

## **9. Conclusions de la Commissaire enquêtrice :**

**9.1 Sur la Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme ( Articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme) :**

*Sous réserve :*

- ∅ des rectifications matérielles sur les documents, sur le règlement et sur le règlement graphique du Plan local d'Urbanisme de la Commune,
- ∅ des rectifications sur les documents de l'OAP « LAUZIS »,
- ∅ de la prise en compte des avis et recommandations des Personnes publiques associées.

➤ Ayant tenu compte de l'étude des dossiers réalisés et des observations émises pendant l'enquête publique , je considère que les diverses rectifications, corrections et ajouts apportés au PLU ne peuvent générer d'incidences majeures aux projets de la modification n° 4 du PLU souhaitée par la Municipalité de Gragnac. J'émetts donc les avis suivants :

**Sur l'OAP « le Lauzis » :**

**J'apporte un avis Favorable à :**

**1.) L'ouverture immédiate à l'urbanisation de l'Orientation d'Aménagement sous réserve d'apporter les modifications suivantes :**

- ∅ porter à 57 le nombre de constructions au lieu de 52;
- ∅ supprimer l'accès de la voirie au chemin de randonnée ( seul un chemin piétonnier de 1,50m est autorisé ) et, en conséquence, de modifier le tracé de la voie de desserte interne ;
- ∅ Prolonger la haie existante le long du chemin de la Briqueterie jusqu'à la limite de la parcelle communale UI 711, en maintenant un accès piétonnier de 1,50m pour la ZAC Trèzemines au Groupe scolaire, aux commerces et aux services de la zone AUs.

**Sur l'OAP « le Claouzet » :**

**J'apporte un avis Favorable à l'OAP sans modification et à son ouverture à l'urbanisation quand 20% des permis de construire seront attribués au lotissement « le LAUZIS ».**

**Sur la partie AUs de l'OAP « Le Claouzet » :**

**J'apporte un avis Favorable à l'ouverture immédiate de l'OAP pour l'exploitation de cette zone scindée entre une résidence « sociale » seniors ( R+2 ) et des locaux commerciaux ou de services ( sans étage ).**

**Sur la densité des 2 OAP :**

J'apporte un avis Favorable sous réserve du contrôle de légalité au regard du SCOT nord toulousain.

**9 – 2 Sur l'intégration des parcelles section D n° 29 et 80 dans la zone UC :**

J'apporte un avis Favorable avec une recommandation de vigilance sur le devenir de ce terrain prévu pour 2 habitations.

**9 – 3- 2 Sur la mise en place d'un STECAL :**

J'apporte un avis Favorable sous réserve d'un accord préalable avec le propriétaire riverain pour la mise en place des solutions d'atténuation des nuisances..

**9 - 4 Sur la Révision du Zonage d'Assainissement Communal :**

J'apporte un avis favorable.

*A Pompertuzat, le 2 juillet 2021  
La Commissaire-enquêtrice  
GROLLEAU Claudette*



**10. Pièces jointes au dossier:**

☞ Arrêté municipal n° 65/220 prescrivant la procédure de modification n° 4 du PLU de Gragnague.

- ☞ Le règlement à modifier de la zone AUa
- ☞ Le P.V.de l'enquête publique transmis au Maire
- ☞ Le document de présentation du STECAL

**PIECES ANNEXEES**

**L'Arrêté municipal n° 65/220 prescrivant la procédure de modification n° 4 du PLU de Gragnague.**

**Le règlement à modifier de la zone AUa**

**Le P.V.de l'enquête publique transmis au Maire**

**Le document de présentation du STECAL**

**Un Plan de contournement de la commune pour information**

	<b>ARRÊTÉ MUNICIPAL N°</b>	<b>65/2020</b>	
<b>Prescrivant la procédure de modification n° 04 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)</b>			

Le Maire de Gragnague,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants relatifs à la procédure de modification et à la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 13 février 2014 approuvant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les délibérations en date du 06 mars 2015 approuvant les modifications n° 01 et n° 02 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 23 février 2016 approuvant la modification simplifiée n° 01 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 26 juin 2019 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 01 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 24 février 2020 approuvant la modification n° 03 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Lauzis* et cadastrée parcelles D70, D72, D73, D74, D75p, D601 et D602 ;
- Le changement de zonage d'une parcelle actuellement classée zone UI du règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Lauzis* et cadastrée parcelle D603 ;
  - Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement écrit à cette zone en partie nouvellement ouverte à l'urbanisation (projet d'ensemble des zones AU0 et UI) et définition d'un échéancier prévisionnel.
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Lauzis*, cadastrée parcelles D674, D675, D676 et D677, pour la réalisation d'équipements publics ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Lauzis*, cadastrée parcelle D80, pour la réalisation de deux maisons individuelles ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Claouset* et cadastrée parcelle ZI62 ;
  - Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (projet d'ensemble des zones AU0 et AUs existante), d'un règlement écrit à cette zone nouvellement ouverte à l'urbanisation et définition d'un échéancier prévisionnel.

	<b>ARRÊTÉ MUNICIPAL N°</b>	<b>65/2020</b>	
<b>Prescrivant la procédure de modification n° 04 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)</b>			

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'aux communes limitrophes, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;

Considérant qu'en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, l'avis émis sera joint au dossier d'enquête ;

Considérant qu'ainsi, une procédure de modification du PLU peut-être engagée.

#### **ARRETE :**

**Article 1** : en vertu du champ d'application des dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, une procédure de modification n° 04 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gragnague est engagée, en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Lauzis* et cadastrée parcelles D70, D72, D73, D74, D75p, D601 et D602 ;
- Le changement de zonage d'une parcelle actuellement classée zone UI du règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Lauzis* et cadastrée parcelle D603 ;
  - Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement écrit à cette zone en partie nouvellement ouverte à l'urbanisation (projet d'ensemble des zones AU0 et UI) et définition d'un échéancier prévisionnel.
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Lauzis*, cadastrée parcelles D674, D675, D676 et D677, pour la réalisation d'équipements publics ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Lauzis*, cadastrée parcelle D80, pour la réalisation de deux maisons individuelles ;

	<b>ARRÊTÉ MUNICIPAL N°</b>	<b>65/2020</b>	
<b>Prescrivant la procédure de modification n° 04 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)</b>			

- La suppression de l'Emplacement Réservé n° 02 au règlement graphique actuel.
- La création de deux nouveaux Emplacements Réservés, l'un sur la parcelle D676 pour l'extension de l'aire de stationnement du groupe scolaire, l'autre sur la parcelle D674 pour l'extension du groupe scolaire.
- La modification des articles AUs 1, AUs 2 et AUs 10.

Considérant qu'il est nécessaire de prendre en compte les observations de la Préfecture de la Haute-Garonne portées à la connaissance de la Ville le 27 juillet 2020 lors de la précédente modification du PLU, et qui portent sur les éléments suivants :

- L'insertion d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone AUs sis lieu-dit du Clouset.
- La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A (agricole) sur la parcelle cadastrée ZC 9.
- L'insertion aux articles 6 et 7 de la zone Ua de règles d'implantations pour les annexes.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à (L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose en application de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

	<b>ARRÊTÉ MUNICIPAL N°</b>	<b>65/2020</b>	
<b>Prescrivant la procédure de modification n° 04 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)</b>			

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit *Le Claouset* et cadastrée parcelle ZI62 ;
  - Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (projet d'ensemble des zones AU0 et AUs existante), d'un règlement écrit à cette zone nouvellement ouverte à l'urbanisation et définition d'un échéancier prévisionnel.
- La suppression de l'Emplacement Réservé n° 02 au règlement graphique actuel.
- La création de deux nouveaux Emplacements Réservés, l'un sur la parcelle D676 pour l'extension de l'aire de stationnement du groupe scolaire, l'autre sur la parcelle D674 pour l'extension du groupe scolaire.
- La modification des articles AUs 1, AUs 2 et AUs 10.
- La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STCAL) en zone A (agricole) sur la parcelle cadastrée ZC 9.
- L'insertion aux articles 6 et 7 de la zone Ua de règles d'implantations pour les annexes.

**Article 2 :** conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la justification de l'utilité des ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, sera approuvée par délibération du Conseil municipal.

**Article 3 :** le dossier sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, aux communes limitrophes, ainsi qu'à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ; pour avis avant le début de l'enquête publique.

**Article 4 :** le dossier sera notifié à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de la saisine au cas par cas, conformément à l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme.

**Article 5 :** à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, de la CDPENAF, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée de l'organe délibérant, conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

**Article 6 :** conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois, ainsi que sur le site internet de la Ville. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

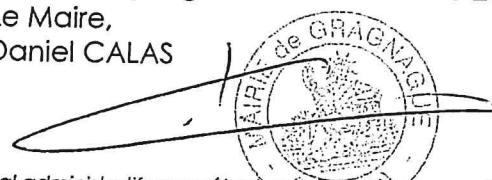
**Article 7 :** le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des mesures de publicités.

	<b>ARRÊTÉ MUNICIPAL N°</b>	<b>65/2020</b>	
<b>Prescrivant la procédure de modification n° 04 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GRAGNAGUE (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)</b>			

**Article 8 :** le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Toulouse dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités.

Fait à Gragnague, le 08 décembre 2020

Le Maire,  
Daniel CALAS



*Le présent arrêté peut faire l'objet devant le tribunal administratif compétent, par courrier ou par voie dématérialisée via l'application Télérecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>, d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de l'arrêté considéré. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'arrêté. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (en l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).*

65 Département de Haute-Garonne  
Commune de GRAGNAGUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 15 décembre 2020

**Objet de délibération N°97/2020 : Modification n° 04 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :  
Justification de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU0 (L.153-38 du CU)**

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 19

En exercice : 19

Présents : 13

Qui ont pris part à la délibération : 17

Date de la convocation : 09/12/2020

Date d'affichage : 09/12/2020

L'an deux mille vingt, le quinze décembre, à 19h, le Conseil Municipal de GRAGNAGUE, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Monsieur CALAS Daniel, Maire**.

**Présents :** Daniel CALAS –Didier AVERSENG - Serge SOUBRIER - Claude PLAUT - Marie-Laure DEJEAN – Amador ESPARZA – Catherine ILLAC – Denis BASSI – Sophie BOUSCASSE — Pascal RAULLET – Marie TEULOU - Camille VIALE - Martine DUTHEY.

**Procurations :** Madame Stéphanie CALAS (pouvoir donné à Monsieur Daniel Calas) - Madame Hélène BRUNEAU (pouvoir donné à Monsieur Pascal RAULLET) – Madame Chloé GREGOIRE (pouvoir donné à Monsieur Didier AVERSENG) – Madame Caroline SALESSES (pouvoir donné à Madame Marie-Laure DEJEAN)

**Absents :** David MARCOS – Maxime SINQUIN.

Formant les membres en exercice.

**Secrétaire de séance :** Didier AVERSENG

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que par délibération en date du 13 février 2014, a été approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville.

Monsieur le Maire rappelle également que :

- Par délibérations en date du 06 mars 2015 ont été approuvées les modifications n° 01 et n° 02 du PLU,
- Par délibération en date du 23 février 2016 a été approuvée la modification simplifiée n° 01 du PLU,
- Par délibération en date du 26 juin 2019 a été approuvée la mise en compatibilité n° 01 du PLU,
- Par délibération en date du 24 février 2020 a été approuvée la modification n° 03 du PLU.

Le Conseil municipal est informé que par arrêté n°65 en date du 08 décembre 2020, il a été prescrit la procédure de modification n° 04 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit Le Lauzis et cadastrée parcelles D70, D72, D73, D74, D75p, D601 et D602 ;
- Le changement de zonage d'une parcelle actuellement classée zone UI du règlement graphique du PLU, lieu-dit Le Lauzis et cadastrée parcelle D603 ;
  - Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement écrit à cette zone en partie nouvellement ouverte à l'urbanisation (projet d'ensemble des zones AU0 et UI) et définition d'un échéancier prévisionnel.
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit Le Lauzis, cadastrée parcelles D674, D675, D676 et D677, pour la réalisation d'équipements publics ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit Le Lauzis, cadastrée parcelle D80, pour la réalisation de deux maisons individuelles ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone classée AU0 au règlement graphique du PLU, lieu-dit Le Claouset et cadastrée parcelle ZI62 ;
- Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (projet d'ensemble des zones AU0 et AUs existante), d'un règlement écrit à cette zone nouvellement ouverte à l'urbanisation et définition d'un échéancier prévisionnel.
- La suppression de l'Emplacement Réservé n° 02 au règlement graphique actuel.
- La création de deux nouveaux Emplacements Réservés, l'un sur la parcelle D676 pour l'extension de l'aire de stationnement du groupe scolaire, l'autre sur la parcelle D674 pour l'extension du groupe scolaire.
- La modification des articles AUs 1, AUs 2 et AUs 10.
- La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A (agricole) sur la parcelle cadastrée ZC 9.
- L'insertion aux articles 6 et 7 de la zone Ua de règles d'implantations pour les annexes.

Les évolutions envisagées entrent dans le champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». Par ailleurs, ces évolutions ne font pas partie de celles qui peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors qu'il est prévu l'ouverture de zones à l'urbanisation.

Monsieur le Maire précise que conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, ledit arrêté a fait l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois, ainsi que sur le site internet de la Ville. Mention de cet affichage a également été insérée en caractères apparents par envoi le 15 décembre 2020 dans le journal de la « Dépêche du Midi ».

### Justifications de l'ouverture à l'urbanisation

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil municipal que conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

1. Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

La Commune de Gagnage dispose à ce jour de zones dédiées à l'habitat sur son territoire, dont les capacités d'accueil au regard du fort taux de croissance démographique de la Ville (+ 16.36 % en 10 ans), présentent une offre sous forme de terrains à bâtir (urbanisation et densification) très faible. En effet l'analyse de la capacité d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces bâties, réalisée conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme et annexée à la présente, a identifié un gisement foncier total de 4 hectares, soit un potentiel de 32 logements seulement. Toutes les zones définies lors de la révision du PLU comme étant urbanisables à court terme, le seront fin 2020. De nouvelles zones peuvent ainsi être ouvertes à l'urbanisation. De plus, l'implantation prochaine d'un lycée sur la commune va entraîner un afflux important de population.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (approuvé le 13 février 2014) il avait été défini des zones d'urbanisation future (AU0) vouées à la réalisation de lotissement pavillonnaire, en attente de l'épuisement de l'offre des zones déjà ouvertes à l'urbanisation (notamment la ZAC Trèzemines – tuilerie, les Mouraches, la zone UC de la RD 45).

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones que sont le Lauzis et le Claouset, permettra de répondre à une demande forte de logements individuels en propriété ou en location. Il permettra également de créer une offre en commerces de proximités, en services médicaux-sociaux et en établissement de service pour personnes âgées. Il permettra enfin la mise en place de deux emplacements réservés à des fins d'extension de l'aire de stationnement du groupe scolaire pour l'un, et d'extension de l'école pour l'autre.

## 2. Au regard de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

Les zones concernées par l'ouverture à l'urbanisation se trouvent à proximité immédiate de la partie agglomérée de la Commune, et à quelques mètres d'équipements structurants tel que le groupe scolaire, le terrain de grand jeu et le centre de loisirs.

Aussi ces deux zones bénéficient d'ores et déjà des réseaux secs et humides, ainsi que des voies de circulation nécessaires à leur développement à proximité de leurs emprises. La capacité de la station d'épuration quant à elle est de 1 900 équivalent / habitant ; actuellement sa charge est de 600 équivalent / habitant.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs répond de plus à l'orientation n° 03 du Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui vise à accueillir une nouvelle population dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

De plus, le projet d'ensemble dit du Claouset permettra la poursuite et le développement du maillage cyclo-pédestre à l'échelle du territoire communal.

En ce sens, l'ouverture de ces zones répond à des enjeux de développement du territoire, et dans ces conditions l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 est pleinement justifiée.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones qui nécessite une procédure de modification du PLU permettra de réaliser deux Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'encadrer le développement et imposer une qualité urbaine, architecturale et paysagère. Les règlements écrit et graphique du PLU seront également modifiés.

Le Conseil municipal, invité à délibérer, à la majorité des membres présents et représentés par 16 voix Pour et 1 abstention, décide de :

- CONFIRMER le lancement de la procédure de modification n° 04 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a pour objet les modifications énoncées dans le corps de la présente délibération ;
- APPROUVER l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 sise lieu-dit Le Lauzis, d'une superficie d'environ 5.6 ha et cadastrée D70, D72, D73, D74, D75p, D80, D601, D602, D674, D675, D676 et D677, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitée dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone ;
- APPROUVER l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 sise lieu-dit Le Claouset, d'une surface d'environ 4.4 ha et cadastrée ZI 62, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitée dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone ;
- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte ou document qui serait la suite des présentes.

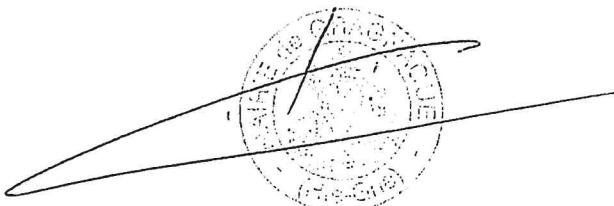
La présente délibération complète la délibération n° 42/2020 en date du 06 juillet 2020.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus. Au registre sont les signatures.

Pour extrait conforme,

GRAGNAGUE, le 16 décembre 2020

Le Maire,  
Daniel CALAS



## SECTEUR AUa

### ARTICLE AUa.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs, et les habitats légers de loisirs
- Les parcs d'attractions
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules à ciel ouvert
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées

### ARTICLE AUa.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation des secteurs AUa est autorisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU.

Elle doit se dérouler suivant la hiérarchisation suivante :

- Le secteur AUa « Le Lauzis » est constructible immédiatement
- Le secteur AUa « Le Clauiset » sera ouvert à l'urbanisation (dépôt du permis d'aménager) après la réalisation de 80% au moins du programme de logements (dépôt des permis de construire) attendus sur ) le secteur AUa « Le Lauzis »

### Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les installations classées sont admises à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine et que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent
- Les occupations et utilisation du sol non interdites à l'article AUa.1, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU

### ARTICLE AUa.3 – ACCÈS ET VOIRIE

#### **1. Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès doit être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement doit prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

## **2. Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m.

En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

## **ARTICLE AUA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

L'économie d'eau sera recherchée, la récupération des eaux pluviales sera favorisée.

### **3. Réseaux secs**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives dans la zone AUA.

D'un point de vue général, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

## **ARTICLE AUA.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

#### ARTICLE AUA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30 cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées au minimum à 5 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

#### ARTICLE AUA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit sur la limite séparative soit avec un recul de 30 cm minimum.

Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives latérales à condition que la parcelle ait une largeur donnant entièrement sur la voie inférieure ou égale à 13 mètres, dans ce cas la hauteur de la construction sur l'une des deux limites séparatives ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit
- Soit sur une seule des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit, avec un minimum de 2 mètres
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit, avec un minimum de 2 mètres

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

Dans le cas où un emplacement réservé est défini sur la zone, l'implantation des constructions doit s'effectuer en prenant en compte les nouvelles limites séparatives qui seront générées par l'emplacement réservé.

#### ARTICLE AUA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE AUA.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale située en zone à urbaniser.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol :

- Les surfaces présentes en sous-sol
- Les terrasses de plain-pied, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement
- Une annexe de moins de 20 m<sup>2</sup>
- Les piscines non couvertes
- Les constructions d'ouvrages et équipements publics

#### ARTICLE AUA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'ouvrages et équipements publics n'est pas réglementée dans la zone.

##### **1. Construction avec toiture en pente :**

La hauteur des constructions avec toiture en pente est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 2 niveaux (R+1).

Pour les terrains dont la pente est significative (au-delà de 8%), la façade la plus haute peut atteindre 8 mètres à l'égout du toit à condition qu'elle s'intègre dans l'environnement et le paysage.

La hauteur des annexes avec toiture en pente est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

## **2. Construction avec toiture terrasse**

La hauteur des constructions avec toiture terrasse est limitée à 7 mètres au point haut de l'acrotère et à 2 niveaux (R+1).

Pour les terrains dont la pente est significative (au-delà de 8%), la façade la plus haute peut atteindre 8 mètres au point haut de l'acrotère à condition qu'elle s'intègre dans l'environnement et le paysage.

La hauteur des annexes avec toiture terrasse est limitée à 3 mètres au point haut de l'acrotère.

## **ARTICLE AUA.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

### **1. Les façades**

Leur couleur doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne ([http://www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap31/apercu-guide\\_des\\_materiaux\\_et\\_des\\_teintes-5.htm](http://www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap31/apercu-guide_des_materiaux_et_des_teintes-5.htm)).

Les parements tels que briques creuses et agglomérées doivent être obligatoirement enduits.

### **2. Les clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Elles doivent être composées :

- Pour les clôtures sur rue : d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre
- Pour les clôtures sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle : soit d'un simple traitement grillagé ; soit d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre, dans la continuité du traitement réalisé sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques

Les matériaux bruts doivent être enduits des deux côtés.

### **Mur de soutènement en limite parcellaire avec l'emprise publique :**

Un mur de soutènement peut être autorisé uniquement dans le cas où le terrain naturel (avant le début des travaux de construction) est plus haut que l'emprise publique. Un mur de soutènement peut être édifié si nécessaire, il sera équivalent à la hauteur du talus sans excéder 1 m. Il sera surmonté obligatoirement d'un chaperon en terre cuite et pourra être complété par un grillage d'une hauteur de 1,20m.

Les murs de soutènement projetés doivent figurer dans les demandes de permis de construire avec les plans et coupes s'y reportant.

### **Cas d'un mur nécessitant des ressauts sur les voies en pente :**

Il sera réalisé autant de ressauts que nécessaire, sous condition que ces derniers aient une hauteur maximale de 20 cm. La hauteur du mur sera comprise entre 40 cm minimum et 60 cm maximum, hors parefeuille.

## ARTICLE AUA.12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière avec au minimum deux places de stationnements par logement.

Pour toute construction supérieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaires doit être réalisée à l'intérieur de l'unité foncière par palier de 50 m<sup>2</sup> entamé.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place par tranche entamée de 2 lots
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 2 places par tranche entamée de 10 logements

## ARTICLE AUA.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 2 places de stationnements.

Les plantations doivent être composées d'essences locales présentes naturellement dans l'environnement local. Les essences mono-spécifiques de types thuyas ou lauriers sont proscrites quand elles sont implantées sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement non imperméabilisées seront préconisées.

Dans le cas de projets d'ensembles, au moins 10% de la surface totale de l'unité foncière (hors voirie) doivent rester des espaces libres de toutes constructions dédiés à un usage public non artificialisé.

## ARTICLE AUA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

## ARTICLE AUA.15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

## ARTICLE AUA.16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les aménageurs doivent prévoir les équipements qui permettront le raccordement au réseau numérique, notamment la pose de gaines pour le passage de la fibre optique.

**RE: Procès verbal de l'enquête publique**

De : "Urbanisme Mairie de Gragnague" <urbanisme@gragnague.fr>  
A : "grolleau.claude-ce31@sfr.fr" <grolleau.claude-ce31@sfr.fr>

Aujourd'hui, à 09:50

1 pièce jointe : PV GRAGNAGUE\_2AU.doc

## **Commune de GRAGNAGUE**

### ***4<sup>ème</sup> modification du P.L.U. révision du Zonage d'assainissement***

#### ***P.V. de SYNTHESE***

Conformément à l'Arrêté Municipal n° 65/2020 du 8 décembre 2020 prescrivant la procédure de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, l'enquête publique s'est bien déroulée du lundi 3 mai au jeudi 3 juin 2021 inclus.

Conformément à la décision du tribunal Administratif du 12 mars 2021 j'ai été désignée pour conduire cette enquête publique.

Les permanences se sont bien tenues à la Mairie de Gragnague :

- le lundi 3 mai de 14h à 18h
- le jeudi 20 mai de 9h à 12h 30
- le jeudi 3 juin de 14h à 18h

Conformément à la législation, l'affichage de l'avis de l'enquête publique a été publié aux annonces légales du journal la Dépêche du Midi le 13 avril et le 4 mai 2021 et au JT journal toulousain du 14 avril et du 5 mai 2021.

Le certificat d'affichage visé par Mr Daniel CALAS, Maire a été joint au dossier.

Les pièces du dossier établies par l'Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme « 2AU » ont été fournies pour la 4<sup>ème</sup> modification du PLU le 28 avril 2021. Les documents sont conformes.

Les pièces administratives également.

*le registre de l'enquête publique a été ouvert, visé et par mes soins. Il a été mis à disposition du public à l'ouverture de l'enquête le 3 mai 2021 et clos le 3 juin 2021. Il contenait UNE observation manuscrite et CENT UN Mails adressés à la Mairie à l'intention de la Commissaire enquêtrice.*

#### **Observations du public :**

Elles seront regroupées par thème dans le rapport après les réponses fournies par la Municipalité.

#### **Mes observations sur le dossier : Modification n° 4 du PLU :**

- Pour le secteur AUA « Le Lauzis » de 3,5 ha, constructible immédiatement :

**La prévision de 50 et 52 logements à réaliser à 80% des permis de construire avant l'urbanisation de la zone « le Claouzet » (Zone AUA)**

- à noter : art. AUa 13 proposé « pour les projets d'ensemble, au moins 10% de la surface de l'unité foncière (hors voirie) doivent rester en espaces libres de toute construction dédiée à un usage public non artificialisé »
- à noter : La voirie nouvelle à partir du lotissement « les treize mines » passant par le secteur « le Lauzis » doivent avoir une largeur de 3,50 m de plateforme d'après l'art. AUa 3-2 du règlement. l'Orientation d'aménagement prévoit de son côté des liaison douces jusqu'au groupe scolaire, ce qui laisse penser qu'elle sera composée d'un trottoir suffisamment large pour les poussettes (1,50 m de trottoir préconisé par la Communauté de Communes du Girou) et d'un piste cyclable et d'éventuelles plantations sur cet axe routier.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

*Cette voirie est à double sens. La largeur est donc de 5,50 m minimum  
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient effectivement une liaison douce qui peut-être un trottoir de 1,50 m. Par contre, elles ne prévoient pas de piste cyclable exclusivement réservée aux cycles.*

- à noter : Les propriétés qui vont être loties doivent respecter les 10% d'espaces libres par rapport à la voirie. De ce fait *Les espaces prévus pour les liaisons douces devraient être intégrés à l'article AUa 13 (trottoirs + piste cyclable)*.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

*Les trottoirs et les pistes cyclables ne peuvent pas être considérés comme des espaces de pleine terre perméables.*

☞ Avec l'avis du S.D.I.S.S. indispensable dans le cadre du permis d'aménager.

☞ avec un inconvénient sur les surfaces dédiées à l'habitat pour les lotisseurs qui souhaitent surtout la densification d'habitat pour rentabiliser leurs investissements.

☞ avec conséquence la rectification du règlement écrit AUa 13 et AUa 3-2

Principales observations recueillies pendant l'enquête :

FRANCELOT : demande de porter la zone AUa entre 20 et 30 logements à l'hectare.

☞ Le syndicat mixte de SCOT nord toulousain a émis une réserve 1.1 : en rapport au DOO - 20 logements à l'ha. Une étude en réponse conclue à une densité de 22,8 logements /ha sur l'ensemble des 3 zones concernées, c'est un plus.

☞ la mise en parallèle avec la zone Aus n'a pas à être faite puisqu'il s'agit d'un équipement social « résidence senior » dont le calcul de densité de logements tient compte de surfaces restreintes (studios, chambres individuelles) sur un bâtiment R+2.

☞ Une étude spécifique doit être envisagée sur « le Lauzis » compte tenu du souhait du lotisseur déjà supérieur à 20 lgts/ha, mais en tenant compte de l'espace « voirie et liaisons douces » (point 1 ci-dessus) et des autres contraintes apportées par le nouveau règlement prévu.

☞ On observe la présence d'un bassin de rétention sur l'OAP - parcelle n° 603 qui fait partie du projet Francelot. Sa structure empiète sur les surfaces constructibles et une vigilance devra être apportée à sa contenance et à sa structure en cas de modification de son implantation.

☞ Sur l'article UAa 13, Francelot pour son projet d'ensemble souhaite des précisions sur les espaces libres à un usage public « non artificialisé ». Cette phrase laisse place à interprétation. Elle pourrait être complétée par « espaces verts, plantations, aires de jeux, équipements nécessaires à l'attraction des habitants » ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

*Le calcul de la densité brute tient compte de tous les espaces de l'opération (voirie, espaces verts, bassin de rétention). La densité brute de la zone UAa est d'environ 15 logts/ha. Elle ne pourra pas dépasser 16,5 logts/ha soit 57 logements maximum. Cette densité a été proposée par le porteur du projet et correspond à la densité attendue par la commune. Multiplier par deux la densité prévue sur ce secteur modifierait l'économie générale du plan et nécessiterait une nouvelle enquête publique. De plus, la densité sur l'ensemble des 3 secteurs s'élève à 23 logts/ha.*

*Les espaces libres à un usage public « non artificialisé » sont des espaces libres de pleine terre qui peuvent être plantés.*

ANGELOTI – Groupe Immobilier ( Mr COLAS Benoît ) :

Les demandes portent :

☞ sur la Zone AUs « résidence services séniors » prévue pour 88 logements et souhaitée pour 75 seulement en vue de récupérer une place de stationnement pour chaque logement. Dans ce cadre l'étude du permis de construire devra être revue si elle est en cours ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

*Le Maître d'Ouvrage donne une réponse favorable à cette requête.*

☞ sur la densité des zones UAa du « Lauzis » : porter le nombre de logements à 57 au lieu de 52 sur « le Lauzis »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

*Le Maître d'Ouvrage donne une réponse favorable à cette requête. L'OAP sera modifiée en portant le maximum de logements à 57 sur toute la zone du Lauzis.*

☞ AOP le « Lauzis » chemin de la Briquèterie : modification du plan présenté (linéaire de boisement) en raison de l'absence de celui-ci qui a été inscrit sur la parcelle n° 70 et en partie sur la parcelle n°72.

Réponse du Maître d’Ouvrage :

*La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.*

- ☞ Demande d'accès par une voie secondaire entre le chemin de la Briqueterie et la parcelle n° 72 entraînant une modification de tracé sur l'AOP.

Réponse du Maître d’Ouvrage :

*Le Maître d’ouvrage donne une réponse défavorable. Le chemin de la briqueterie doit rester une liaison piétonne car il est classé en chemin de Grande Randonnée GR 46.*

- ☞ Etude d'une Convention de Projet Urbain de Partenariat (PUP) en vue de la participation des aménageurs au financement des équipements publics : groupe scolaire, parking, sécurisation de voies, extension de locaux associatifs...

- ☞ Demande d'ouverture du secteur « le Claouset » après l'approbation de la 4<sup>ème</sup> modification du PLU contrairement à l'attente des 80% des Permis de construire du lotissement le « Lauzis »

Réponse du Maître d’Ouvrage :

*Le Maître d’Ouvrage donne une réponse partiellement favorable à cette requête. L’ouverture du secteur Claouzet sera autorisée après le dépôt d’au moins 20% des permis de construire du secteur du Lauzis. L’OAP sera modifiée en ce sens.*

A noter : Il semble que l'accès prévu à partir du lotissement « treize mines » passe par la parcelle n° 27 qui est un parking occupé et coupe le chemin de la Briqueterie, chemin de randonnées inscrit au Plan Départemental. Un avis a-t-il été sollicité ?

Réponse du Maître d’Ouvrage :

*Le Maître d’Ouvrage donne une réponse favorable à cette requête. C'est la seule partie du chemin qui sera coupée pour maintenir la liaison entre ces deux lotissements, l'école et l'ALAE. Aucun avis n'a été sollicité car la réalisation de cette aménagement relève de la seule compétence de la Commune. Pour information, un passage piétons sécurisé sera réalisé au niveau du chemin de Grande Randonnée (GR).*

Mr Daniel CALAS, Maire :

Modification de l'OAP Le « Lauzis » :

- ☞ Annulation des parcelles section D, n° 674, 675, 676 et 677 inscrites pour l'extension du stationnement du groupe scolaire ;
- ☞ Inscription en zone AUo (fermée) des 4 parcelles citées.
- ☞ Suppression des Emplacements réservés n° 2 et 7 concernant l'extension du Groupe scolaire.

A noter : ne serait-il pas judicieux de transférer sur l'AOP, l'emplacement communal pour l'extension du Groupe scolaire sur la parcelle n°711 appartenant à la commune située en zone UI ? La modification est-elle possible ?

► La demande a-t-elle eu l'approbation du Conseil Municipal ? si oui joindre la DCM au courrier du 3 juin déposé lors de l'enquête.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le Maître d'Ouvrage donne une réponse favorable à ces requêtes. Le terrain appartient à la Commune. Il n'est pas nécessaire de l'intégrer dans l'OAP.

Principales réclamations parvenues par Mails :

⇒ Limite des hauteurs de constructions nouvelles à R+1 non R+2

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Seule la résidence de 75 logements seniors est prévue en R+2.

⇒ En fonction du développement de l'habitat :

☞ Capacité d'accueil du groupe scolaire

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le groupe scolaire pourra accueillir 550 élèves en tenant compte de l'élimination des préfabriqués sur l'ensemble du groupe scolaire. La commission d'appel d'offres réunie le 21 juin 2021 a retenu le projet de l'architecte Christophe Pelous qui tient compte de cette capacité d'accueil de 550 élèves.

☞ Nouvelles infrastructures à prévoir (chemins piétonniers, pistes cyclables)

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Des liaisons douces sont prévues de la ZAC Trezemine au groupe scolaire, du lotissement du lac au groupe scolaire et entre la ZAC, l'école et l'ALAE. Concernant d'autres nouvelles infrastructures à prévoir, cela relève de la compétence de la Communauté de Communes. Un groupe de travail est en place.

☞ Dessertes routières (améliorations, interdictions, voie de contournement...) craintes pour la sécurité

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Création d'un carrefour à feux à hauteur du chemin de Restes et de l'avenue des écoles ainsi qu'un autre à la sortie du centre médical sur l'avenue. Ces deux carrefours seront coordonnés et passeront systématiquement au rouge quand la vitesse ne sera pas respectée.

☞ Mixité sociale des logements

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Ce sont 75 logements qui sont prévus sur cette résidence.

*Une répartition par tiers entre PLAI, PLUS et PLS permettra d'assurer une mixité sociale au regard du niveau des ressources.*

*On peut donner ici le montant des loyers qui seront de l'ordre de 291 € à 448 € pour un T2 (surface d'environ 48 m<sup>2</sup>, hors balcon) et 346 € à 533 € pour un T3 (environ 58 m<sup>2</sup> hors balcon).*

*Il convient également de préciser que le programme s'inscrira dans le cadre de la loi ASV (Adaptation de la Société au Vieillissement) qui permet d'avoir un fléchage des attributions en direction des personnes de 55 ans et plus.*

*Une salle commune sera implantée au cœur de la résidence ; elle permettra l'organisation d'animations et de multi-activités pour les résidents. Cette salle également ouverte aux associations et écoles du village favorisera le caractère intergénérationnel de la structure. Ce mode de fonctionnement sera facilité par la présence d'un personnel permanent.*

*PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration*

*PLUS : Prêt Locatif à Usage Local*

*PLS : Prêt Locatif Social*

**☛ Densité urbaine qui détruira l'aspect village**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

*Les zones AUA auront une densité d'environ 15 logts/ha qui correspond à la densité des lotissements existants.*

**☛ Manque de zones vertes**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

*La partie agglomérée du village représente 734 800 m<sup>2</sup> dont 91 175 m<sup>2</sup> de zones vertes communales. Il faut tenir compte en plus de la (Coulée verte prévue par le SCOT) qui impacte une grande partie du village et qui rend ces terrains inconstructibles.*

**☛ Manque d'espaces de jeux appropriés et de loisirs pour les jeunes**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

*Un espace santé et jeux pour enfants à côté du théâtre de verdure, un espace jeux pour enfants de moins de six ans sur la place de la mairie, un Citiparc devant l'école, un terrain de grand-jeux à côté de l'école.*

*A venir sur le site du lycée et accessibles aux associations, un Gymnase, une salle de sports de combats, un mur d'escalade, une salle associations, un terrain de hand ball, un terrain de basket, un terrain mixte foot Rugby en synthétique et une piste d'athlétisme.*

**☛ Nuisances paysagères et de voisinage (B)**

**☛ Sécurité, police**

*N'est pas l'objet de cette modification*

**☛ Communications avec les administrés .. concertation**

*N'est pas l'objet de cette modification*

**☞ Impositions foncières, évolution**  
*N'est pas l'objet de cette modification*

⇒ UnE remarque sur les commerces prévus ➤ permis d'aménager, art. AUs 2 :  
Pas d'habitat au-dessus des commerces ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :  
*Il n'y aura pas d'habitat au-dessus des commerces et du centre médical.*

**Mes observations sur le dossier de révision du schéma communal d'assainissement :**

*J'ai pris connaissance du dossier le 3 mai 2021 à ma première permanence à la Mairie. Je n'ai pas eu de dossier mis à ma disposition pour l'étudier. J'ai relevé que toutes les pièces étaient bien présentes :*

- ① Le résumé non technique**
- ② La notice du zonage d'assainissement collectif**
- ③ L'évaluation environnementale (MRAe)**
- ④ Le Schéma Directeur d'Assainissement**
- ⑤ Le zonage d'Assainissement Collectif 2020**
- ⑥ La localisation des ANC.**

A noter : aucune observation n'a été émise. Quelques personnes seulement sont venues consulter le plan d'extension des réseaux pour l'assainissement collectif.

A noter : La délibération du Conseil Municipal approuvant la révision a été omise et devra être fournie pour être intégrée au dossier.

Vous remerciant de votre accueil et par avance d'apporter vos remarques, réponses aux questions et commentaires dans le délai imparti,

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

*Le 8 juin 2021  
La Commissaire-enquêtrice, C. GROLLEAU*

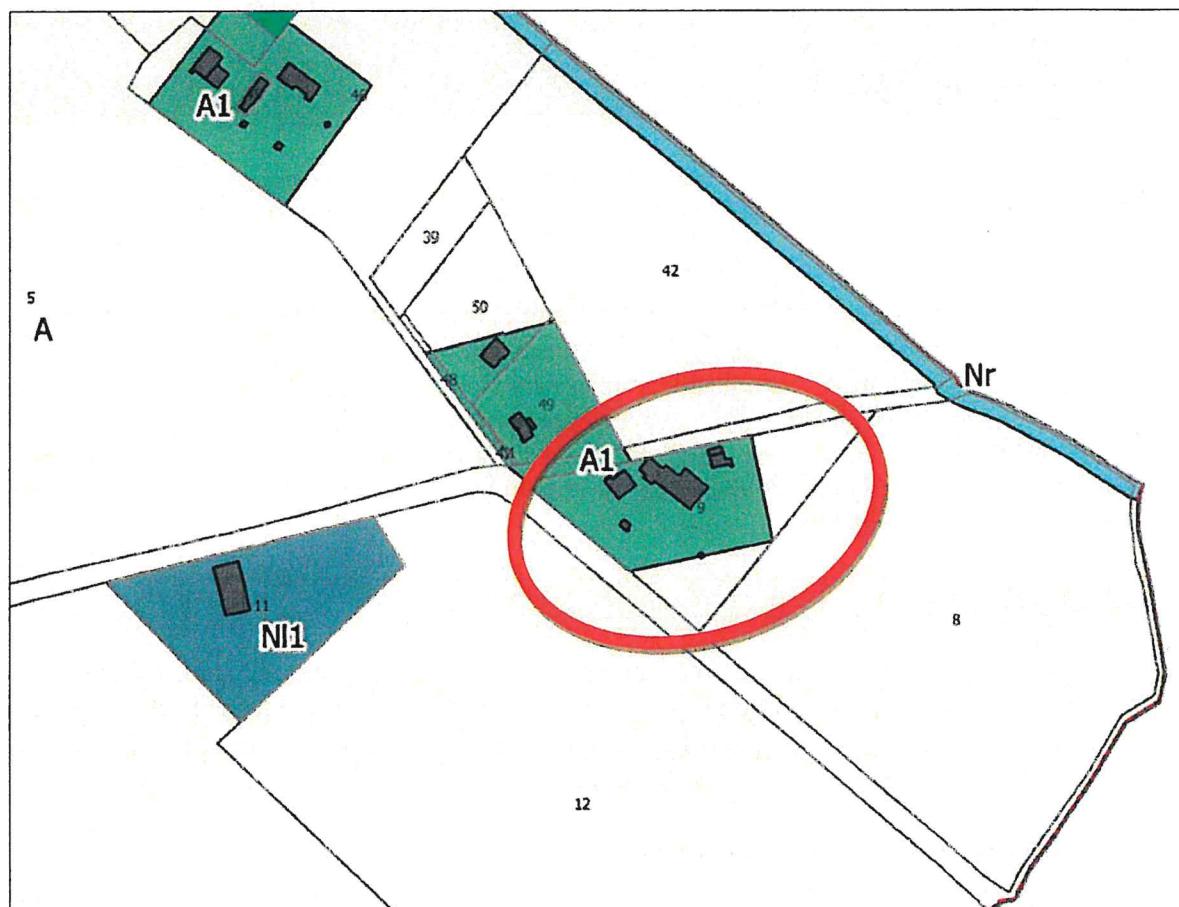
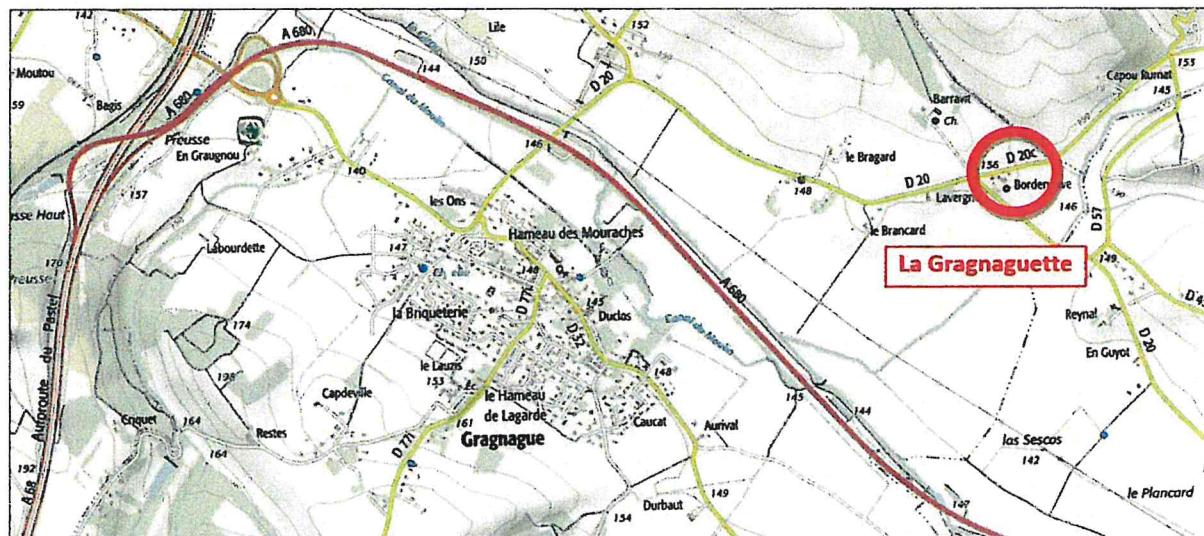
## SOUS SECTEUR A2 : Fiche de présentation \*

Commune : GRAGNAGUE

Intitulé : Secteur A2 « Bordeneuve / La Gragnaguette »

Surface : 8 285 m<sup>2</sup>

Localisation :



PLU en vigueur



## 1/ Usage actuel du site

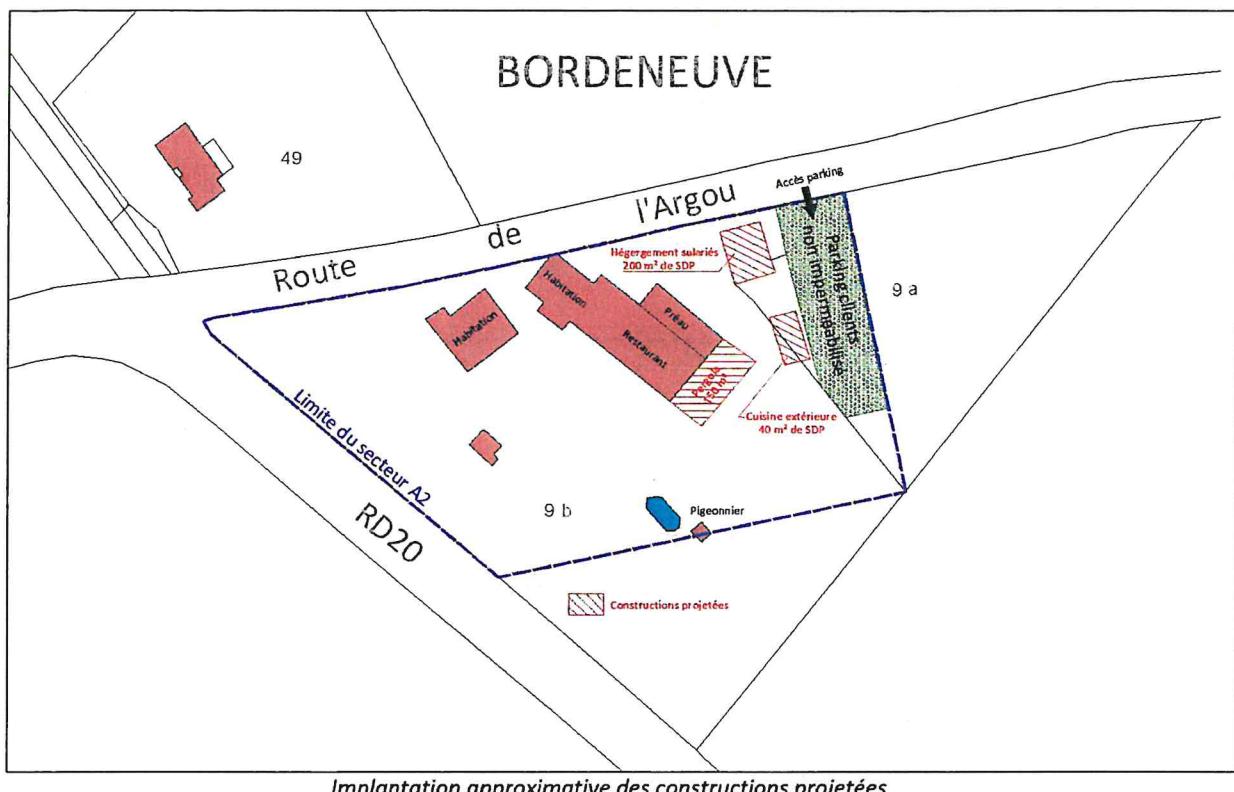
Le site nécessitant la création d'un STECAL concerne une parcelle bâtie (parcelle n°9 section ZC) classée en zone A1 et A dans le PLU en vigueur. Cette parcelle, entièrement anthropisée, comporte actuellement deux maisons d'habitation et une ancienne grange, accolée à une maison d'habitation, qui n'a plus de vocation agricole et qui fait actuellement l'objet d'un permis de construire afin de la transformer en salle de restaurant. Elle comporte également un abri de jardin, une piscine et un pigeonnier identifié au PLU en tant qu'Elément de Paysage à Protéger (EPP 5 : Pigeonnier de Bordeneuve). Ce site accueille actuellement un restaurant proposant un concept de restauration extérieure de type «guinguette».

## 2/Objectifs du secteur

La commune de Gragnague souhaite créer un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme en zone A, et plus précisément au niveau de la parcelle n° 9 section ZC, afin de permettre l'extension d'un restaurant existant et la création de nouvelles constructions nécessaires à son exploitation.

La création du STECAL permettra au restaurant :

- de réaliser une pergola accolée à l'ancienne grange (salle de restaurant) de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- de construire des cuisines d'une superficie de 50 m<sup>2</sup> nécessaires à la restauration extérieure
- de créer une structure d'hébergement pour les salariés de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher en lieu et place d'un ancien bâtiment démolí



*Implantation approximative des constructions projetées*

Le bâtiment et ses dépendances seront conformes aux exigences de construction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gragnague ainsi qu'à celles du Grenelle de l'environnement. Ils s'intègreront parfaitement dans l'architecture locale, de par leur structure et le choix des matériaux régionaux, garantissant ainsi un ensemble cohérent, tant en termes d'esthétique que de fonctionnalité et de gestion. Ils répondront aux règles d'accessibilité des Etablissement Recevant du Public (ERP) et à des performances de type « Haute Qualité Environnementale » (HQE). De plus, le traitement des espaces paysagers et abords privilégiera des végétaux et arbres d'essences appropriés au site et à ses contraintes climatiques.

Le pigeonnier de Bordeneuve, situé sur la parcelle n°9 et identifié au PLU en tant qu'Elément de Paysage à Protéger (EPP n°5) a déjà fait l'objet d'une rénovation à l'identique. Son architecture et son caractère patrimonial sont préservés.

La parcelle est raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité. La capacité des réseaux est suffisante pour desservir les nouvelles constructions. **Le parking clients, non imperméabilisé, sera situé à l'Est du secteur avec un accès sur la route de l'Argou.**

### 3/Justification du caractère exceptionnel de ce secteur et de son intérêt pour la commune

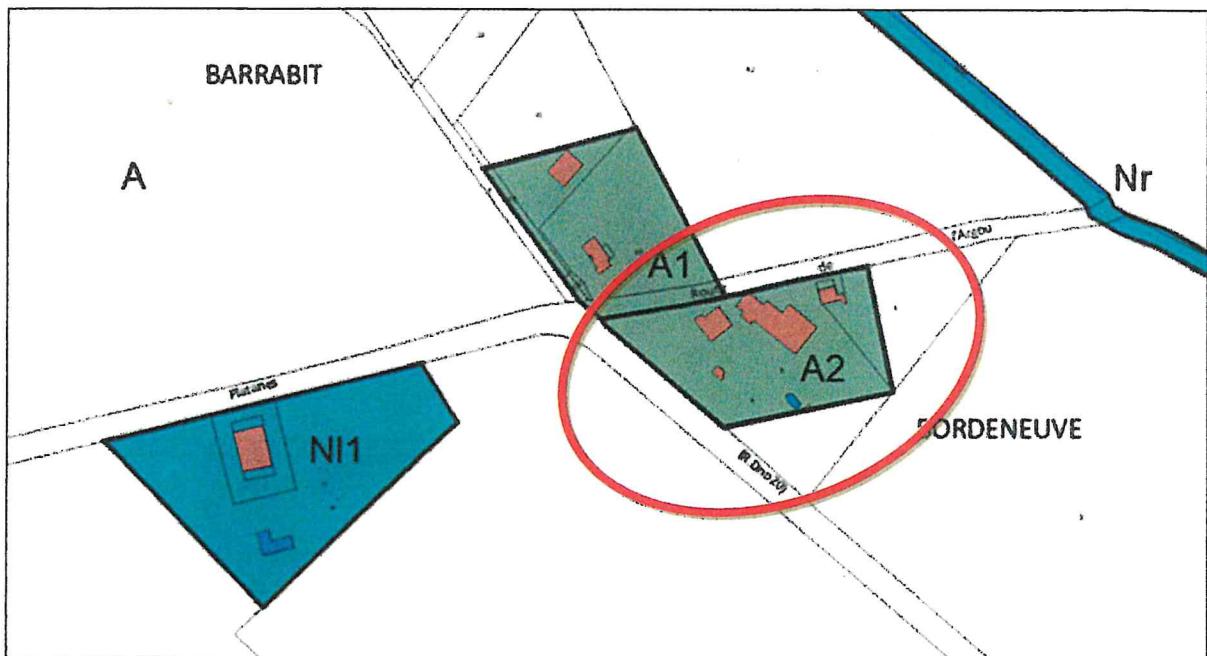
Ce restaurant propose un concept de restauration extérieure de type « guinguette » associé à une salle de restaurant classique (en cours d'aménagement) pour les mois d'hiver. Sa fréquentation est importante et soutenue. La qualité de sa cuisine et son cadre champêtre agréable lui ont permis d'acquérir une certaine renommée à l'échelle du bassin toulousain. Ce dynamisme économique local non négligeable (une vingtaine d'emplois) est soutenu par les collectivités locales. Afin de pérenniser cette activité, il convient donc d'autoriser « à titre exceptionnel » quelques constructions indispensables à son fonctionnement.

Ce projet d'extension et d'aménagement du site est considéré comme d'intérêt général dans le sens des répercussions économiques et touristiques prévues sur le territoire. Ce projet s'inscrit dans la

politique générale de développement touristique communautaire.

#### 4/Justification de la surface

Une zone spécifique A2 est donc délimitée sur les pièces graphiques du règlement au niveau d'une partie de la parcelle n°9. Le périmètre correspond à celui de l'ancien secteur A1. La superficie classée en zone A2 est de 8 285 m<sup>2</sup>. Elle correspond à la partie entièrement anthropisée et bâtie. Les parties Ouest et Sud sont maintenues en zone A.



#### 5/Règlement du SOUS SECTEUR (encadrement des constructions autorisées)

Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, il convient de créer un secteur A2 autorisant les constructions et installations destinées à la restauration. Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, il convient également de définir une emprise au sol et la hauteur des constructions autorisée.

Le caractère de la zone, les articles A1, A2, A6, A7, A9 et A10 sont modifiés.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il convient d'autoriser 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.

**Emprise au sol et surface de plancher des constructions**

	Emprise au sol (en m <sup>2</sup> )	Surface de plancher (en m <sup>2</sup> )
<b>Constructions existantes</b>		
Maison habitation 1	200	200
Maison habitation 2	100	200
Grange	385	385
Préau grange	150	0
Pigeonnier	10	0
Abri de Jardin	30	0
Piscine	50	0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>925</b>	<b>785</b>
<b>Constructions projetées</b>		
Cuisine extérieure	50	50
Structure hébergement	100	200
Pergola grange	150	0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>300</b>	<b>250</b>
<b>TOTAL CONSTRUCTIONS</b>	<b>1 225</b>	<b>1 035</b>

Dans l'article A2, l'emprise au sol totale (constructions existantes + nouvelles constructions) maximale est arrondie à 1 250 m<sup>2</sup> et la surface de plancher totale maximale (constructions existantes + nouvelles constructions) à 1 050 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol est de maximum 30% de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres.

Les constructions doivent être implantées dans le périmètre des zones A1 et A2 définies dans le plan.

**6/Impacts du projet sur l'activité agricole, les espaces forestiers, les zones naturelles protégées/de connaissances et sur les continuités écologiques (TVB)**

Les investigations sur la parcelle concernée ont montré l'absence de zone humide et d'espaces naturels protégés ou à protéger. Les impacts indirects sur la biodiversité et la ressource en eau ont été estimés dans le cadre d'une étude de faisabilité de l'assainissement autonome qui permet de garantir un impact limité et suivi. Les préconisations réglementaires permettront également d'accompagner l'intégration au paysage et le respect du patrimoine architectural en prescrivant notamment des emprises et hauteurs limitées.

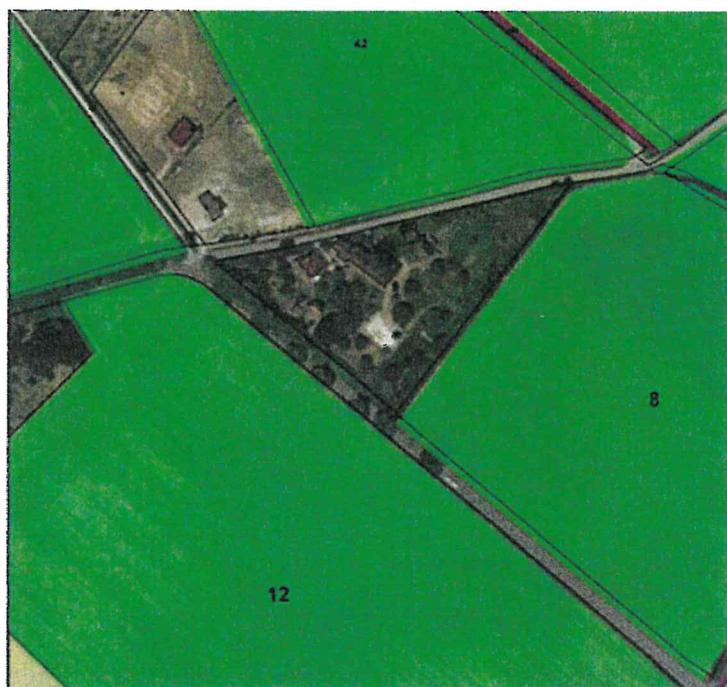
La modification du PLU permet donc, à travers les éléments réglementaires mis en place, d'assurer des impacts mesurés sur le site.

En 2019, cette parcelle est urbanisée et entièrement anthropisée.

Le classement de ce secteur en A2 n'aura aucune incidence sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

Les nouvelles règles applicables à la parcelle permettent une extension mesurée de 32,5% de l'emprise au sol existante et de 31,9% de la surface de plancher existante.

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne représentera que 3,6% de la surface total de la zone A2 (300 m<sup>2</sup> sur les 8 285 m<sup>2</sup>) et aura un impact limité sur l'imperméabilisation des sols.



*Registre parcellaire agricole 2019*

**7/Mesures prises pour limiter ces impacts**

**Compléments**

## Contournement de Gragnague

