet de la commune : <https://www.gragnague.fr/urbanisme>

En résumé, on peut considérer que l'information du public sur l'enquête a été largement accomplie comme l'atteste le certificat d'affichage visé par le Maire.

III. LISTE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE

Le registre d'Enquête, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur a été annexé au dossier mis à la disposition du public, lequel dossier établi par le BET ALTEREO comprend les documents ci-après :

- 1/ Informations juridiques, administratives et notice au cas par cas
- 2/ Les pièces écrites avant et après modifications
- 3/ Le règlement graphique (zonage) avant et après modifications
- 4/ Le rapport complémentaire
- 5/ Les annexes (Arrêté préfectoral et plans des prescriptions)

Les documents graphiques sont établis à partir des planches cadastrales réduites à l'échelle de 1/5.000° ce qui permet une bonne lisibilité du parcellaire public et privé.

L'ensemble du dossier est clair et bien documenté permettant une bonne compréhension par le public des choix et décisions opérés par les Elus.

Remarque concernant les règlements graphiques modifiés : sur le plan des prescriptions, une zone urbaine contiguë à la zone UA (parcelle 63 et autres) comporte, selon la légende, un périmètre soumis à une **OAP** alors que ce même secteur sur le règlement graphique (zonage) est classé en zone **UB**.

Question : ou bien ce classement en **OAP** est prématuré ou erroné et c'est donc le règlement de la zone **UB** qui s'applique, ou bien cette **OAP** peut être opérationnelle et il convient d'annexer son schéma d'aménagement au rapport.

Le règlement écrit de la zone **UB** n'apporte pas de précision sur ce point qu'il convient d'éclaircir car une même zone ne peut pas avoir 2 affectations différentes.

IV. ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Rappel : le projet de 3^{ème} modification concerne 3 objets spécifiques impliquant les règlements écrit et graphique.

OBJET N° 1

Il s'agit du point le plus important car il impacte la zone urbaine, et concerne l'extension d'une zone AUs qui dans un premier temps représentait une surface de 0,6 ha pour l'accueil d'activités médicales.

Le projet de modification plus ambitieux concernera une surface de 1,3 ha et, en plus, l'installation de commerces et services en rez-de-chaussée et de logements à l'étage (en tout ou partie).

Afin de mieux maîtriser à tous les niveaux cette zone importante, elle sera inscrite dans un périmètre d'OAP dont les grandes lignes de son aménagement sont succinctement définies dans le rapport complémentaire (page 6).

Le projet est stratégiquement important de par sa situation et sa vocation.

Il se justifie, notamment, par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU4 qui doit générer un apport de population supplémentaire.

Il semble émaner de la volonté commune entre les Elus, la population et les commerçants, dont certains, situés à l'étroit dans le centre ancien ont souhaité un regroupement.

Ce projet, en plus de son aspect pratique, devrait constituer le lieu de rencontre et d'échange qui semble manquer à GRAGNAGUE.

Avis du C.E. : Favorable sans réserve

OBJET N° 2

Cet objet concerne le remodelage du règlement écrit applicable depuis sa première version en 2014.

Il s'agit de rendre ce document plus compréhensible et accessible par le public au moment de la conception des projets de construction et d'aménagement en tenant compte de l'expérience engrangée en 5 années de pratique.

En conséquence, toutes les zones auront leur propre règlement, ce qui permettra d'aller chercher les informations dans les zones concernées au lieu d'extrapoler dans une seule définition avec les risques d'erreurs qui peuvent en résulter.

Dans un même temps, le règlement écrit prend en compte et actualise certaines dispositions contenues dans le rapport complémentaire sans modifier les objectifs du **PADD** d'origine.

Il s'agit notamment :

- Des dispositions générales qui avaient été supprimées et qui sont réintroduites dans le règlement ce qui peut démontrer leur utilité.
- En zones A et N, prise en compte de l'emprise de la liaison routière Castres-Toulouse
- Zone AUX, la définition de la surface de plancher maximale pour les logements de fonction, à savoir 50 m² (page 51 du rapport complémentaire)
- Zone AUs, la prise en compte de la compatibilité de cette zone avec le schéma d'aménagement (OAP)

Avis du C.E. : Favorable avec une réserve : que soit prise en compte comme formulée au chapitre III la remarque concernant la zone urbaine classée sur le plan de zonage en zone **UB** et sur le plan des prescriptions en périmètre soumis à une **OAP**.

Selon l'option retenue par les Elus, modifier le rapport complémentaire et les documents écrit et graphique en conséquence.

OBJET N° 3

Le 3^{ème} objet de la modification concerne la correction d'une erreur matérielle sur le document graphique (zonage), erreur qui découle vraisemblablement, comme c'est souvent le cas, de l'absence de mise à jour du fond de plan cadastral.

Cette correction concerne des parcelles classées en zone **A1**, route de l'Argou.

Entre un bâtiment en trop et un bâtiment non pris en compte, il convient de redéfinir le périmètre de cette zone afin de rétablir les droits des propriétaires concernés en tenant compte de la réalité du terrain.

Avis du C.E. : Favorable sans réserve.

V. EXAMEN ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique s'est terminée le 18 décembre 2019 à 18h.

La synthèse des observations selon le mode d'expression s'établit comme suit :

A/ OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au total 15 personnes se sont exprimées :

- 7 oralement au cours des permanences
- 6 par écrit sur le registre ou lettres annexées
- 2 par courrier électronique

Certaines personnes se sont exprimées 2 fois sur le même sujet (oralement confirmé par écrit ou inversement).

Compte tenu de l'importance de la Commune (plus de 2.000 habitants), ce nombre d'interventions est peu important, ce qui peut s'expliquer par la teneur de la 3^o modifications (3 objets dont 2 peuvent être considérés comme de simple régularisations) et du fait que le plus important (zone UAs) fait l'objet d'un consensus manifeste.

Au cours des entretiens, il apparait que les intervenants, surement par manque d'informations, ne font pas de distinction entre ces différentes procédures relatives au P.L.U. et ne retiennent que les termes « PLU et enquête publique ».

De ce fait, certaines observations ne concernent pas directement la 3^o modification du PLU mais portent sur d'autres points dont le plus fréquent est la constructibilité des terrains.

Néanmoins, le Commissaire Enquêteur se doit de répondre à toutes les demandes, ne serait-ce que par un souci d'information sur les différentes procédures et pour orienter les intéressés vers une prochaine procédure plus appropriée à l'objet de leurs demandes.

On peut noter également, que des interventions n'ont pour objet que des demandes d'informations sur tous les aspects du PLU en général.

Par contre, et également hors enquête, il convient de distinguer le cas particulier de Mr CANTALOUBE qui propose un tracé pour une future déviations

de la zone agglomérée de GRAGNAGUE, déviation, qui selon l'intéressé, sera nécessaire à plus ou moins long terme.

Cette proposition, si elle était retenue et compte-tenu de son importance, ne peut s'inscrire que dans une procédure de révision.

Néanmoins, on constate que ce tracé proposé impacte une bonne partie au sud-ouest de la zone AUs, en réduisant son emprise et en modifiant les données du schéma d'aménagement de l'OAP.

On peut donc considérer que cette proposition concerne indirectement la 3^o modification du PLU, en obligeant les Elus à se prononcer d'ores et déjà sur l'opportunité de cette déviation proposée par Mr CANTALOUBE.

En résumé, 4 contributions concernent la 3^o modification, 7 sont hors sujet et 4 sont des demandes d'informations.

VI. ANALYSE DES PROPOSITIONS

Concernant précisément la 3^o modification du PLU, aucune proposition n'a été enregistrée pendant la durée de l'enquête, celle de Mr CANTALOUBE, évoquée ci-avant ne pouvant être prise en compte de par sa nature et son importance.

Elle doit donc être examinée dans un contexte plus élargi sur le PLU.

VII. ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'Enquête publique sur la 3^o modification du PLU de GRAGNAGUE s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident notable, et le Commissaire Enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire pour mener à bien sa mission.

La diversité des horaires choisis pour la tenue des permanences n'a pu que favoriser les possibilités d'intervention du public.

Remarque :

On peut simplement regretter dans le déroulement de la procédure que la plupart des avis des PPA et services ne parviennent que tardivement aux Elus,

souvent après le début de l'enquête comme on peut le constater au Chapitre I, objet de la présente enquête.

Il serait préférable que les différentes mises au point après ces Avis soient prises en compte dans le dossier mis à la disposition du public afin d'éviter toute erreur d'interprétation.

Les personnes qui se sont manifestées ont pu le faire en toute indépendance et le Commissaire Enquêteur s'est efforcé de répondre aux questions sur le projet de modification et aussi sur l'ensemble du PLU.

Plaisance-du-Touch,

Le 13 janvier 2020

Le Commissaire Enquêteur

Gérard CHOLEY

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Choley', with a long horizontal stroke extending to the right.