

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

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

ENQUETE PUBLIQUE

2/ ANALYSE DES OBSERVATIONS **AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU** **COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017

Novembre-Décembre 2019

ANALYSE DES OBSERVATIONS

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU

COMMISSAIRE ENQUETEUR

| | | |
|------|---|---|
| I. | OBSERVATIONS DU PUBLIC | 3 |
| | ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE | 3 |
| | IA / Observations orales | 3 |
| | IB / Observations écrites | 5 |
| | IC / Observations par courrier électronique | 6 |
| II. | OBSERVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | 7 |
| | IIA / Sur les avis des P.P.A. et services | 7 |
| III. | AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE 3° MODIFICATION DU PLU | 8 |
| IV. | AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | 9 |

I. OBSERVATIONS DU PUBLIC

ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

IA / Observations orales

Le 18/11/2019

1/ Mme MEURIN Pierrette est propriétaire en indivision et en entière propriété de différentes parcelles situées :

- En zone **NCo** (préservation de la trame verte et bleue)
- En zone **A** agricole

L'intéressée demande qu'elles soient classées en zone **U** et donc constructibles.

Compte tenu de leur éloignement des zones urbaines, et de leur caractère naturel et environnemental, cette demande n'est pas recevable.

2/ Messieurs MANET père et fils s'informent sur la teneur des modifications et également sur les zones urbaines en général.

Le 02/12/2019

3/ Mme COFFE Valérie est propriétaire, en Zone **Ub**, de parcelles bâties comportant sa résidence principale et contiguës à une zone classée d'une part, sur le document graphique (zonage) en zone de préservation et de repérage des bois et d'autre part sur le plan des prescriptions, en **Espace Boisé Classé (EBC)** et dans tous les cas insconstrutibles.

L'intéressée souhaite agrandir sa propriété en déclassant sur environ 30m de profondeur une partie de la zone boisée dont elle conteste, par ailleurs, la qualité environnementale, ceci afin que sa fille puisse construire son habitation.

Cette demande également, ne concerne pas la 3^o modification et doit être reformulée lors d'une prochaine procédure de révision du PLU et après avis de la **MRAE**.

4/ Mr PAYSAN Emmanuel est propriétaire d'une parcelle bâtie en zone **UB** et contiguë à la future zone **AUs** (centre d'activités diverses). Il s'informe sur la teneur du projet et nous lui présentons le schéma

d'aménagement (page 6 du rapport) en précisant bien que ce schéma est susceptible d'évoluer.

5/ Mr et Mme PIECOURT sont propriétaires d'une parcelle bâtie en zone UC contiguë à un terrain leur appartenant classé en zone A agricole.

Ces parcelles sont situées face au terrain classé AUe qui doit recevoir le futur lycée pour la rentrée 2021, avec une voie qui les sépare.

Les intéressés demandent que la parcelle en zone A soit partiellement intégrée à la zone UC afin d'être constructible. Ils précisent que cette parcelle doit être impactée en partie par un aménagement routier pour la desserte du Lycée (arrêt minute).

Cette demande ne s'inscrit pas dans la procédure de 3^o modification et ne peut donc être prise en considération.

Néanmoins, les intéressés produisent en date du 02/12/2019 un courrier par lequel ils rappellent que leur demande a déjà été formulée lors de l'Enquête Publique sur le projet de construction du Lycée.

En réponse, les Elus semblent proposer un avis favorable, lors de la prochaine procédure d'évaluation du PLU (s'agit-il de la 3^o modification en cours d'enquête ?).

Si cet engagement des Elus est toujours d'actualité, la demande de classement en zone UC pourrait être prise en compte et intégrée à la procédure en cours au moment de la délibération finale approuvant la 3^o modification.

Cette demande est cohérente avec le périmètre de la zone UC dont elle constituera l'extrémité de la zone au Sud-Est et elle peut se justifier par nécessité d'une aliénation partielle de cette parcelle pour la desserte du lycée.

En cas d'impossibilité ou de refus d'intégration à la zone UC, cette demande devra être favorablement renouvelée lors de la prochaine procédure compte tenu de l'engagement des Elus en réponse à Mr et Mme PIECOURT.

Le 18/12/2019 – Fin de l'enquête

6/ Mr LELEU François, propriétaire en zone UD s'informe sur les caractères de cette zone en terme de constructibilité.

7/ Mr RIZZETO Serge, propriétaire d'une parcelle bâtie de 2.200 m² s'informe sur la possibilité d'un détachement pour une parcelle avec accès en servitude de passage.

Cette opération est possible en prenant en compte le règlement écrit du PLU dans ce secteur.

IB / Observations écrites

Le registre d'enquête contient 2 observations et 5 lettres y sont annexées.

Registre :

1/ Mme MEURIN Pierrette réitère sa demande de classement de parcelles en zone NCo et N (observation orale n°1).

2/ Mr et Mme PIECOURT renouvellent leur demande de classement en zone UC, face au futur lycée (observation orale n° 5 et lettre annexée n°4).

Lettres annexées :

3/ Mr NICOLAS Benoit, Directeur Régional du Groupe Immobilier ANGELOTTI, intervient en qualité de promoteur pour la réalisation de la zone AUs représentant l'OAP du futur centre d'activités diverses. Il évoque notamment la surface maximale du plancher autorisée, à savoir 1.000m², pour cette opération, ce qui lui paraît insuffisant par rapport à l'importance du terrain (1 hectare 300), ce qui représente moins de 8% d'emprise au sol.

Ce point du règlement est effectivement à revoir car il concerne la réglementation sur les surfaces commerciales du type superette par exemple, dont n'est prise en compte que la surface accessible au public, à l'exclusion des dépôts et autres locaux annexes.

Or, le projet comportera d'autres activités telles que centre médical, services, petits commerces de proximité, logements, etc... pour lesquelles la réglementation n'est pas applicable.

En conséquence, il convient de trouver une autre formule mieux adaptée compte tenu de la mixité de cette opération et du phasage de sa réalisation.

4/ Mr CRETE Loïc est propriétaire du terrain concerné par la zone AUs dont il est question ci-dessus et qui doit être normalement réalisée par la Sté ANGELOTTI dont il reprend les observations formulées précédemment.

On peut donc émettre la même réponse à Mr CRETE.

5/ Mme FILLITE Agnès, propriétaire à GRAGNAGUE, interroge les Elus sur l'avenir de l'importante zone **AUo** qui se trouve dans le prolongement du projet de centre d'activités diverses objet de la présente enquête.

En l'état actuel, cette zone **AUo** est fermée à toute urbanisation, mais on peut imaginer qu'à plus ou moins long terme, ce secteur fera l'objet d'une **OAP** compte tenu de son importance et de sa situation.

Il est donc inutile, dans l'attente de la reclasser provisoirement en zone **A** ou **N**, ce qui n'empêche pas, de tout façon d'y pratiquer des activités agricoles ou naturelles mais sans constructions.

Concernant l'implantation et le programme de la zone **AUs**, il faut préciser qu'il s'agit d'une opération privée, même si les Elus, dont c'est le rôle, ont favorisé sa création pour répondre à un besoin largement exprimé, ce qui ne les autorise pas à intervenir dans le choix des activités qui est le seul domaine du promoteur.

Concernant l'avis du SCOT « Nord-Toulousain » qui a effectivement accusé réception du dossier, aucun avis n'a été formulé, ce qui signifie que cet organisme ne voit pas d'objections au projet de 3° modification.

6/ Mr et Mme PIECOURT renouvellent par courrier leur demande de classement en zone **UC** (observation orale n°5 avec analyse).

IC / Observations par courrier électronique

1/ Mr LAURENT Jean-Pierre, a titre personnel et de Président d'une association de Colitis demande que la partie communale du Lotissement « La Valade Souleilha » soit classée et protégée compte tenu de son intérêt paysager.

Cette demande ne concerne pas la présente 3° modification du PLU et doit donc être examinée avec les Elus lors d'une prochaine procédure ou avant si nécessaire.

2/ Mr CANTALOUBE Didier rappelle 2 courriels en date du 24 janvier 2019 adressés à Monsieur le Maire en vue de les prendre en compte dans la procédure en cours.

L'intéressé évoque un projet de contournement de GRAGNAGUE, qui selon lui, s'avère nécessaire compte tenu de l'évolution prévisible de la Commune dans les années à venir et qui pourrait se traduire par une saturation de la circulation dans le centre du village et dans sa périphérie.

Il appuie sa demande par une proposition de tracé, pour le contournement dont l'impact linéaire est important.

Un tel projet, s'il était retenu, ne peut s'inscrire dans une procédure de modification, mais dans un projet de révision du PLU, car il nécessiterait d'instaurer des emplacements réservés (ER) au niveau du foncier concerné par l'emprise de la voie future.

De plus, le financement d'une telle opération, devrait être pris en compte dans le PADD actualisé.

Normalement, cette contribution ne concerne pas l'enquête en cours et ne peut donc pas être prise en compte.

Néanmoins, en réponse par courriel du 30 janvier 2019, la commune indique à Mr CANTALOUBE que ce projet sera étudié dans une prochaine révision sur le PLU sans autre précision.

Or, il s'avère que le projet de tracé impacte en partie la zone AUs, dont l'extension constitue l'élément majeur de la 3^e modification.

Il paraît donc nécessaire que les Elus se prononcent par anticipation sur cette contribution afin de ne pas pénaliser la zone AUs, et le projet de centre d'activités diverses.

II. OBSERVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

IIA / Sur les avis des P.P.A. et services

Globalement, on peut considérer qu'aucun service ayant répondu à la consultant n'émet d'observations qui iraient à l'encontre du projet de 3^e modification.

Il s'agit de remarques, recommandations et de compléments à apporter sur différents documents résumés comme suit :

- Le SAGE : vérifier et corriger éventuellement les contradictions relevées entre les document écrit et graphique.

- **DDT** : compléter le schéma d'aménagement de la zone AUs (OAP) avec les liaisons routières et prendre en compte les modifications qui sont énumérées dans l'avis et après analyse.
Intégrer dans le règlement la prise en compte du risque inondation (carte **CIZI**).
- **SDIS 31** (Groupement N/E) : répondre, si ce n'est déjà fait, à la sollicitation de cet organisme pour une réunion de mise au point sur sa participation.
- **Communauté de Communes des Côteaux du Girou** : intégrer dans les zones U les caractéristiques des voies à créer et revoir le règlement en fonction des demandes du service instructeur communautaire, suite au constat de divergences, avec le document produit pour l'enquête.

Avis du CE :

Favorable avec une recommandation : régulariser les points soulevé avant la délibération définitive approuvant la 3° modification du PLU – avant qu'elle ne soit opérationnelle -

III. AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE 3° MODIFICATION DU PLU

1- AVANTAGES

Le principal avantage de la 3^{ème} modification du PLU porte sur le projet d'extension de la zone AUs qui doit recevoir un projet de centre d'activités diverses (médical, services, commerces...) dont certaines seront créées et d'autres, existantes, pourront être regroupées pour une meilleure qualité de service.

Ce projet, soutenu par les Elus est, semble-t-il fortement souhaité par les commerçants et la population comme exposé dans le rapport et il ne devrait pas subir de retard pour sa réalisation, compte tenu notamment des retombées économiques et le fait que le foncier de l'opération est totalement maîtrisé.

En conclusion, je donne un avis TRES FAVORABLE aux avantages de la 3^{ème} modification du PLU de la Commune de GRAGNAGUE.

2- INCONVENIENT

L'analyse ci-avant apporte la démonstration que le projet ne comporte aucun inconvénient.

IV. AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les observations émises par le public se rapportant à la 3^o modification du PLU se focalisent essentiellement sur la zone **AUs** qui constitue le point le plus important de la 3^o modification et qui ne rencontre pas d'opposition.

Ces avis sont exprimés par :

- COLA (Sté ANGELOTTI) promoteur du projet (observation écrite n° 3)
- CRETE propriétaire du terrain d'assiette de la zone **AUs** (observation écrite n° 4)
- FILLIT (observation écrite n° 5)
- CANTALOUBE concerné indirectement (observation courrier électronique n° 2).

Les autres observations ne concernent que des sujets hors enquête ou des demandes d'informations.

Le cas de Mr et Mme PIECOURT qui se sont exprimés à plusieurs reprises doit être examiné compte tenu de l'engagement des Elus avec, soit une intégration à la présence procédure, soit un renvoi à une procédure ultérieure.

EN CONCLUSION,

Le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de 3^o modification du PLU de la Commune de GRAGNAGUE et demande avant approbation :

1/ Que soit prises en compte les remarques et observations formulées par les PPA et services

2/ Que soit rectifiée la discordance entre le PLAN DES PRESCRIPTIONS et le REGLEMENT GRAPHIQUE concernant une zone urbaine classée périmètre d'OAP sur un document et en zone **UB sur un autre.**

- 3/ Que les Elus se prononcent sur la proposition de M. CANTALOUBE qui conditionne l'avenir de la zone AUs
- 4/ Que les mises au point concernant le règlement graphique soient effectuées entre le Service Instructeur Communautaire et les Elus
- 5/ Qu'après avis de la DDT, le cas de Mr et Mme PIECOURT soit examiné par les Elus en tenant compte de leur engagement
- 6/ Que la surface de plancher autorisée en zone AUs soit revue en tenant compte du projet de centres d'activités diverses.

Les réponses seront apportées par le mémoire en réponse établi par le porteur de projet.

Plaisance-du-Touch, le 13 janvier 2020

Le Commissaire Enquêteur

Gérard CHOLEY

