



**altereo**

Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 0561737050 / fax : 0561737059

e-mail : toulouse@g2c.fr

## COMMUNE DE GRAGNAGUE DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

### SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### P.L.U DE LA COMMUNE DE GRAGNAGUE SYNTHESE AVIS PPA ET COMMISSAIRE ENQUETEUR

ARRETE LE

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Mairie

AVIS / REMARQUES	AVIS COMMUNE	PIECES A MODIFIER
<b>SAGE Hers Mort Girou</b>		
<p>Contradiction entre les règlements écrit et graphique Il est préconisé en zone Nr une distance minimale de 5 mètres de part et d'autres des bords des ruisseaux et fossés-mères au lieu de 2 mètres actuellement.</p>	<p>La commune émet un avis favorable. Les prescriptions du SAGE seront intégrées.</p>	<p>Règlement écrit et graphique</p>
<b>DDT</b>		
<p><b>Zone AUs (OAP)</b> Une différence de surface de l'OAP entre celle prise en compte lors de la 2<sup>ème</sup> modification (0,4 ha) et celle indiquée sur le rapport complémentaire (0,6 ha) est constatée.</p>	<p>La surface de l'OAP est bien de 0,6 ha.</p>	
<p>Il serait opportun qu'un point soit fait sur le nombre de logements réalisés en zone U (densification), en zones A1 par des changements de destination et en zones AU.</p>	<p>La commune prend bonne note de ce conseil bien que ce point ne concerne pas la modification en cours.</p>	
<p>A l'énumération des activités prévues dans la zone AUs, il convient d'ajouter des logements à l'étage des bâtiments (page 59 du règlement écrit).</p>	<p>La commune émet un avis favorable. Les prescriptions des services de l'Etat seront intégrées à l'OAP.</p>	
<p>Le schéma d'aménagement (page 6 du rapport) ne prend pas suffisamment en compte les liaisons routières en y intégrant la zone AU0 contiguë au sud-est qui deviendra surement une OAP à plus ou moins longue échéance.</p>	<p>Concernant les liaisons routières, le projet est à l'étude avec le CD31, secteur routier de Villemur/Tarn.</p>	
<p><b>Règlement graphique</b> Les autoroutes A68 et 680 ne sont traduites que par un trait. Il serait nécessaire de matérialiser leurs emprises, ainsi que l'échangeur desservant la commune de Gragnague.</p>	<p>La commune utilisera les derniers fonds de plan cadastraux mis à disposition par l'Etat.</p>	
<p>Pour ce qui concerne la zone inondable, si la délimitation semble correcte, il convient aussi d'indiquer le niveau d'aléa (plan CIZI).</p>	<p>Après transmission des données par la DDT, les prescriptions des services de l'Etat seront intégrées au règlement graphique.</p>	
<p>Pour éviter toute ambiguïté, il conviendrait d'ajouter « zonage » au titre du premier document et d'ajouter « règlement graphique » au deuxième.</p>	<p>La commune émet un avis favorable.</p>	
<p>Les zones de bruit générées par la ligne SNCF et les autoroutes ont bien été retirées du règlement graphique et doivent être intégrées au PLU par arrêté du Maire.</p>	<p>L'arrêté municipal portant mise à jour du PLU a été pris le 5 janvier 2017.</p>	

<p><b>Règlement écrit</b></p> <p>En application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement écrit et/ou graphique doit définir les règles concernant les reculs par rapport aux voies et limites séparatives. Les dispositions des articles 6 et 7 pour le secteur UA sont donc à modifier. Il en est de même pour le secteur AU.</p> <p>Par ailleurs, le règlement ne peut imposer la réalisation d'une clôture (article AU11) sachant que l'on ne peut interdire au propriétaire de clore sa propriété.</p>	<p>La commune prendra en considération la remarque des services de l'Etat. Des précisions seront demandées à la DDT car pour la commune, les articles 6 et 7 des zones Ua et AU sont règlementés.</p> <p>La commune émet un avis favorable à la suppression de la référence à l'obligation de clôture.</p>	
<p>Pour la zone AUS, la notion de « service » n'est pas mentionnée à l'article R.123-9 du CU et le règlement doit indiquer si les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et le règlement.</p>	<p>La vocation de la zone a été définie conformément à l'arrêté du 10 novembre 2016 qui mentionne la destination de construction « commerce et activité de service ».</p> <p>L'aménagement sera fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p>	
<p>La modification de l'article AUX10 (hauteur) qui mentionne 2 niveaux (R+1) avec une hauteur de 9 m (3 niveaux) est à revoir ou expliciter.</p> <p>A l'articler AUX11, le blanc pur doit demeurer interdit.</p>	<p>Les 9 mètres de hauteur sont justifiés par le type de constructions autorisées (entrepôts...). Pour expliciter ce choix, il sera indiqué dans le règlement écrit que la hauteur est limitée à 9 mètres <b>et</b> à 2 niveaux.</p> <p>La commune émet un avis favorable à la réintroduction de l'interdiction du blanc pur.</p>	
<p>Le règlement écrit ne comporte aucune disposition concernant les restrictions à la construction liée à la zone inondable qui ne concernerait que les zones A et N. Les prescriptions seront à ajouter soit dans les dispositions générales soit aux articles 2 des zones A et N.</p>	<p>La commune émet un avis favorable. Les prescriptions précises seront demandées à la DDT pour intégration.</p>	
<p>Les constructions autorisées à changer de destinations devront faire l'objet d'un repérage graphique en application de l'article L.151-11 et R.123-12 ancien du code de l'urbanisme.</p>	<p>D'après les informations fournies à la commune, cette disposition ne s'applique pas à son cas (ancienne génération de PLU). La commune prend cependant bonne note de cette remarque pour un travail futur.</p>	
<b>Mairie de Beaupuy</b>		
Pas d'observations		
<b>SDIS 31</b>		

Intégrer au PLU la participation du SDIS. Trois annexes sur les caractéristiques techniques des mesures à prendre sont avec cet avis.	La commune émet un avis favorable. Les prescriptions du SDIS seront intégrées au règlement écrit.	
Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, en cas de difficulté particulière, le SDIS aura besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couverture existants ou prévus. Dans ces cas particuliers, une rencontre entre un représentant du Maire, le service gestionnaire du réseau eau potable et du SDIS pourra être nécessaire sur site.	Il est bien pris en compte la volonté du SDIS. Une rencontre sera prochainement programmée afin d'instaurer le fonctionnement de cette coopération future.	
<b>Tisseo</b>		
Pas d'observations		
<b>SCoT Nord Toulousain</b>		
Pas d'observations		
<b>Communauté de communes des Coteaux du Girou</b>		
Observations concernant les caractéristiques de différents types de voies et joint des documents graphiques sur le dimensionnement des aires de retournement. Le service instructeur transmet leur contribution au travail de rédaction/relecture du règlement écrit et du règlement graphique.	La commune émet un avis favorable. Les prescriptions des services de la communauté de communes seront intégrées aux règlements écrit et graphique.	
<b>MRAE</b>		
Pas d'évaluation environnementale		
<b>Chambre d'agriculture</b>		
Avis défavorable motivé par des considérations sans rapport avec la 3 <sup>ème</sup> modification du PLU.		

AVIS / REMARQUES	AVIS COMMUNE	PIECES A MODIFIER
<b>Avis suite à l'enquête publique</b>		
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><b>Objet n°1 : extension de la zone AUs</b>  <u>Avis du CE</u> : <b>avis favorable sans réserve</b></p> <p><b>Objet n°2 : remodelage du règlement écrit applicable depuis sa première version en 2014.</b>  <u>Avis du CE</u> : <b>Favorable avec une réserve</b> : que soit prise en compte la remarque concernant la zone urbaine classée sur le plan de zonage en zone UB et sur le plan des prescriptions avec un périmètre soumis à OAP.</p> <p><b>Objet n°3 : correction d'une erreur matérielle sur le document graphique en zone A1</b>  <u>Avis du CE</u> : <b>Favorable sans réserve.</b></p>	<p>La commune ne souhaite pas apporter de modification aux OAP existantes depuis l'approbation du PLU et qui n'ont fait l'objet d'aucune transformation dans le cadre de cette procédure. Les éléments en vigueur ont seulement été repris dans le cadre de la modification n°3.</p>	

<p><b>Observations du public :</b></p> <p><b>Observation écrite n°3 :</b> Mr COLAS Benoit (Sté 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 de plancher autorisée, à savoir 1000 m<sup>2</sup> pour cette opération, ce qui lui paraît insuffisant par rapport à l'importance du terrain (1,3 ha), ce qui représente moins de 8% d'emprise au sol.</p> <p><b>Observation écrite n°4 :</b> Mr CRETE : reprend les observations formulées précédemment.</p> <p><b>Observation écrite n°5 :</b> Mme FILLIT : interroge les élus sur l'avenir de l'importante zone AU0, qui se trouve dans le prolongement du projet de centre d'activités diverses.</p> <p>Concernant l'implantation et le programme de la zone AUs, il faut préciser s'il s'agit d'une opération privée.</p> <p><b>Courrier électronique n°2 :</b> Mr CANTALOUBE : 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. Le projet de tracé impacte en partie la zone AUs.</p> <p><b>Observation orale n°5 et observation écrite n°2 :</b> 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. Ils demandent à ce que la parcelle en zone A soit partiellement intégrée à la zone UC afin d'être constructible. Demande déjà formulée lors de l'Enquête Publique sur le projet de construction du lycée.</p>	<p>L'augmentation de la surface de plancher des surfaces commerciales au-delà de 1000m<sup>2</sup> pourrait être considérée comme incompatible avec la P92 du DAAC du DOO du SCOT Nord-Toulousain. Cependant, après renseignement pris auprès du SCOT, les surfaces de plancher des activités de service ne sont pas incluses dans la notion de surfaces commerciales. Pour expliciter ce point, la commune propose de préciser dans le règlement écrit : « Les surfaces commerciales, hors activités de service, de l'ensemble de la zone atteindront au maximum 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »</p> <p>Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat.</p> <p>Il s'agit d'une opération privée.</p> <p>La commune émet un avis défavorable, le projet de contournement n'étant pas compatible avec les projets du bourg-centre.</p> <p>Ce changement de zonage apparaît impossible dans le cadre de la procédure en cours. Cette requête sera donc intégrée lors de la prochaine évolution du document d'urbanisme le permettant.</p>	
---	---	--