



P L U

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

GRAGNAGUE

A – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES  
**A.4 – RAPPORT ET CONCLUSIONS DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

MODIFICATION N°4		
Enquête Publique		Approuvée
3 mai 2021	3 juin 2021	9 juillet 2021



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



***Objet : Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme  
et révision du zonage d'assainissement des eaux  
usées de la Commune de GRAGNAGUE  
( 31380 )***



**Arrêté Municipal: n° 65/2020 du 8 Décembre 2020**

**Références principales :**

- ✓ Code de l'Urbanisme, art. L.153-36 et suivants ;
- ✓ Code de l'Environnement, art. L 123-1 et suivants ;



## *TABLE DES MATIERES*

<i>1. Préambule.....</i>	<i>page 3</i>
<i>2. Organisation de l'enquête publique.....</i>	<i>Pages 4 et 5</i>
2.1 Objets de l'enquête	
2.2 Procédure	
2.3 Désignation de la Commissaire enquêtrice	
2.4 Publicité	
2.5 Déroulement de l'enquête	
<i>3. Examen du dossier de la 4<sup>ème</sup> modification du PLU.....</i>	<i>pages 5 à 12.</i>
3.1 Pièces administratives	
3.2 Pièces du dossier	
3.3 Avis des Personnes publiques associées	
3.4 Avis du Commissaire-enquêteur	
<i>4. Examen du dossier de la Révision du Zonage d'Assainissement .....</i>	<i>pages 12 à 14</i>
4.1 Pièces administratives	
4.2 Pièces constitutives du dossier	
4.3 Synthèse, avis du public, avis de la Commissaire enquêtrice	
<i>5. Déroulement de l'enquête.....</i>	<i>Page 14</i>
5.1 Réunions de préparation et échanges	
5.2 Permanences de l'enquête publiques	
5.3 Dossiers mis à l'enquête publique	
5.4 Registre des observations du public	
<i>6. Synthèses.....</i>	<i>pages 14 à 24</i>
6.1 PV de Synthèse transmis au porteur de projet et PV de Réponses de la Municipalité	
<i>7. Observations du Public et réponses de la Commissaire enquêtrice ..</i>	<i>pages 24 à 37</i>
<i>8. Avis personnels et motivés de la Commissaire enquêtrice.....</i>	<i>pages 38 à 45</i>
8.1 Sur la modification n° 4 du PLU	
8.2 Sur l'échéancier prévisionnel d'ouverture des OAP	
8.3 Sur la modification de la zone UC	
8.4 Sur le STECAL	
8.4 Sur la révision du zonage d'assainissement	
<i>9. Conclusions de la Commissaire-enquêtrice .....</i>	<i>pages 46 et 47</i>
9.1 Sur la 4 <sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme	
9.2 Sur le STECAL	
9.2 Sur la révision du Zonage d'assainissement	
<i>10. Pièces annexées au dossier</i>	



## **P R E A M B U L E**

*Située à 17 km au nord-est de Toulouse, la Commune de Gragnague est considérée comme une « porte d'entrée de l'agglomération Toulousaine ».*

*Elle est située dans le périmètre du SCOT Nord Toulousain.*

*Elle est membre de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou.*

*C'est un village en pleine expansion qui a vu sa population évoluer de 46,4% entre 2012 et 2020. Elle est chiffrée actuellement à 2 576 habitants.*

*Dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 13 février 2014, elle a fait évoluer celui-ci en 2015 ( modification ), en 2016 ( modification simplifiée ), en 2020 ( modification ).*

*Aujourd'hui le PLU nécessite des adaptations réglementaires pour ouvrir à l'urbanisation deux zones AUO « le LAUZIS » partiellement et le « CLAOUZET ».*

*La procédure de modification n° 4 du PLU a donc été engagée conformément à la législation. Elle porte sur :*

☞ *Les 2 opérations d'Aménagement et de Programmation ( OAP) des 2 secteurs concernés qui doivent bénéficier de modifications du règlement des zones « AU » du PLU. Un secteur « AUa » concernant les nouveaux quartiers à développer est prévu avec la modification des Articles Ua.6 et 7, AUs.1, 2 et 10 .*

☞ *La création d'un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées ( STECAL ) pour permettre le développement dans la zone A du PLU, d'une entreprise située au lieu dit « Bordeneuve » qui souhaite se développer. Cette création entraîne l'ajout dans les Zones A d'un secteur A2 spécifique d'une surface de 8 285 m<sup>2</sup> . Les modifications du règlement du PLU sur la Zone A porteront sur les articles A1, A2, A6, A7, A9 et A10.*

☞ *La mise en place d'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zone AU.*

☞ *A ce programme vient se greffer pour l'enquête publique, « La révision du zonage d'Assainissement des eaux usées » dossier jugé indispensable pour gérer l'existant et le développement des réseaux d'assainissement en vue de l'expansion urbaine sur le territoire de la Commune.*



# **R A P P O R T**

## **2 – ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

### **2-1 Il s'agit de réaliser, conformément à la Loi aux formalités suivantes :**

« Enquête publique sur la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de **GRAGNAGUE** et sur la révision du zone d'Assainissement des eaux usées de cette Commune ».

### **2-2 Procédure :**

- ☞ vérifier la publicité légale du projet ;
- ☞ la conformité des pièces du dossier d'enquête ;
- ☞ prendre en compte les réclamations et observations du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- ☞ prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées
- ☞ Adresser le Procès verbal de synthèse de l'enquête au Maire dans les huit jours de la date de fin de l'enquête
- ☞ Dresser et transmettre le rapport donnant un (des) avis motivé (s), à l'issue de l'enquête, à :
  - \* Monsieur le Maire de GRAGNAGUE, Daniel CALAS.
  - \* Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

### **2-3 Désignation du Commissaire enquêteur :**

Conformément à la réglementation, **Mme GROLLEAU Claudette**, commissaire enquêtrice, a été désignée par le Tribunal Administratif de Toulouse (décision n° E 21000042/31 en date du 12 mars 2021)

### **2-4 Publicité : Avis au Public du 25/12/2020 ( la Dépêche du Midi)**

#### **➤Affichage :**

La vérification de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux concernés a été faite le 21 Avril 2021 avec Mr Claude PLAUT l'Adjoint du Maire.  
Le certificat d'affichage visé le 9/04/2021 par Mr Daniel CALAS, maire, a été joint au dossier.

#### **➤ Insertion à la rubrique des annonces légales dans deux journaux locaux :**

- Le journal Toulousain du 14 Avril 2021 (1<sup>ème</sup> parution)
- Le journal Toulousain du 5 mai 2021 (2<sup>ème</sup> parution )
- La Dépêche du midi du 13 avril 2021(1<sup>ème</sup> parution)
- La Dépêche du midi du 5 mai 2021 (2<sup>ème</sup> parution )

## **2-5 Déroulement de l'enquête :**

**Permanences :** Elles se sont tenues en Mairie de GRAGNAGUE :

- Lundi 3 mai de 14h à 18h
- Jeudi 20 mai de 9h à 12h 30
- Jeudi 3 juin de 14h à 18h

**Registre :** Etabli selon les formes réglementaires, le registre a été ouvert le 3 mai 2021 par la Commissaire enquêtrice, côtés et paraphés.

Il a été tenu à disposition du public du lundi 3 mai au jeudi 3 juin 2021 inclus.

Il a été clos par la Commissaire – enquêtrice le 3 juin 2021. Il contenait :

- ☞ UNE observation écrite
- ☞ CENT TROIS observations adressées par dépôt ou Mail.

\* \* \* \*

## **3 – Examen du dossier du projet de modification n°4 du P.L.U.:**

### **3-1 : Pièces administratives :**

- Arrêté du maire n° 65/2020 du 8 décembre 2020 prescrivant la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GRAGNAGUE.
- Délibération du Conseil Municipal n° 97/2020 du 15 décembre 2020 concernant la modification du P.L.U. qui justifie l'ouverture à l'urbanisation des zone AUO ( L.153-38 du C.U. ) ;
- Le certificat d'affichage réglementaire visé par Mr CALAS Daniel, Maire le 9 avril 2021 ;
- L'avis de désignation par le Tribunal Administratif de Toulouse de la Commissaire-enquêtrice Claudette GROLLEAU pour conduire l'enquête publique ;
- Les attestations de parutions aux annonces légales des journaux locaux La Dépêche du Midi et le Journal Toulousain;

**3-2 Un dossier établi par l'ATELIER D'AMENAGEMENT et D'URBANISME , 34 bis Chemin du Chapitre à TOULOUSE** comportant :

- Le rapport de présentation complémentaire ( pièce n° 1 du PLU ) ;
- Le rapport de présentation « Atlas Foncier » ( annexe 1 ) ;
- Les orientations d'Aménagement et de programmation ;
- La fiche de présentation concernant la création d'un « STECAL » ;
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;
- Le règlement partie écrite comportant les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Gragnague :

*Mise en place de la Zone AUa : nouveaux quartiers à développer.*

*☞ Modifications secteur 1AU:*

*Article Ua-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

*« les annexes doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé ».*

*Article –Ua –7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à celles-ci.*

*☞ Nouveau règlement Zone AUa :*

*➤ Le règlement partie graphique : Plans de zonage (échelle 1/1500 , 1/1000<sup>ème</sup>)*

### **3-3 Les Avis des Personnes Publiques Associées :**

*☞ Préfecture de Haute Garonne :*

*⇒ Direction Départementale des Territoires ;*

*⇒ Service Risques et gestion de Crise ( sécurité routière, observatoire réglementation et technique) ;*

*☞ Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers ( CD PENAF ) ;*

*☞ Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée ;*

*☞ Conseil Départemental de la Haute Garonne ;*

*☞ Communauté de Communes des Coteaux du Girou ;*

*☞ Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute Garonne ;*

*☞ Commune de GARIDECH.*

*Aucune observation n'a été formulée par :*

*☞ Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée*

*☞ Conseil Départemental de la Haute Garonne*

*☞ Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute Garonne*

*☞ Commune de Garidech*

### **3-4 Avis sur les observations des P.P.A. :**

*★ Réponses de la municipalité ;*

*➤ Avis de la C.E ;*

*Avis favorables prononcés par:*

*☞ La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute Garonne*

*☞ La Commune de Garidech*

*☞ La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers ( CDPENAF ) : « sur le projet de STECAL destiné à la transformation du bâtiment existant en restauration et en la création d'installations nécessaires à ce projet » dans la zone A du PLU.*



★ Réponses de la municipalité : Favorable

➤ **Avis de la C.E** : La modification n° 4 du PLU de Gragnague inclue la création d'un « Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » dit **STECAL**. Il s'agit conformément à L'article L.151.13 du Code de l'urbanisme *de déterminer dans des zones naturelles, agricoles ou forestières des espaces où certaines constructions peuvent être autorisées de manière limitée.*

Ce STECAL de 8 285 m<sup>2</sup> concerne la parcelle n° 9 section ZC située en zone A du PLU.

Le but de cette modification est de permettre l'extension d'un restaurant existant et la création de nouvelles constructions nécessaires à son exploitation.

Cette transformation exceptionnelle d'une partie de la zone Agricole est soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui a donné un avis favorable au STECAL sur l'emprise de ce projet de type « Guinguette » ayant déjà une activité connue.

L'objet principal de cette création exceptionnelle est d'assurer la pérennité de cette activité soutenue par les collectivités locales (répercussions économiques, emplois et tourisme).

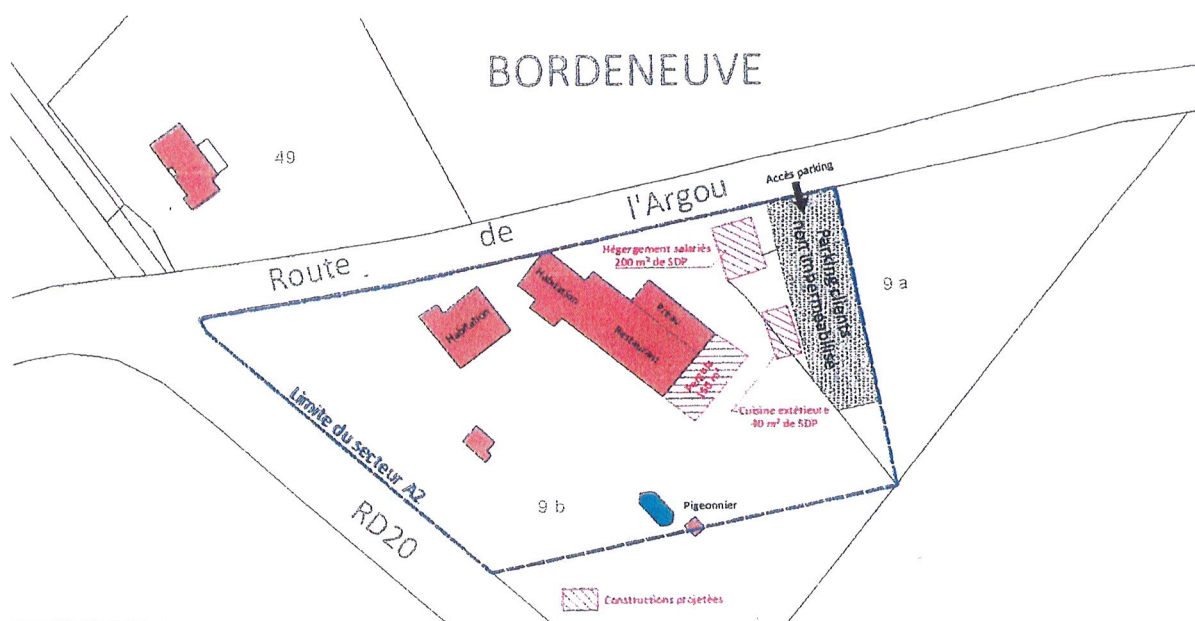
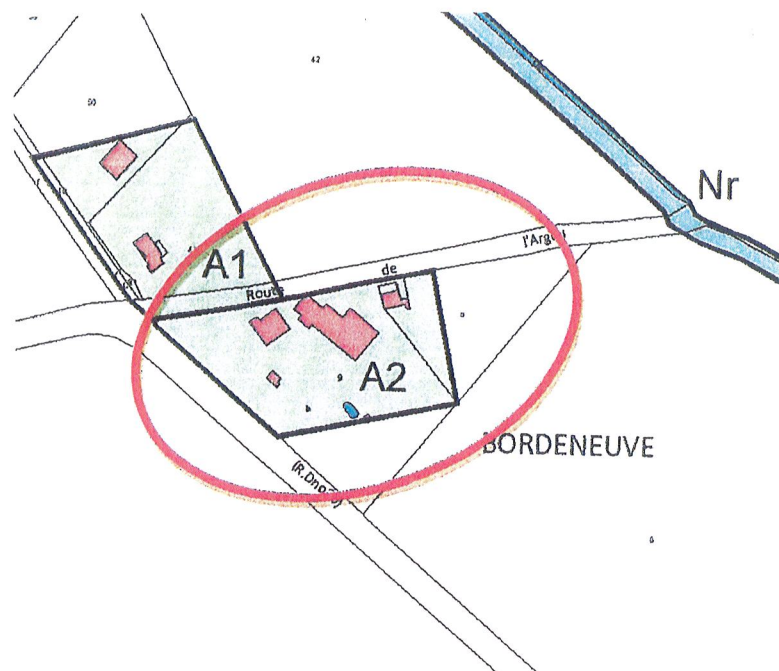
Le site entièrement anthropisé comporte 2 maisons d'habitation et une ancienne grange accolée qui fait l'objet d'une demande de permis de construire afin de la transformer en salle de restaurant.

La parcelle dispose d'un abri de jardin, d'une piscine et d'un pigeonnier restauré identifié au PLU comme EPP5 (Elément de paysage à protéger).

➤ La propriété riveraine est impactée par le développement de cette guinguette encore sommairement aménagée et déjà porteuse par sa fréquentation importante de gênes pour son seul voisin. Son développement va accentuer toutes ces gênes de voisinage : circulation sur la route de l'Argou vers le parking, bruits excessifs et très tardifs, visuel. **Il convient avant l'approbation du STECAL de répondre aux propositions du riverain concerné pour mettre en place avec le propriétaire les solutions d'atténuation des nuisances.**







***Le STECAL permettra de concrétiser le projet du propriétaire, à savoir :***

- ☞ La réalisation d'une pergola accolée à l'ancienne grange (salle de restaurant de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol)***
- ☞ La construction des cuisines de 50m<sup>2</sup> nécessaires à la restauration extérieure***
- ☞ La création d'une structure d'hébergement pour les salariés de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 200m<sup>2</sup> de surface de plancher après démolition d'un ancien bâtiment.***

- l'emprise au sol des nouvelles constructions (300m<sup>2</sup>) ne représentera que 3,6% de la surface totale de la zone.
- Le parking clients, non imperméabilisé, sera situé à l'est du secteur avec un accès sur la route de l'Argou

**Afin de concrétiser la mise en place du STECAL, la zone A2 est déterminée et la modification des pièces écrites du règlement du PLU comportera les ajouts suivants :**

Caractère de la zone :

*Ajouter le secteur A2 destiné à l'activité de restauration et d'hébergement.*

Article A.1 Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits :

*Dans le secteur A2, tout est interdit à l'exception :*

- Des édicules et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- Des constructions nécessaires à l'activité de restauration*
- Des constructions nécessaires à l'hébergement des personnes travaillant sur la zone et au gardiennage*
- Des piscines liées aux constructions existantes*
- Le changement de destination à condition que la capacité de desserte (accès et réseaux) soit suffisante*
- Pour les édifices identifiés au titre de l'Article L123-1-5 7°, la volumétrie, les matériaux et les ouvertures de l'édifice devront rester en harmonie et s'inscrire dans le respect de l'architecture du bâtiment*

Article A.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

*« sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité de restauration et à l'hébergement des personnes travaillant sur la zone ainsi qu'au gardiennage à condition que l'emprise au sol totale ( constructions existantes + nouvelles) ne dépassent pas 1 250m<sup>2</sup> et que la surface de plancher totale ( constructions existantes + nouvelles constructions) ne dépassent pas 1 050m<sup>2</sup> »*

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

*« Pour les zones A1 et A2 : les constructions doivent être implantées dans le périmètre des zones A1 et A2 définies dans le plan ».*

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

*« Pour les zones A1 et A2 : les constructions doivent être implantées dans le périmètre des zones A1 et A2 définies dans le plan ».*

Article A.9 Emprise au sol :

*Dans la zone A2 « l'emprise au sol est de maximum 30% de la superficie de l'unité foncière »*

Article A.10 Hauteur maximale des constructions :

*Dans la zone A2 « la hauteur ne devra pas dépasser 7 mètres.*

Avis favorable avec réserve prononcé par :

: *☞ Syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain :*

⇒ Réserve sur la densité moyenne en construction neuves à l'échelle de la Commune par rapport au SCOT en justifiant la compatibilité avec la P116.

⇒ Urbanisation de la Zone AUO « Le LAUZIS » sur 3ha 50 pour 50 à 52 habitats individuels prévus dans l'OAP.

⇒ Urbanisation de la Zone AUO « Le CLAOUSET » sur 4,40ha pour 64 à 68 logements en habitat individuel/groupé

⇒ La modification de l'OAP de la zone AUs de 1,1 ha pour des commerces/services/équipements et en partie sud pour 88 logements en « habitat collectif » il conviendrait d'élaborer une OAP de Projet pour traduire les ambitions de la Commune. Le permis d'aménager n° PA 031 22821 Z0001n'exprime pas cette volonté.

⇒ Projets de développement des commerces ( P92 du DOO du SCOT) : surface de plancher et non en surface de vente.

★ Réponses de la municipalité :

① le rapport de présentation complémentaire sera complété par le bilan du nombre de constructions neuves et de la densité depuis 2012.

② La commune maintien la densité qu'elle a prévue et porte à 57 logements le « Lauzis » au lieu de 52. prévue de 22,4 logements/ha et 23,1 logements/ha fourchette haute au dessus des prescriptions du SCOT ☞ 20 logts neufs/ha en moyenne )

③ Le secteur AUs doit accueillir une « résidence senior ( 75 logements sociaux exclusivement) et la densité a été répartie sur l'ensemble des zones AU.

La répartition des logements sociaux sera faite sur :

\* **PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration**

\* **PLUS : Prêt Locatif à Usage Local**

\* **PLS : Prêt Locatif Social**

La mixité sociale est donc mesurée à l'échelle des 3 zones à ouvrir à l'urbanisation.

④ Une OAP de projet sera définie pour le secteur AUs et intégrée à la modification n° 4 du PLU avant son approbation par la Municipalité. Cette OAP précisera que le secteur Us comprendra 75 logements sociaux ayant pour vocation d'accueillir une résidence Seniors.

⑤ Les typologies d'habitat attendues seront précisées pour chacun des secteurs.

⑥ Pour le commerce projeté, la commune maintien la règle des 1000m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Avis de la C.E :** La répartition sur un seul site des logements sociaux a causé de nombreuses interrogations et protestations des administrés, le dossier n'ayant pas assez argumenté le côté « social » d'une résidence seniors de type R+2.



*La Municipalité a opté pour ce genre d'établissement qui manque habituellement dans les communes et deviennent nécessaires même dans les villages modestes pour les personnes âgées aux revenus médiocres.*

*Le descriptif de la structure envisagée au bénéfice de prêt locatifs aidés et d'un environnement favorable : Maison médicale, commerces, me semble adaptée. Son projet comporte également un usage de local intergénérationnel diversifié vers les associations communales , le groupe scolaire et avec un personnel permanent.*

**Les autres observations des P.P.A :**

**☞ Préfecture - Service Risques et gestion de Crise ( sécurité routière, observatoire réglementation et technique) :**

*⇒ Ajouter au dossier l'Arrêté Préfectoral du 4 décembre 2020 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute Garonne .*

**★ Réponse de la municipalité :** *l'arrêté a bien été inclus au dossier*

**⇒ Direction Départementale des Territoires ::**

**❶ Rapport de présentation « Intensification » : Réflexion sur l'intensification d'intérêt général, objectif « zéro artificialisation nette » ZAN.** *Au-delà du potentiel urbanisable prévu dans la modification n° 4, manque le gisement sur le renouvellement urbain avec l'analyse des logements vacants de longue durée ou des zones U qui ont été bâties ainsi que les autorisations de permis de construire en cours de validité.*

**❷ Rappel de la densité entre 10 et 20 logements/ha prévue au SCOT depuis son approbation TO.** *Une intensification de la densité des zones urbanisées devrait être réfléchie.*

**❸ Orientations d'Aménagement et de Programmation « densité » :** *Densité constatée d'environ 15 logement/ha sur les 2 secteurs AUa et 88 logements locatifs sociaux sur la zone AUs . Cette densité est inférieure au taux fixés par le SCOT .*

*Maillage viaire insuffisamment traité*

*Les formes urbaines auraient pu être complétées par les typologies d'habitat. L'OAP accompagnée d'un texte explicatif favoriserait l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes ☞ précision sur l'implantation de photovoltaïque en façade, en toiture, ombrières des constructions.*

**★ Réponse de la municipalité :**

*❶ sur l'ensemble des trois secteurs, 206 logements seront construits sur une superficie totale de 9 hectares ce qui représente une densité brute moyenne à l'échelle des 3 secteurs de 22,8 logements /ha.*

*❷ Les typologies d'habitat seront précisées par secteur.*

**⇒ Communauté de Communes des Coteaux du Girou :** *« Les descriptions des voiries ne nous paraissent pas adaptées aux futurs usages car il est prescrit une*

plateforme de 3,50m. En conséquence nous préconisons les caractéristiques suivantes »:

Largeur minimale des voies :

- sens unique ( 3,50m de chaussée),
- Double sens ( 5m de chaussée pour les zones réservées à l'habitat et 6 m pour les zones d'activités économiques et pour les équipements collectifs en tenant compte des transports en commun et des livraisons.
- Rayon de giration minimal 8m
- Voies en impasse selon modèle joint ( rayon 10,50m )
- Résistance des voies compatible avec des véhicules d'un PTAC de 26 tonnes

Trottoirs : largeur minimum de 1,50m

★ Réponse de la municipalité : Les prescriptions concernent l'ensemble du PLU. Elles seront ajoutées aux pièces écrites du PLU avant l'approbation de la modification.

#### **4. Examen du dossier de révision du zonage d'assainissement :**

##### **4.1 Pièces administratives :**

➤ Délibération du Conseil Municipal du 13 novembre 2018 adoptant l'établissement du Schéma directeur du Système d'Assainissement ( réseau collectif et individuel, usine de traitement ) avec la mise à jour des zonages d'assainissement collectif, individuels et de gestion des eaux pluviales.

➤ Copie de la Lettre de Saisine du Tribunal Administratif de Toulouse  
La parution dans 2 journaux locaux de l'enquête Unique a été réalisée au même titre que la modification n°4 du PLU.

##### **4.2 Pièces constitutives du dossier contracté avec « ALTERO » Agence Midi-Pyrénées domiciliée à TOULOUSE, 26 Chemin Fondevre:**

➤ Le résumé non technique ( 7/12/2020 ) :

① Préambule

② Etat des lieux de l'assainissement collectif, autonome

③ Conclusion sur le zonage

➤ Notice de zonage d'assainissement collectif :

① Présentation Générale

② La station de traitement communale

③ Les documents d'urbanisme

④ La zone d'assainissement collectif

⑤ La zone d'assainissement non collectif

⑥ La carte de zonage d'assainissement

⑦ En annexe 1 schéma directeur

⑧ En annexe 2 Cartographie du zonage d'assainissement

➤ L'évaluation environnementale MRAe ( saisine n° 2020-8826 ):

☞ *Décision du 2 décembre 2020, art.1 : « Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Gragnague (31), objet de la demande n° 2020-8826, n'est pas soumis à l'évaluation environnementale »*

*Art.2 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie –www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.*

*« Les voies et délais de recours sont précisés ( formulés dans les 2 mois suivant la mise en ligne de la décision ».*

➤ Les annexes :

Schéma Directeur d'assainissement de la Commune :

① *Préambule*

② *Objectifs de la Mission*

③ *Déroulement de l'étude*

④ *Méthodologies employées pour l'étude des scénarios :*

- *Différents types d'opérations*
- *Opérations de réhabilitations*
- *Opérations de modifications structurelles des systèmes d'assainissement*

⑤ *Rappel du diagnostic réalisé sur la commune*

- *Contexte général :*
- *Démographie et habitat*
- *Réseaux hydrographiques et qualité des cours d'eau*
- *Système d'assainissement collectif*
- *Campagne de mesures et investigations complémentaires*
- *Urbanisme*
- *Synthèse des problématiques sur le système de Gragnague*

⑥ *Scénarii d'assainissement ( rappel du contexte )*

☞ *Opérations de réhabilitation*

Objectifs :

- *réduction des entrées d'eaux claires sur le système actuel*
- *Amélioration du fonctionnement du réseau existant*
- *Amélioration du fonctionnement des postes de refoulement*

☞ *Modifications structurelles du système d'assainissement*

Objectifs :

- *Mise en cohérence de l'assainissement avec le zonage*
- *Mise en cohérence de la station d'épuration avec le développement urbain.*

⑦ *Respect de la réglementation ( contrôle des rejets et prétraitements)*

⑧ *Programme des travaux*

⑨ *Fiches des anomalies de branchements ( tests à la fumée)*

⑩ *Zonage d'assainissement collectif 2020 ( format AO)Plan au 1/5 000ème et plan de la localisation des ANC*

4.3 Synthèse et avis :

- *Le dossier n'appelle aucune remarque particulière ni ne contient d'avis des PPA .*
- *Il comporte tous les éléments nécessaires à sa compréhension.*

➤ *C'est un document de travail à usage de la Municipalité qui devra être suivi, notamment dans la programmation des chantiers à venir compte tenu, d'une part, de la vétusté du réseau existant, d'autre part, des raccordements sauvages nombreux à résoudre et des extensions souhaitées par certains habitants venus consulter le dossier.*

## **5. Déroulement de l'enquête :**

*5.1 : Les réunions de préparation et échanges avec la Municipalité, Mr CALAS, Maire, Mr PLAUT Adjoint et Audrey MANNEQUIN, chargée de l'urbanisme les 21 et 28 avril 2021.*

*5.2 : Les permanences tenues en Mairie le lundi 3 mai, le jeudi 20 mai et le jeudi 3 juin 2021.*

*5.3 : les dossiers pour la modification n° 4 du PLU préparé par l'ATELIER D'AMENAGEMENT et D'URBANISME, 34 bis Chemin du Chapitre à TOULOUSE ainsi que le dossier concernant la révision du zonage d'assainissement communal préparé par ALTERO » Agence Midi- Pyrénées domiciliée à TOULOUSE, 26 Chemin Fondeyre:*

*5.4 : Le registre des observations du Public, côté et paraphé.*

## **6. Synthèses :**

*6.1 Copie du Procès Verbal de synthèse transmis le 8 juin 2021 au porteur du projet, Mr CALAS, Maire de Gragnague, et réponses qui m'ont été adressée le 25 juin 2021 par Mail.*

*Elles sont indiquées par le signe ➔*

☞ 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 ainsi que le dossier concernant la révision du zonage d'assainissement communal.

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 ou courriers adressés à la Mairie à l'intention de la Commissaire enquêtrice .

### **Liste des observations après la clôture de l'enquête:**

*Celles du Public exprimées pendant l'enquête sont regroupées par thème dans le rapport accompagnées de mes réponses et celles 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 liaisons 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'une piste cyclable et d'éventuelles plantations sur cet axe routier :**

##### **→ Cette voirie est à double sens. La largeur est donc de 5,50m minimum.**

**Les Orientations d'aménagement et de Programmation prévoient effectivement une liaison douce qui peut être un trottoir de 1,50m. Par contre, elle ne prévoit 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 ).**

##### **→ 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 en conséquence l'ajout des emprises supérieures souhaitées en plus du « matériel incendie » du règlement écrit AUa 13 et AUa 3-2 si les voiries ne sont pas à sens unique.

#### **Principales observations recueillies auprès du public 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 a l'attraction des habitants » ?

➔ *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 AUa 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 de projet et correspond à la densité attendue par la Commune. Multiplier par 2 la densité prévue pour 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 23logts/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 AUa « résidence services seniors » 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 ?

➔ *Le maître d'ouvrage donne une réponse favorable à cette requête.*

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

➔ *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 :

➔ La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.

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

➔ *Le maître d'ouvrage donne une réponse défavorable. Le chemin de la Briquèterie doit rester une liaison piétonne car il est classé en chemin de Grande Randonnée GR46.*

☞ 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 Claouzet » 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 » :

➔ *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 Lauzis. L'OAP sera modifiée en ce sens.*

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

➔ *Le maître d'ouvrage donne une réponse favorable à cette à cette requête. C'est la seule partie du chemin qui sera coupée pour maintenir la liaison entre ces 2 lotissements, l'école et l'ALAE. Aucun avis n'a été sollicité car la réalisation de cet 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'AOP 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.*

**→ 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.

**→ 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 :

**→ 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) :

**→ 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 :

**→ Création d'un carrefour à feux à hauteur du chemin des Restes et de l'avenue des écoles ainsi qu'un autre à la sortie du centre médical sur l'avenue. Ces 2 carrefours seront coordonnés et passeront systématiquement au rouge quand la vitesse ne sera pas respectée.**

☞ Mixité sociale des logements :

**→ Ce sont 75 logements qui sont prévus sur cette résidence « seniors »**

*Une répartition par tiers entre PLAII, 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 euros pour un T2 ( surface environ 48m2, hors balcon) et 346 à 533 euros pour un T3 ( environ 58m2 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 inter générationnel de la structure. Ce mode de fonctionnement sera facilité par la présence d'un personnel permanent.*

*\* PLAII : Prêt Locatif Aidé d'Intégration*

*\* PLUS : Prêt Locatif à Usage Local*

*\* PLS : Prêt Locatif Social*



☞ Densité urbaine qui détruira l'aspect village :

➔ Les zones UAa auront une densité d'environ 15 logements/ha qui correspond à la densité des lotissements existants.

☞ Manque de zones vertes :

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

☞ Manque d'espaces de jeux appropriés et de loisirs pour les jeunes :

➔ *Un espace santé et jeux pour enfants à côté du théâtre de verdure, un espace jeux pour les enfants de moins de 6 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

☞ Communications avec les administrés .. concertation

☞ Impositions foncières, évolution

➔ Ne concernent pas l'objet de la Modification du PLU

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

➔ 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 :*

- ❶ *Le résumé non technique*
- ❷ *La notice du zonage d'assainissement collectif*
- ❸ *L'évaluation environnementale ( MRAe )*
- ❹ *Le Schéma Directeur d'Assainissement*
- ❺ *Le zonage d'Assainissement Collectif 2020*
- ❻ *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.*

\* \* \* \* \*

**Commune de GRAGNAGUE**  
**4<sup>ème</sup> modification du P.L.U et révision du Zonage d'assainissement**

**P.V. de SYNTHESE Récapitulatif**

**Observations après prise en compte des réponses au Procès Verbal**

**Mes observations sur le dossier :**

→ Pour le secteur AUa « Le Lauzis » de 3,5 ha, constructible immédiatement :

→ réponse de la Municipalité : réponse favorable. L'OAP sera modifiée en portant le maximum de logements à 57 sur toute la zone du Lauzis.

Prévision de 50 et 52 logements à réaliser à 80% des permis de construire avant l'urbanisation de la zone « le Claouzet » ( Zone Aua ) :

→ réponse de la Municipalité : réponse partiellement favorable. L'ouverture du secteur le Claouzet sera autorisée après le dépôt d'au moins 20% des permis de construire du secteur Lauzis. L'OAP sera modifiée en ce sens.

- 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'Orientaion d'aménagement prévoit de son côté des liaisons 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'une piste cyclable et d'éventuelles plantations sur cet axe routier.

→ réponse de la Municipalité : Cette voirie est à double sens. La largeur sera donc de 5,50m minimum.

*Les Orientations d'aménagement et de Programmation prévoient effectivement une liaison douce qui peut être un trottoir de 1,50m. Par contre, elle ne prévoit 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 de la Municipalité : 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 pour conséquence la rectification du règlement écrit AUa 13 et AUa 3-2

**Observations principales 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..

➔ *réponse de la Municipalité : 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 AUa est d'environ 15 logts/ha. Elle ne pourra pas dépasser 16,5 logts/ha soit 57 logements maximum.*

➔ la densité sur l'ensemble des 3 secteurs s'élève à 23logts/ha.

☞ 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.

☞ Sur l'article UAa 13, Francelot pour son projet d'ensemble souhaite des précisions sur les espaces libres à un usage public « non artificialisé » .

➔ *réponse de la Municipalité : Les espaces libres à un usage public » non artificialisé » sont des espaces libres de pleine terre qui peuvent être plantés.*

**ANGELOTI, Groupe Immobilier :**

☞ sur la Zone AUa « résidence services seniors » prévue pour 88 logements et souhaitée pour 75 seulement en vue de récupérer une place de stationnement pour chaque logement.

➔ *réponse de la Municipalité : réponse favorable à 75 logements au lieu de 88 prévus. L'OAP sera modifiée.*

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

➔ *réponse de la Municipalité : favorable pour 57 logements zone du Lauzis. . L'OAP sera modifiée.*

☞ AOP le « Lauzis » chemin de la Briqueterie : 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 de la Municipalité : La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.

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

➔ réponse de la Municipalité : défavorable. Le chemin de la Briquèterie doit rester une liaison piétonne car il est classé en chemin de Grande Randonnée GR46.

☞ 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 de la Municipalité : réponse partiellement favorable . L'ouverture du secteur Claouzet sera autorisée après le dépôt d'au moins 20% des permis de construire du secteur 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 Briquèterie , chemin de randonnées inscrit au Plan Départemental.

➔ réponse de la Municipalité : favorable pour cette traversée. C'est la seule partie du chemin qui sera coupée pour maintenir la liaison entre ces 2 lotissements, l'école et l'ALAE. Cet aménagement relève de la seule compétence de la commune et un passage piétons sécurisé sera réalisé au niveau du chemin de grande randonnée ( GR ).

Mr Daniel CALAS , Maire :

#### Modification de l'AOP 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 .

\* Avis personnel : Cette requête ne peut être retenue car elle n'a pas bénéficié de l'approbation du Conseil Municipal et dépend d'une révision du PLU, Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

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 ?

➔ réponse de la Municipalité : Le terrain concerné appartient à la commune. Il n'est pas nécessaire de l'intégrer dans l'OAP.

☞ sur les Limites des hauteurs des constructions nouvelles R+2 ?

➔ réponse de la Municipalité :Seule la résidence de 75 logements seniors est prévue en R+2

☞ Capacité d'accueil du groupe scolaire :

➔ *réponse de la Municipalité* Le groupe scolaire pourra accueillir 550 élèves en tenant compte de l'élimination des préfabriqués sur l'ensemble du groupe scolaire.

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

➔ *réponse de la Municipalité* : *Des liaisons douces sont prévues de la ZAC trèzemine 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 de la Municipalité* : la création d'un carrefour à feux à hauteur du chemin des Restes et de l'avenue des écoles ; mise en place aussi d'un autre à la sortie du centre médical sur l'avenue. *Ces 2 carrefours seront coordonnés et passeront systématiquement au rouge quand la vitesse ne sera pas respectée.*

☞ Mixité sociale des logements :

➔ *réponse de la Municipalité* : Elle va s'exercer au travers des 75 logements sociaux qui sont prévus sur cette résidence « seniors »

*Une répartition par tiers entre PLAI, PLUS et PLS permettra d'assurer une mixité sociale au regard du niveau des ressources. Le programme s'inscrit 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 inter générationnel 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 de la Municipalité* : Les zones UAa auront une densité d'environ 15 logements/ha qui correspond à la densité des lotissements existants.

☞ Manque de zones vertes :

➔ *réponse de la Municipalité* : *La partie agglomérée du village représente 734 800m2 dont 91 175m2 de zones vertes communales. Il faut tenir compte en plus de la coulée verte prévue par le SCOT. Elle impacte une grande partie du village qui rend ces terrains inconstructibles.*

*\* ces espaces représentent 12% espaces verts sans la coulée verte ( 10% sont prévus pour les lotissements )*

☞ Manque d'espaces de jeux appropriés et de loisirs pour les jeunes :

➔ *réponse de la Municipalité :*

*Un espace santé et jeux pour enfants est situé à côté du théâtre de verdure,  
Un espace jeux pour les enfants de moins de 6 ans sur la place de la Mairie,  
Un city park 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

☞ Sécurité , police

☞ Communications avec les administrés .. concertation

☞ Impositions foncières, évolution

➔ *réponse de la Municipalité : Ne concernent pas l'objet de la Modification du PLU*

⇒ Un remarque sur les commerces: sur le permis d'aménager, art.AUs 2 :

➔ *réponse de la Municipalité Il n'y aura pas d'habitat au-dessus des commerces et du centre médical.*

## 7. Observations du Public :

*Elles ont été au nombre de cent trois réparties ainsi :*

☞ *5 courriers remis au cours des permanences*

☞ *98 Mails envoyé à la Mairie et insérés au registre de l'enquête publique.*

☞ *9 personnes reçues pour des informations sur la modification n° 4.*

☞ *3 personnes reçues pour la révision du schéma d'assainissement des eaux usées*

☞ *1 personne reçue pour le STECAL de Bordeneuve*

*Les sujets abordés étant redondants, j'ai choisi de les lister et de nommer chacune des personnes qui les ont abordés . Mes réponses sont répertoriées par :>*

### 1 - Demandes de renseignements généraux sur la modification n° 4 du PLU :

*Valérie HAVET, Maryvonne GUIX, Philippe de SOUSA, Cédric LACOSTE, Jean-Jacques LORRAIN, Mélissa VICARIO, Céline FRANCH, Michel CABOT, Dinesh RUGHONAUH, Pascale PEREZ, Bernard MAGNAN, Maryvonne GUIX, Aurélie HAVET, Tristan Le GONIDEC, Olivier BORIES, Mathieu CHARIOT*

➤ Les demandes reçues par Mail ne peuvent recevoir la totalité du dossier. La procédure légale d'une enquête publique semble être ignorée à l'ère d'Internet . Le dossier a été mis à disposition du Public pendant 1 mois à la Mairie et il était consultable sur le site à la Mairie de Gragnague. La Publicité de cette enquête de modification n° 4 du PLU a été réalisée légalement sur 2 journaux locaux et par voie d'affichage sur les lieux concernés . Des tracts - non officiels- alertant la population ont aussi été déposés dans certaines boîtes à lettres.

### 2 - Administrés s'étant prononcés contre le projet de 4<sup>ème</sup> modification du PLU ( densification des zones constructibles) :

***Fabien LOUIS, Mélanie PAILLARD, Bruno PAGNAC, Mr et Mme BADSI, Marc LEDEVAQUES, Joëlle SALOMON, Valérie SCHMITZ, Muriel HANSEN, Robert STEFAN, Alain PAILLOLE, Stéphane LAURINI, Maud BAYLOU, Franck FOURNIAL, JP MADELPUECH, Sébastien HEIM, Marc LEGUEVAQUES, Christian MOLINO, Eric et Sylvie GOMBERT, Raphaël BALTAYAN, Alexandra DOMERGUE, Michel CABOT, Marie-Josèphe GLACHANT, Jean-Philippe VIGUIER, Pascale PEREZ, Sébastien HEIM,***

- Les observations portent sur les craintes de voir le village se développer trop vite et sur des parcelles de plus en plus réduites au détriment de l'aspect village recherché par les personnes qui sont venues s'installer dans les lotissements récents ( ZAC ) et celles des anciens qui voient la configuration rurale disparaître petit à petit.
- La législation a évolué avec le temps et l'obligation des communes à gérer leur développement urbain avec les Plans Locaux d'Urbanismes ( PLU ), les Plans D'Aménagements et de Développement Durables ( PADD ), la détermination des Orientations d'Aménagements et de Programmes ( OAP ) et autres réglementations contraignantes et d'autorité supérieure : les schémas de cohérence territoriale ( SCOT ).
- J'ai pu constater que celui-ci est bien respecté dans ses directives de développement sur les 2 sites « le Lauzis » et « le Claouset » de la commune de Gragnague. En outre le périmètre des 2 orientations d'aménagement et de Programmation étaient déjà inclus dans le PLU communal. Seules les configurations ont été modifiées sur les voiries et liaisons douces..
- sur le refus des toits plats : aucune interdiction ne figure au règlement du PLU.

### **3 - Les Avis favorables sur la Zone AUs , projet de commerces , maison médicale :**

***Joëlle SALOMON, Aurélie HAVET, Cyril LATXAGUE, , Marc LLACER, Bruno SIRE, Isabelle ROUQUAIROL, Marie-Anne SIRE,***

- Dans le cadre du projet d'ouverture à l'urbanisation des 2 OAP ( + 200 nouveaux habitants ), de l'évolution de la population entre 2017 ( 1 817 habitants ) et 2020 ( 2 576 habitants ) , la nécessité d'une nouvelle implantation commerciale se justifie ainsi que l'installation d'une maison médicale où certains professionnels médicaux de Gragnague pourront bénéficier d'un transfert dans des locaux adaptés.
- La modification n° 4 du PLU a prévu en zone AUs la diversification des occupations sur une surface de vente de 1 000m<sup>2</sup> à usage de « commerces, services et équipements ».

### **4 - Les constructions Zone AUs :**

#### **Contre un immeuble de 88 logements :**

***Bruno et Lydie PAGNAC, M et Mme BADSI, Fabien LOUIS, Bruno PAGNAC, Bruno NICOLAS, Joëlle SALOMON, Aurélie HAVET, Christophe BLONDEL et Soledad ARTINHERNANDEZ, Alain PAILLOLE, Urbino FERRO, Franck FOURNIAL, JP MADELPUECH, Michel CABOT, Mélanie PEIK, Pauline, Daniel, Françoise BRESSOLLES-BOYER, Laurent ORTIZ, Karine et Laurent ORTIZ, M. et Mme PHILIPPON, Marc LLACER, Valérie RAYNAUD, Mr et Mme MORELLE, Julie BOULOC, Nelly BARTHALAIS, Mathilde DEPAGNE, Angela ESTURGIE, Olivier BORIES, Lionel GARCIA, Agathe FLOTTES, Sébastien HEIM, Joëlle LAURINI, Mélanie PAILLARD, Catherine MAZOYER,***

➤ *Le but de cette densification semble n'avoir pas été pris en compte : il s'agit d'une Résidence sociale pour Seniors qui comporterait 88 logements et les équipements indispensables sur cette partie de la zone AUs sur une surface de 5 060 m<sup>2</sup>.*

*Cette précision n'est pas apportée sur le rapport de présentation ( page 50 ). Elle a été portée par la municipalité à 75 logements.*

*Le projet comporte une utilisation diversifiée au service des associations et des écoles qui a été précisée par la Municipalité.*

➤ *Une Interrogation sur un Permis de construire d'un commerce sans habitat en R+1 ( seulement si un logement est prévu en étage et ce n'est pas le cas – avis de la Municipalité )*

➤ Mr ORTIZ a relevé un élément qui figure dans l'OAP « 88 logements sociaux pour une surface de plancher équivalente à 5 060m<sup>2</sup> » La formulation pourrait prêter à confusion alors que cet espace a pour but « **la mise en place d'une résidence à vocation sociale et de ses équipements pour les seniors** » En effet, si ce programme ne pouvait se réaliser, un immeuble R+2 à vocation sociale pourrait se voir délivrer un permis de construire. Il conviendrait de modifier le rapport de présentation ( B page 49 ), le règlement de la zone AUs ( pièces écrites ) et apporter cette précision dans les Orientations d'Aménagement et de programmation ( éléments de programmation p.50 ). Il faut noter qu'il est précisé au titre de la programmation sociale « **100% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financements possibles** » sans la précision de « résidence seniors ».

5 - Les constructions Zone AUa « le Claouzet » ( projet d'habitat R+2 )

**Contre :** *Mélanie PAILLARD , Bruno et Lydie PAGNAC, Christine BUZAY, Alain et Catherine MAZOYER, Pascale LAINE et Guillaume HIMBERT, Maud BAYLOU, Franck FOURNIAL, Carlos SANCHEZ, Mr et Mme MORELLE, M.Mme FILLIT, Aurélia MASCHERINI, Pierre HAEGHEBAERT, Sandra PHILIPON, Julie LEDUC, Emmanuel PAYSAN, Miroslava BOULOY- MIZERSKA.*

➤ La densification préconisée par la Loi ALUR de 2014 permet d'envisager l'habitat R+2 pour préserver l'artificialisation des sols. ➤ Néanmoins, le rapport de présentation complémentaire, zone AUa, ( page 48 ) sur la modification des pièces écrites du règlement précise « **les règles applicables au projet de lotissement - le Claouzet- sont identiques à celles qui ont été définies pour le secteur AUa**

**le Lauzis - ( cf.chapitre précédent) : Art .AUa 10, après modification, » les hauteurs de constructions sont fixées à 7m « . Donc incompatible avec le R+2 .** N'y aurait-il pas une confusion avec la partie AUs réservée à une résidence sociale seniors ? Une rectification du document est donc à envisager pour le maintien des hauteurs à 7m sur « le Claouzet »

➤ Pour cette OAP, il est précisé que son ouverture sera programmée lorsque les permis de construire seront attribués sur « Le Lauzis » à 80% . Une quarantaine de logements pourraient être construits, le commerce mis en place et les équipements nécessaires prévus par la Municipalité aussi ( extension groupe scolaire). Le maintien de cet objectif a changé puisque la Municipalité a décidé d'ouvrir l'urbanisation du « Claouzet » quand 20% des permis de construire seront réalisés sur le « Lauzis ».

➤ Les équipements de viabilisation feront partie des obligations du Permis d'aménager qui sera déposé auprès de la Municipalité . Il devront appliquer et être en



cohérence avec le règlement d'urbanisme communal pour la construction des habitats et l'OAP dans ses lignes principales ( voiries de dessertes, cheminements doux et bassin de rétention si besoin, plantations et haies) L'existant ( cheminement ) ne fait pas partie de l'emprise de l'AOP.

**6 - Observations sur l'extension du Groupe scolaire, problèmes, sécurité, accès :**

***Juliette SAUDAN, Aurélie HAVET, Eric et Sylvie GOMBERT, Alexandra DOMERGUE, Julie SOUVERVILLE , Pascale LAINE et Guillaume HIMBERT, Elodie POUX, Cyril LATXAGUE, Maud BAYLOU, Pauline, Daniel, Françoise BRESSOLLES-BOYER, Aliénor OLIVIER, Marion Le BIEZ, Marie-Josèphe GLACHANT, Mathilde DEPAGNE, Olivier BORIES, Olivier BORIES, Jérôme GUILHAS, , Lionel GARCIA, Sébastien HEIM, Joëlle LAURINI.***

***☞ Les observations portent sur :***

- l'implantation de l'extension sur l'espace réservé ( traversée de route)***
- la saturation de l'hébergement avec + d'habitations***
- l'insécurité routière : la vitesse excessives des véhicules avenue du champ de foire et l'avenue des écoles***
- le non respect des passages piétons***
- l'accès inexistant pour les piétons ou cyclistes pour se rendre à l'école***
- le Centre de loisirs et le parking déjà sous- dimensionnés***
- les agressions sur les enfants à l'école***
- l'augmentation du personnel***

➤ L'extension du Groupe scolaire est prévue dans le projet et sur l'OAP , face à l'établissement actuel. Aucune mention n'est indiquée sur l'accueil de l'ALAE-ALSH ni sur une extension de ses capacités en nombre et en personnel. Ces observations ne peuvent être éclaircies que par la Municipalité en charge de ce dossier.

➔ réponse de la Municipalité Le groupe scolaire pourra accueillir 550 élèves en tenant compte de l'élimination des préfabriqués sur l'ensemble du groupe scolaire.

➔ réponse de la Municipalité : la création d'un carrefour à feux à hauteur du chemin des Restes et de l'avenue des écoles ; mise en place aussi d'un autre à la sortie du centre médical sur l'avenue. Ces 2 carrefours seront coordonnés et passeront systématiquement au rouge quand la vitesse ne sera pas respectée.

➔ réponse de la Municipalité : Des liaisons douces sont prévues de la ZAC trèzemine 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.

**7 - Observations sur le Lycée ( Nord de la Commune) :**

***Christophe BLONDEL et Soledad ARTIN HERNANDEZ, Pauline, Daniel, Françoise BRESSOLLES-BOYER, Nicolas FOUQUET, Carlos SANCHEZ, Isabelle ROUQUAIROL, Jérôme GUILHAS, Lionel GARCIA, Agathe FLOTTES,***

➤ Afflux de population au Sud par les constructions nouvelles prévues sur les 2 zones de l'AOP alors que le lycée est situé à l'opposé ! Voiries nouvelles ?

A noter : l'afflux des étudiants par la gare SNCF a été un critère pris en considération pour l'installation du Lycée sur la Commune de Gragnague. Les avantages pour les jeunes

domiciliés sont importants : structures sportives et de loisirs conjointes à l'implantation du Lycée.

### **8 - Problèmes liés à la densification de la population :**

***Bruno et Lydie PAGNAC, Juliette SAUDAN, Christine BUZAY, Alain PAILLOLE, Urbino FERRO, Sabrina VALANCE et Jean Luc GARCIA, Maud BAYLOU, Franck FOURNIAL, JP MADELPUECH, Michel CABOT, , Mélanie PEIK, Pauline, Daniel, Françoise BRESSOLLES-BOYER, Aliénor OLIVIER, M.Mme FILLIT, Marie-Josèphe GLACHANT, Dan TUIL, Christian ATTARD, Emmanuel PAYSAN, Bruno SIRE, Nelly BARTHALAIS, Mathilde DEPAGNE, Isabelle ROUQUAIROL, Gaétane LAROUY, Angela ESTURGIE, Emmanuel SAVI, Jérôme GUILHAS, Bernard MAGNANT, Agathe FLOTTES, Joëlle LAURINI, Françoise COLLARDEAU, , Mélanie PAILLARD, Christophe BLONDEL, Alexandra DOMERGUE, Patrick BELLOC.***

#### **➔ Les observations portent principalement sur :**

- ☞ les incidences et gênes engendrées par le développement de la population*
- ☞ Les deux OAP sont largement contestées par les riverains et habitants*
- ☞ Ils expriment la crainte de voir leur village devenir « une banlieue de Toulouse », un village « dénaturé », un village à problèmes.*
- ☞ Soulèvent les soucis de circulation sur le réseau routier du village qui est non adapté à un afflux de population jugé excessif*
- ☞ Craignent d'être exposés à des problèmes de sécurité, d'incivilités*
- ☞ S'inquiètent du manque de structures adaptées à la population existante et à celles qui devront être mises en place pour le bien vivre de la population ( espaces verts, cheminements adaptés aux piétons et aux cyclistes, espaces jeux pour les enfants et les jeunes + nombreux.*

➤ Les interrogations sont légitimes pour tout être humain. Toutefois dans un village la population n'exprime pas les mêmes préoccupations :

\* Les plus anciens ont vu l'expansion galoper autour d'un habitat immuable: l'existant était accepté avec ses carences en infrastructures, les besoins n'étaient pas ceux d'aujourd'hui ;

\* Les nouveaux venus ont construit dans des lotissements avec des besoins différents et dans l'ère du temps tout en gardant l'esprit d'être dans un village : campagne proche, espaces verts mais avec des équipements indispensables au bien-être.

\* Chacun aujourd'hui tient à garder le charme de la campagne mais souhaite toutes les améliorations jugées nécessaires à réaliser un mieux-être « dans un village ».

\* Il convient de rappeler que les budgets des petites communes ne sont pas toujours adaptés aux souhaits ou aux besoins des administrés.

\* L'apport de population et de densification est encadré par la LOI.

\* Les PLU ont été institués pour encadrer le développement de chaque commune et fait l'objet de concertations et d'informations de la population. Ils ont été approuvés par les conseils Municipaux, représentant de leur population et sont consultables par tous les citoyens.

\* Les OAP de Gragnague sont inscrites et les modifications se font au fur et à mesure des besoins.

### **9 - Communication et concertation avec les habitants :**

**Marc LEGUEVAQUES, Muriel HANSEN, Christophe BLONDEL, Alexandra DOMERGUE, Urbino FERRO, Mélissa VICARIO, Céline FRANCH, Marion Le BIEZ, Nicolas FOUQUET, Alan CHADOUTAUD, Carlos SANCHEZ, Mr et Mme MORELLE, Christian ATTARD, Bruno SIRE, Mr BESSAC et Mme FABRY, Mathilde DEPAGNE, , Isabelle ROUQUAIROL, Lionel GARCIA, Marie-Anne SIRE, Alexandra DOMERGUE,**

☞ **Nombreuses observations sur le manque de concertation des habitants sur cette modification nouvelle du PLU.**

➤ Les observations sont répertoriées par objet pour chacune des personnes qui ont adressé celles-ci pendant l'enquête publique ( 1 à 22 ) elles touchent le projet de modification n° 4 du PLU et les réponses y sont inscrites.

☞ **Nombreux Souhais de procéder par référendum sur les projets communaux qui vont modifier durablement l'urbanisme du village.**

☞ **Commentaires sur le Bulletin d'actualité communal mensuel jugé incomplet sur les projets en cours et à venir.**

➤ Les problèmes de communication avec la Municipalité ne font pas partie des objets d'une l'enquête publique

☞ **Identité des propriétaires inscrit pour un développement d'habitat au Centre du bourg ( dents creuses répertoriées )**

➤ Le dossier ne contient pas la liste, il répertorie les potentiellss surfaces constructibles sur l'Atlas foncier mis à disposition du public pendant l'enquête pour analyser les capacités d'urbanisation du Bourg.

☞ **date d'approbation de la modification, concertation avant ?**

➤ La concertation n'est pas obligatoire pour la modification du PLU. Le rapport du Commissaire enquêteur sera soumis au Conseil Municipal pour prendre en compte toutes les observations dont celles des personnes publiques associées, les réserves éventuelles et les recommandations.

**Rappel : les séances des Conseils municipaux sont publiques et les ordres du jours consultables.**

#### **10 - Chemin rural de la Briqueterie, sentier de Compostelle :**

**Nicolas FOUQUET, Claude PLAUT, adjoint au Maire, Matthieu CHARIOT, Carlos SANCHEZ, Pierre HAEGHEBAERT, Angela ESTURGIE, Christophe BLONDEL,**

➤ Un avis devra être pris auprès de la Préfecture de Région pour connaître les conditions de mise en place de la voirie traversante prévue entre la ZAC existante de Trèzemes et l'accès à la zone de « Lauzis ».

La mention de ce chemin comme faisant partie du Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnées pédestres n'a pas été faite dans le dossier. Le chemin se poursuit en passant par d'autres zones habitées jusqu'en limite du territoire de la commune. C'est assez fréquent sur d'autres secteurs du Département. Une étude devra être faite rapidement dans le cadre d'un aménagement conforme de chemin piétonnier traversant l'AOP « Lauzis » pour le cheminement des élèves vers le groupe scolaire.

➔ réponse de la Municipalité : *Le chemin de la Briqueterie doit rester une liaison piétonne car il est classé en chemin de Grande Randonnée GR46.*

#### **11 - Voirie, déplacements, et problèmes de circulation:**

*Juliette SAUDAN, Fabien FREYES , Eric et Sylvie GOMBERT, Alain et Catherine MAZOYER, Alexandra DOMERGUE, Stéphane LAURINI , \*Didier CANTALOUBE, Julie SOUVERVILLE , Céline FERRER, Cyril LATXAGUE, Sabrina VALANCE et Jean Luc GARCIA, Maud BAYLOU, Nicolas ROSSETTO, \* Lucie LOUBERE, \* Laurent ORTIZ, \* Marion Le BIEZ, Nicolas FOUQUET, Aurélia MASCHERINI, Nicolas LAFFONT, Julie LEDUC, Christian ATTARD, Mr BESSAC et Mme FABRY, Mathilde DEPAGNE, Angela ESTURGIE, , Lionel GARCIA, Catherine MAZOYER, Alain PAILLOLE,*

*\*Didier CANTALOUBE : Participant en 2012 à la Commission Consultative du Développement Durable de Gragnague : « Compte tenu de l'expansion de l'habitat ( 2 576 h/2020 ) le quota prévu pour 2030 ( 3 000h ) sera atteint plus rapidement que prévu ». Il se pose les problèmes de circulation interne et déjà très intense au centre du bourg . Les proposition d'un délestage avait été faite lors de la modification du PLU. Elle est réitérée pour son inscription dans le registre de l'enquête publique n°4 ( plan ci-après )*

➤ J'ai pu constater les passages quasi constants des automobiles et poids lourds devant la place de la Mairie lors de mes permanences ( matin et après-midi ) ainsi que l'état des voiries qui présentent un caractère accidentogènes en centre bourg : étroitesse, manque de visibilité, de trottoirs . Les voies internes des lotissements successifs obligent les riverains à se raccorder sur les voies existantes non suffisamment adaptées. C'est le problème des bourgs ruraux qui se développent sur l'héritage des voiries existantes qui ne sont plus adaptées au trafic routier actuel. Les études successives des Opérations d'aménagement programmées obéissent aux règles des Codes de l'urbanisme et de l'Environnement imposées par l'état et par les documents des autorités supérieures : SCOT, Intercommunalité et PLU communaux, pour les principaux.

➤ La densification autour des bourgs n'a pas assez tenu compte des structures routières indispensables aux nouveaux modes de circulation, ni au supplément des véhicules entrant dans la circulation au fur et à mesure de l'arrivée des habitants des lotissements. Les enquêtes publiques le relève dans la plupart des PLU et des modifications de PLU. Cet élément devrait impérativement être inclus dans toutes les études futures des PLU intercommunaux ( PLUi ). Une projection telle que préconisée sur le document joint représente la base de l'étude qui permettrait l'implantation des zones à urbaniser pour densifier les bourgs anciens en évitant les problèmes qui se posent et se poseront à l'avenir sur l'urbanisation.

➤ La Commune de Gragnague est déjà parcourue par les accès vers les communes riveraines ( Garidech, Montrasruc-la-Conseillère, St-Jean-Lerm, Bonrepos-Riquet, St-Marcel-Paulet, Beaupuy et Lavalette et CastelMaurou) et la mise en place d'un contournement est une proposition judicieuse . Une structure de cette ampleur résoudrait en grande partie les problèmes exprimés par les administrés : accès à la zone AUa « le Claouzet », desserte pour la structure seniors et les commerces, accès au groupe scolaire et son développement sur une partie de la zone UI ( sports ), accès à la zone AUa « Le Lauzis » sans passer par la voirie du lotissement de « trèzemines »

➤ La construction d'un tel réseau routier ne peut être pris en charge par les financements communaux. Elle demande l'approbation et la participation des fonds départementaux et plus. Comme elle peut bénéficier aux lotisseurs demandeurs actuels, la convention au titre du PUP serait peut-être possible pour les accès au « Lauzis » côté groupe scolaire et au « Claouzet » au sud de la résidence seniors.

Inconvénient : la modification qui devrait déjà remettre en cause les dessertes viaires des Opérations d'Aménagement Programmées mises à l'enquête publique.

*☞ Afflux de population au Sud par les constructions nouvelles prévues sur les 2 zones de l'AOP alors que le lycée est situé à l'opposé .*

➤ Le développement urbain est impérativement concentré sur la « densification autour des bourgs » et sur les dents creuses viabilisables du bourg selon la réglementation des PLU.

*☞ déplacements des véhicules , nouvelles voies de circulation,*

➤ Le dossier de la modification n° 4 ne concerne pas l'ensemble des voiries communales mais seulement celles concernant l'urbanisation des 2 zones AUa et de 2 espaces réservés. Qui font l'objet de l'enquête publique.

## 12 - Charte Communale de Gragnague :

*Christophe BLONDEL et Soledad MARTIN HERNANDEZ, Nicolas FOUQUET, Carlos SANCHEZ , Aurélia MASCHERINI , Mathilde DEPAGNE, Lionel GARCIA,*

*☞ Paragraphes retenus « tendre vers un aménagement durable des territoires en renforçant la protection du patrimoine naturel : maîtrise des coupes de bois et forêts, conservation des haies refuges des oiseaux et gibiers » et « développer les espaces verts dans les zones urbanisées, étendre et poursuivre l'aménagement des zones de loisirs et de promenades » :*

➤ Protection du patrimoine naturel  
➤ Conservation des haies ( prise en compte dans le règlement)  
➤ Développer les zones de loisirs et de promenades ( pris en compte au niveau du lycée et des AOP ) mais à intégrer dans les lotissements existants quand c'est possible

➤ L'aménagement durable est une disposition très vertueuse et tout un chacun peut consulter le site public de la DREAL Occitanie pour en mesurer tous les chapitres. Toutefois les programmes de développement des communes sont liés aux règlements de leurs PLU et aux Opérations d'Aménagement et de Programmes qui ont été intégrés avec l'approbation de la Municipalité. Des modifications de ces OAP pour en affiner ou corriger le contenu sont autorisées par la législation. Celles-ci n'ont pas besoin d'une étude d'impact et l'organe compétent la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a donné un avis favorable à la modification n°4 du PLU.

## 13 - Mixité sociale:

*Marion LE BIEZ ☞ Création de logements sociaux en location/accession ou mixte (favorisant les primo accédants et rendant responsables la conservation et l'entretien des immeubles )*

➤ Pour obtenir une mixité sociale générationnelle entre les habitats en lotissement, il conviendrait d'y intégrer aussi des logements sociaux à l'usage des jeunes qui quittent le toit familial et ceux qui s'installent en couple. Souvent il s'agit de petits immeubles insérés dans un projet de lotissement dont ils peuvent bénéficier des équipements . *Cette solution pourrait être étudiée sur les projets « Le Lauzis » et « Le Claouset » afin de satisfaire aux observations émises par les services Préfectoraux au regard du taux de densification trop faible sur ces OAP ( 15 logts/ha ) par rapport au SCOT Nord Toulousain ( 20 lgts/ha ).*

## 14 - Zones vertes et de loisirs :

*Christophe BLONDEL et Soledad MARTIN HERNANDEZ , Elodie POUX, , Jean-Jacques LORRAIN, Christian MOLINO,*

*☞ Manquent sur la commune et pas de prévisions suffisantes dans ce domaine dans les 2 OAP.*

➤ Les OAP n'indiquent que les sens d'orientations prévus pour les voiries et les accès, les liaisons douces et les espaces plantés ( mails, arbres, haies ) C'est un document sommaire qui est affiné à posteriori lors de l'étude du permis d'aménager..

#### 15 - Equipements sportifs, écoles, jeux d'enfants et occupations des adolescents, emplois :

*Pascale LAINE et Guillaume HIMBERT, \*Lucie LOUBERE, Marion Le BIEZ, Bruno SIRE, Christian MOLINO,*

*☞ Demande concernant les projets municipaux pour les activités à proposer aux jeunes de 12/15 ans et 16/18 ans notamment en période de vacances scolaires ? ( structure d'accueil, foyer avec animateur, sports, loisirs ) pour contenir ces tranches d'âge ( et les jeunes lycéens à venir ) qui sont désœuvrés sur la commune et source d'incivilités?*

*☞ Manque d'aires de jeux , un qui est mal placé place de la mairie ( manque de sécurité par rapport à la route ) et non prévues dans les OAP de la modification du PLU pour les nouveaux arrivants.*

➤ Ces équipements sportifs ou de loisirs sont à négocier avec la municipalité. Ils ne font pas partie du Dossier de l'enquête publique. Néanmoins ils sont pris en considération dans les permis de construire selon les règles prévues aux zonages des PLU . Sur le secteur AUa , Art. UAa 13 :10 % de l'unité foncière hors voirie du projet doit être conservé en « Espaces libres et plantations » .

➔ **réponse de la Municipalité sur les aires de jeux :***Un espace santé et jeux pour enfants est située à côté du théâtre de verdure, un espace jeux pour les enfants de moins de 6 ans sur la place de la Mairie, un citiparc devant l'école, un terrain de grand-jeux à côté de l'école.*

➔ **réponse de la Municipalité :** *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 handball, un terrain de basket, un terrain mixte foot/rugby en synthétique et une piste d'athlétisme.*

#### 16 - Sécurité des habitants :

*M et Mme BADSI, Maud BAYLOU, Marion Le BIEZ, Alan CHADOUTAUD, Carlos SANCHEZ, Christian ATTARD, Bruno SIRE, Bernard MAGNANT, Alexandra DOMERGUE,*

*☞ Préoccupation sur la circulation de plus en plus intense qui va être surchargée par le développement des 2 OAP de 52 + 66 logements prévus , sur des voiries inadaptées et non sécurisées. Quels sont les projets de la Municipalité pour pallier à ces dangers ?*

*☞ Multiplication des incivilités, cambriolages ...*

*☞ Mise en place d'une Police municipale ...*

➤ Ces préoccupations sont justifiées mais ne font pas partie du dossier de modification d'un PLU. Elles sont du ressort de la municipalité.

J'ai noté que l'avis Préfectoral « Service Risques et Gestion de crise – *Pôle crise et sécurité routière* – Observatoire réglementation et technique » n'avait fait aucune objection à ce dossier d'enquête publique sauf d'y d'inclure à celui-ci l'Arrêté de classement sonore du 4/12/2020, Ce qui a été fait.

#### 17 - Activités agricoles et espaces naturels :

***M et Mme BADSI, Joëlle SALOMON, Christophe BLONDEL et Soledad MARTIN HERNANDEZ , Eric GOMBERT, Jean-Jacques LORRAIN, Maud BAYLOU, Samantha Da CUNHA, \*Philippe De SOUSA, Carlos SANCHEZ, Mr BESSAC et Mme FABRY,***

➤ La modification n°4 du PLU n'avait pas à obtenir l'avis de la Chambre d'Agriculture puisque cet avis est donné dans le dossier initial d'un PLU .

➤ *La commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ( CDPENAF ) habilitée et personne publique consultée a donné un avis « favorable » à la modification du PLU.*

#### 18 - Cadre, paysages , écologie et Qualité de vie :

***Valérie SCHMITZ, Muriel HANSEN, Robert STEFAN, Alain et Catherine MAZOYER, Urbino FERRO, Robert STEPHAN, Maud BAYLOU, Samantha Da CUNHA, Pauline, Daniel, Aliénor OLIVIER, Marion Le BIEZ, Nicolas FOUQUET, Valérie RAYNAUD, Carlos SANCHEZ, Marie-Jo GLACHANT, Aurélia ASCHERINI, Christian ATTARD, Julie BOULOC, Bruno SIRE, , Mr BESSAC et Mme FABRY, Isabelle ROUQUAIROL, Gaétane LAROUY, Emmanuel SAVI, Lionel GARCIA, Françoise COLLARDEAU, Christian MOLINO, Christophe BLONDEL, Catherine MAZOYER, Patrik BELLOC.***

☞ *Observations sur la réduction des paysages ( art.L153-31 du Code de l'Urbanisme )*

☞ *Observation sur le PLU, pièce n°1 « l'attractivité de la commune est notamment due à la qualité du Cadre de vie et des paysages »*

☞ *sur l'avis des PPA qui a jugé les « enjeux faibles » sur les 9ha urbanisés*

➤ Le PLU communal a été approuvé en 2014, modifié en 2015 et 2016. Une mise en compatibilité a été nécessaire pour la construction du lycée en 2019. Le périmètre des OAP prévues initialement est maintenu, mais ceux-ci font l'objet ***de modifications dites « mineures » du règlement qui ne remet pas en cause l'économie du PADD.***

#### 19 - Réseau des eaux usées :

***Muriel HANSEN, Christophe BLONDEL, Bruno SIRE,***  
☞ *gestion de l'évacuation des eaux usées*

➤ Le dossier de révision du zonage d'assainissement et des eaux usées était joint à l'enquête publique. Il comportait toutes les pièces légales, les descriptifs des réseaux, leurs carences et leur développement .Quelques personnes seulement concernées par l'extension sur les écarts non raccordés sont venues le consulter.

20 - STECAL :

☞ *Avis favorable de Marion le BIEZ.*

☞ *Avis défavorable de Mr BESSAC et Mme FABRY en raison des nuisances de voisinage : elles sont sonores ( musiques , automobiles et humaines), visuelles ( foraine, éclairage et parking), gênantes (stationnement des clients route de l'Argou et passage de véhicules bruyants jusqu'à 2h du matin)*

➔ *activités jusqu'à 400 personnes/jour.*

➔ *Solutions souhaitées et proposées par les demandeurs:*

- *protections antibruit végétales et efficaces,*
- *limitation de la clientèle actuelle ( restauration)*
- *Interdiction du stationnement sur la route de l'Argou ( trop étroite sans trottoirs)*
- *Pour + de sécurité , modifier l'accès au parking sans passer par le route de l'Argou mais par la RD 20,.*

*\*Un étage est accepté sur le bâtiment existant ! \* mais pas pour un garage souhaité en zone A du riverain ?*

*\*Une perte évidente en cas de vente de la maison compte tenu du voisinage. Qui dédommagera de la perte ?*

➤ *Cette seule propriété est impactée par le développement de cette guinguette encore sommairement aménagée et déjà porteuse de gênes pour le seul voisin. Son développement va accentuer ces gênes de voisinage déjà importantes. **Il convient avant l'approbation du STECAL de répondre aux propositions du riverain concerné pour mettre en place avec le propriétaire de la guinguette les solutions d'atténuation des nuisances .***

21 –Avis des Personnes Publiques Associées.. M.Mme FILLIT: “densité plus haute est attendue des services de l'Etat pour rendre cohérent ce projet »

➤ *Cette mesure fait référence aux règles de densité édictées par le SCOT Nord Toulousain et qui doivent s'appliquer sur la Commune. Le projet est estimé à 15 habitants par hectare. L'estimation est de 20 personnes/ha pour le SCOT à Gragnague. Afin de palier à ce déficit, la Commune a regroupé les zones AUs ( 1,1ha – 75 logements sociaux-résidence seniors ), AUa ( Lauzis »( 3,5ha - 57 logements ) et « Claouset » ( 4,4ha – 66 logements ) pour obtenir un chiffre supérieur soit 22,8 habitants /ha. Les services Préfectoraux sont chargés du contrôle de légalité.*

22 – La demande particulière déposée par Mr Daniel CALAS, Maire le 2 juin 2021:

☞ *Demande de retrait de deux emplacements réservés au motif que la Commune n'a pas obtenu les financements espérés pour la concrétisation de son projet d'extension de son Groupe scolaire. l'ER n° 2 et l'ER n° 7 sur les parcelles Cadastrees section D n° 674, 675, 676 et 677 situées en zone Ub du PLU doivent être reclassées en zone AUO ( urbanisation fermée )*

➤ *Cette demande ne peut être prise en compte, parce qu'elle n'émane pas d'une décision du Conseil Municipal prise avant l'enquête publique ( illégalité ). Elle pourra néanmoins faire l'objet d'une future modification simplifiée du PLU ( ex : lycée ).*

☞Par deux promoteurs immobiliers :

☞ *FRANCELOT : La société bénéficie d'une promesse de vente sur les parcelles section D n° 601,602, et 603 zone AUa « Le Lauzis ».*



*1) L'OAP précise « la réalisation d'un lotissement de 52 lots » jugé trop peu. Il représente 15 habitants/hectare, notamment par rapport aux besoins créés par l'implantation du Lycée et par rapport aux objectifs du SCOT Nord Toulousain : 20 habitants/hectare qui a été notifié à la Commune dans son avis pour l'enquête publique. Mr Jean-Philippe GARDEAU, Directeur Régional préconise une augmentation sensible de la densité sur la zone AUa entre 20 et 30 logements/hectare afin d'atteindre l'objectif du SCOT.*

➤ Les unités foncières sont grevées « dans le cas des projets d'ensembles » de 10% minimum de leur surface, hors des voiries, selon l'article AUa.13 du règlement concernant « les espaces libres de toutes constructions dédiés à un usage public non artificialisé. »  
\* Sans surface du terrain connue hors voiries et espaces non artificialisés, « Le Lauzis »  $3,5 \text{ ha} - 10\% = 3,15 \text{ ha}$ .  
Pour se conformer aux SCOT de 20ha/hectare :  $3,15 \text{ ha} \times 20 \text{ habitants} = 63 \text{ logements}$ . La Municipalité a accepté de porter le nombre de logements à 57 au lieu de 52.

*2) L'OAP indique une haie qui n'existe pas sur le terrain. Une rectification est demandée.*

➤ Cette erreur est vérifiée sur le plan de l'AOP. A mon avis la plantation d'une haie en continuité sur le chemin de randonnée me semble judicieuse à inclure au projet de construction sauf en traversée du chemin piétonnier.

#### *AGENCE IMMOBILIERE ANGELOTTI :*

*Zone AUs – Résidence services seniors « Le Claouzet » : demande de réduction à 75 logements au lieu de 88. Soit 13 logements comptabilisés en moins afin de permettre une place de stationnement par logement réalisé conformément au Code de l'Urbanisme (L.151-35).*

➤ Afin de compenser cette perte de logements sociaux, les 13 logements pourraient être répartis : « Le Lauzis » : 57 logements au lieu de 52 ( + 5 ) reste au minimum 8 logements à répartir et plus si possible. Sur quel autre site puisque « le Claouzet » est fixé à 66 logements ? Le calcul initial de densification se trouve diminué alors que l'avis Préfectoral le souhaitait plus important.

➤ Il relève de l'enquête publique que la population ne veut pas accepter l'implantation d'un habitat R+2 malgré qu'il en existe au centre du bourg.

La construction d'un bâtiment R+2 contenant de petits logements ( souvent demandés par les jeunes gens ou couples ) qui pourrait être implanté après étude de terrain sur un site approprié soit sur l'une ou l'autre des deux AOP pourrait pourvoir à compenser ces 8 logements manquants et plus pour satisfaire à la demande du Préfet..

➔ Une extension de la zone AUs derrière l'emprise prévue pour l'installation de la résidence seniors pourrait bénéficier d'un bâtiment R+2 comme celle-ci et apporter une solution au problème de compensation des 8 logements et + pour satisfaire à la densification. Elle ne nuirait pas au voisinage du lotissement existant.

➔ Des communes ont permis d'installer des logements sociaux au-dessus des locaux commerciaux. Il semblerait que ce soit autorisé dans la zone AUs réservée aux commerces dans le règlement proposé à l'enquête. La municipalité ne le souhaite pas au titre que le calcul de densité regroupe les 2 lotissements et la zone AUs comprenant les logements sociaux seniors. Il en résulte un pourcentage dépassant les 20% souhaités par le Préfet dans le cadre du DOO du SCOT nord Toulousain.

**Zone AUa « Le Lauzis » demande de correction sur l'AOP : La trame de boisement le long du chemin de la Briquèterie est erronée sur l'AOP : elle ne figure pas sur une partie de la parcelle n° 70 et partiellement sur la 72 en raison de la présence d'un fossé.**

➤ Un aménagement type haie boisée est néanmoins prévu entre les parcelles 70 et 602 sur un côté et des parcelles 72 et 74 de l'autre côté ainsi que le long de la parcelle 72, 73 et partie de la 75 le long du chemin. Comme ce chemin de randonnées est répertorié « chemin de Compostelle » il serait judicieux qu'il soit exigé du lotisseur, un doublement de la verdure existante sur les parcelles qui vont longer ce chemin.

**Zone AUa , OAP : Demande d'implantation de voie secondaire d'accès entre la voie de desserte interne ( Plan cercle rouge ) et la voie de traversée vers la ZAC Treizemines à hauteur du Chemin de la Briquèterie.**

➤ Sans raisons de justification de cette demande, on peut imaginer qu'il s'agisse de créer un accès pour lotir rapidement « le Lauzis » sans accéder par le projet inscrit dans l'AOP. *Cette demande est à exclure puisque seul un cheminement piétonnier y est autorisé par la Mairie.*

**Zone AUa, échancier d'ouverture à l'urbanisation du « Claouzet » : Convention de projet Urbain Partenarial ( PUP ) pouvant être mis en place avec la Mairie pour un partenariat des promoteurs ou les aménageurs au financement des équipements publics communaux. Cette convention ne peut se faire que si les règles de l'échancier de l'urbanisation ne soit pas liée à 80% de permis de construire du Lotissement « le Lauzis » mais soit urbanisable immédiatement.**

➤ . L'afflux généré par une nouvelle population de 66 logements en même temps que les 57 du «Lauzis » sans les structures prévues dans l'OAP, voiries, cheminements cyclistes et piétonniers, sans les structures scolaires et hors scolaires adaptées n'est pas admissible pour une petite commune comme Gragnague qui se doit de satisfaire d'abord les structures nécessaires à la demande de ses administrés actuels ( anciens et nouveaux ) tel qui ressortent de cette enquête publique. Néanmoins, la Mairie a accepté de baisser à 20% les conditions pour obtenir – je pense – les conditions pour la participation au « PUP »

➤  
*A noter \* M. et Mme PHILIPPON expriment des problèmes avec cette Agence.*

- *Nicolas LAFFONT « promoteurs et investisseurs sans scrupules par rapport à la vie des habitants »*
- 

**Liste des Observations Hors sujet :**

*\* M. et Mme FILLIT :*

- 1 - *Compatibilité avec le PLU et les OAP pour l'implantation d'un projet d'un opérateur de téléphonie ?*
- 2 - *Préservation l'E.B.C. secteur Nco « le Claouzet »*
- 3 - *Autre modification ou révision du PLU à venir ?*

*\* Jean-Philippe VIGUIER :*

- *Les raisons de si grands projets : intérêt commune et maire ?*

*\* Olivier RICHARD :*

- 1 - *enfouissement des câbles électriques 260 route des coteaux*
- 2 - *Projets de constructions RD45 même adresse*

**\* Olivier RICHARD :**

- 1 - enfouissement des câbles électriques 260 route des coteaux**
- 2 - Projets de constructions RD45 même adresse**
- 3 - ) Développement des transports scolaires**
- 4 - Projet de développement des commerces**

**\* Fabien REYES :**

- construction d'une voirie aboutissant rue de la Tour**

**\* Bruno et Lydie PAGNAC, M et Mme BADSI, Muriel HANSEN ,Alain PAILLOLE, , Jean-Jacques LORRAIN, Maud BAYLOU, Samantha Da CUNHA,Nicolas FOUQUET, Carlos SANCHEZ, Anne-Marie SIRE :**

**Autres sujets évoqués :Impositions foncières, pression fiscale , charges communales charges des nouveaux emplois communaux prévus ou à prévoir :**

- In quiétude sur l'augmentation de l'impôt foncier entre 2017 et 2020 de 10,45% malgré l'apport de population important estimé à 800 habitants. Budget communal non maîtrisé ? augmentation 2021 à + 5% ? Intérêt général ?**

**\* \* \* \* \***



## 8. Avis personnels et motivés de la Commissaire enquêtrice :

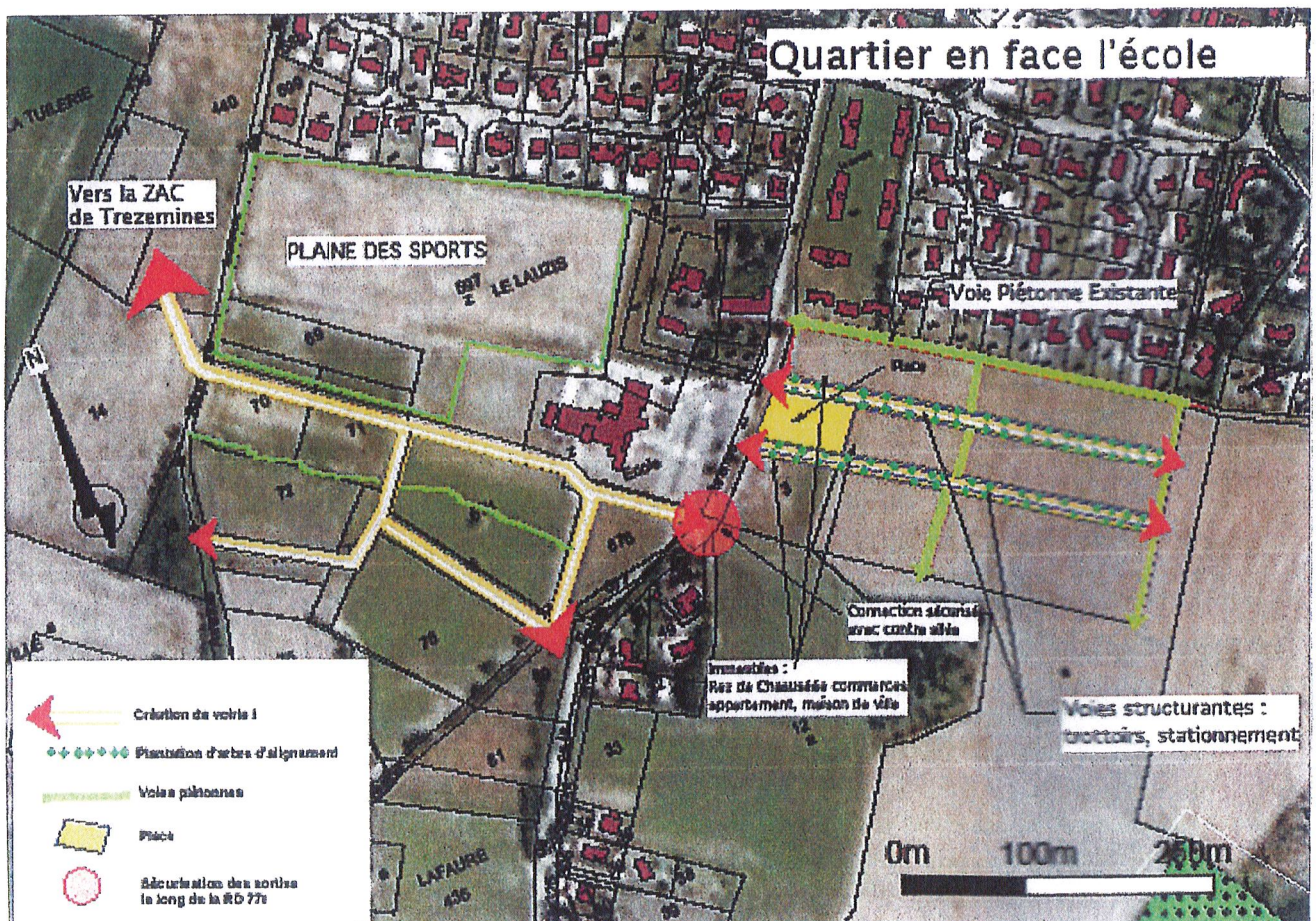
### 8.1 Sur la Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme ( Articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

*Les modifications apportées ne changent pas les orientations prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD )*

*Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risque de nuisance, de qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Elles modifient partiellement les Opérations d'Aménagement et de programmation des zones AUO prévues sur les sites :*

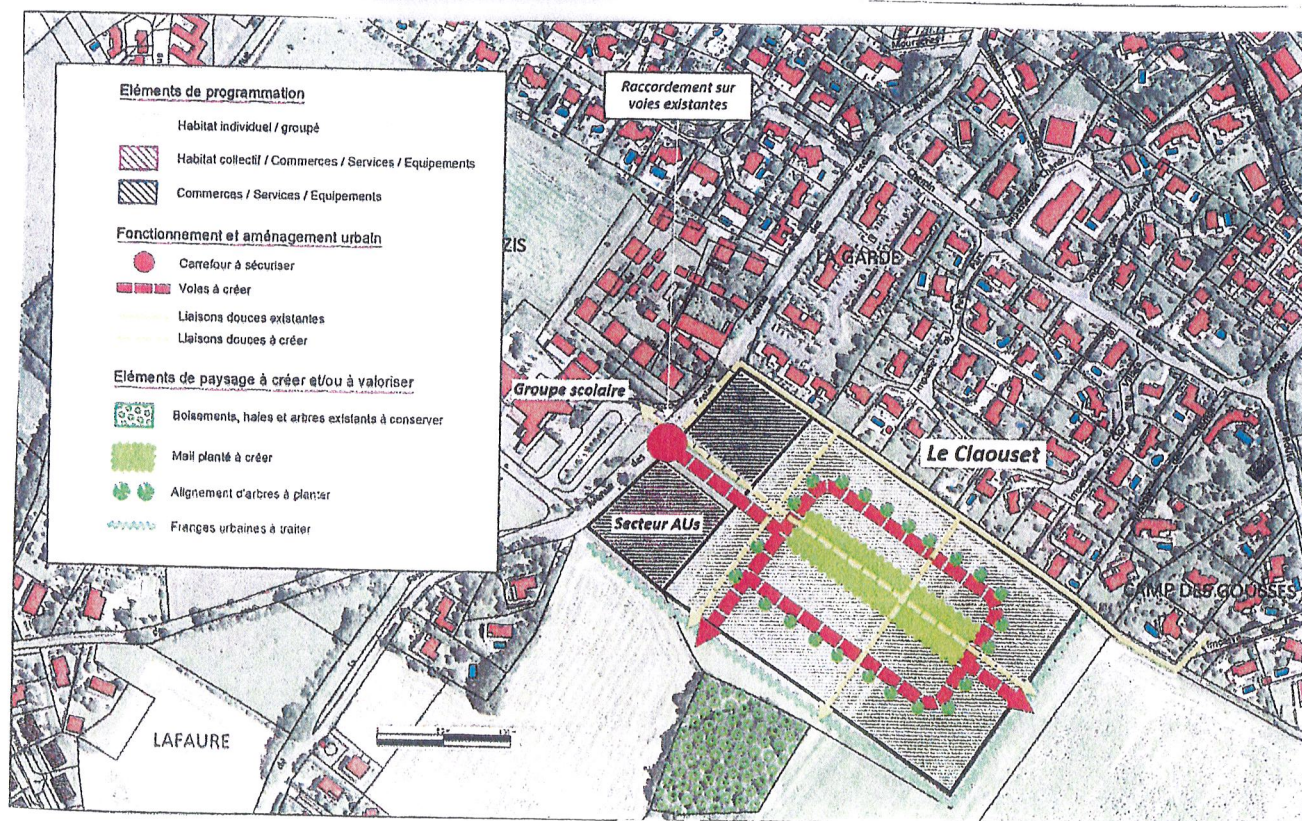
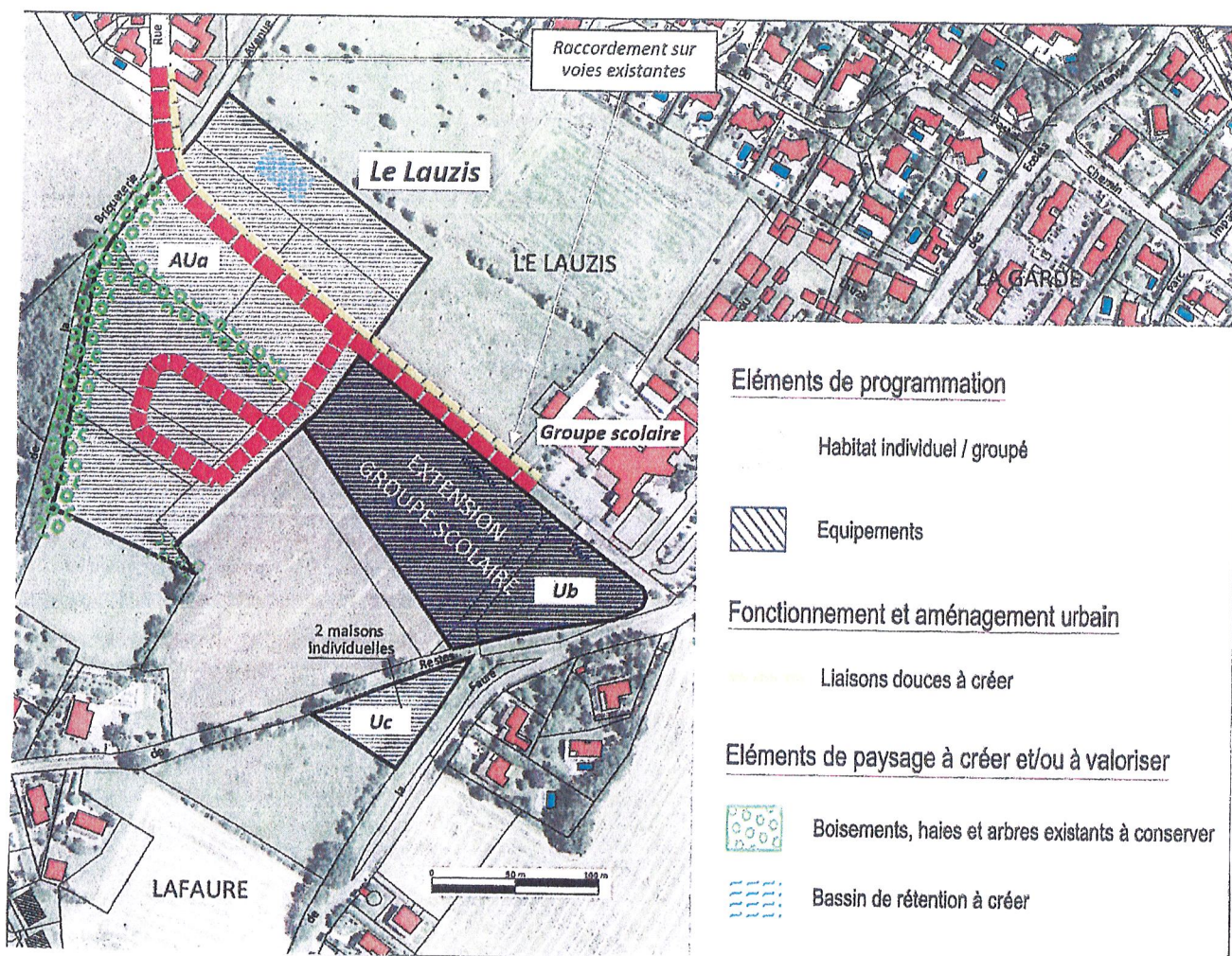
- Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modification :



- Zone AUa « LAUZIS » ( 3,50 ha pour 57 constructions approuvées par la Municipalité )
- Zone AUa « CLAOUZET » ( 4,4 ha pour 66 constructions autorisées par la Municipalité )
- Zone AU« partie du « CLAOUZET » ( 1,1 ha réservée aux commerces, services et équipements et aux logements sociaux( 75 logements sociaux réservés à une résidence seniors approuvés par la Municipalité contre 88 au dossier ).
- Zone Uc : extension en zone UC de la parcelle n° 29 et 80 ( 2 440 m2 ) pour la construction de 2 pavillons.



• Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification :





**Les modifications apportées sont les suivantes :**

- ☞ *Redéfinition des voiries et cheminements internes sur les 2 OAP*
- ☞ *mise en place d'une zone Us spécifique sur la partie « CLAOUZET »*
- ☞ *Création de 2 Espaces Réservés pour l'extension du groupe scolaire et son aire de stationnement ( ER n° 2 et N° 7 )*
- ☞ *Extension de la zone Uc sur les parcelles n° 29 et 80.*

**Sur « le Lauzis » :**

☞ *La voirie principale figurant au plan de l'OAP ne rejoindra pas la ZAC Trèzemines Un cheminement piétonnier est seul prévu par la Municipalité avec un aménagement pour la traversée du GR de grande randonnée « Chemin de Compostelle »*

➤ *L'abandon de la voirie traversante est logique et les enfants pourront accéder au groupe scolaire en sécurité par le cheminement doux.*

➤ *La voie traversante à créer pourra ainsi être amputée sur la partie qui rejoint la ZAC de Trèzémine. Le plan de l'OAP et le permis d'aménager devront en tenir compte.*

*Les boisements, haies et arbres longeant le chemin de la Briquèterie devront être conservés ou remplacés ( ce qui est prévu ) mais il est plutôt souhaitable qu'ils soient prolongés le long du chemin sur la partie viabilisée où seront installés les nouveaux bâtiments d'habitat jusqu'à la limite de la parcelle n° 603 riveraine de la zone UI.*

➤ *La hauteur des bâtiments est limitée à 7m soit R+1. C'est la réglementation retenue pour la zone car elle est pratiquée jusqu'ici sur les autres lotissements riverains .C'est l'aspect « harmonie » avec le village qui a été retenu.*

**Sur « le Claouzet » :**

☞ *La parcelle a été scindée en 2 zones : AUa et AUs d'une part pour l'installation de commerces et d'autre part pour la construction de logements sociaux à usage de résidence de personnes âgées .*

☞ *Les cheminements ont été remaniés sur le 2 zones ( voiries, piétonniers, plantations ) et la place supprimée.*

*Le tracé des voies de desserte internes, la jonction unique sur la rue des écoles et les jonctions futures prévues sur les terrains riverains me semblent plus appropriées pour un développement harmonieux. L'espace semble plus aéré avec le mail et les alignements d'arbres à planter. Les liaisons douces rejoignent un agréable chemin piétonnier existant le long du lotissement « camp des gousses » et entre les commerces et la résidence seniors.*

*La sécurité au niveau de ce secteur est prévue par la Municipalité par l'implantation d'un carrefour à feux entre l'avenue des écoles et le chemin des restes.*

**Sur la partie AUs :**

*Zone commerciale : La population de Gragnague s'établit aujourd'hui à + de 2 500 habitants ; environ 200 habitants supplémentaires sont attendus avec l'ouverture à la construction des 2 zones. L'implantation de commerces de proximité en complément de*

*l'existant est de plus en plus réalisé dans les communes de même population et en développement sur la Haute Garonne.*

*Je pense donc qu'il s'agit d'un élément nécessaire et justifié auquel a pensé la Municipalité. Elle n'a pas souhaiter que les bâtiments aient d'étage.*

*Résidence sociale seniors : 75 logements sont prévus. C'est souvent une structure négligée par les petites communes alors que la population vieillit et que les accueils existants dépassent très souvent le budget des retraités. Les aides sociales adaptées existent : ( PLAI, PLUS, PLS ). Je pense que cet équipement situé face au groupe scolaire, près d'un équipement médical et de commerces a son utilité à Gragnague. La zone prévoit sur ce secteur une hauteur de bâtiment à 10m ( R+2 ) L'implantation est la plus éloignée des lotissements existants et ne devrait pas poser trop de problèmes visuels quand « le Claouzet » aura bénéficié de tous ses équipements ( mail, plantations d'arbres hautes tiges ) Néanmoins le long de la limite entre les deux zones il est souhaitable d'intégrer aux permis de construire des protections visuelles par la plantation de haies ou d'arbres de développement rapide.*

*Sur la densité sur les 2 OAP :*

*La Municipalité a souhaité maintenir l'objectif de 15 lgts/ha ( 16,2 au Lauzis ) pour garder une harmonisation avec les lotissements successifs implantés sur la commune. C'est une très forte demande de la population qui s'est exprimée lors de l'enquête publique : maintien des bâtiments R+1 et non R+2, respect de l'aspect « village » etc.. Les résidents nouveaux de ces lotissements , souvent jeunes parents, oublient qu'un village c'est de l'habitat en ligne le long des voies existantes, peu ou pas de trottoirs, un jardin à l'arrière de la maison, quelques bâtiments remarquables dépassant même le R+2... Demain les enfants d'aujourd'hui auront besoin de prendre leur envol et de se loger dans un habitat à leur mesure : Studios, T1, T2 et c'est un manque criant dans les petites ou moyennes communes. Pour la densification, l'implantation de petites unités à chaque ouverture à l'urbanisation de lotissement devrait être pris en compte. A Gragnague, la zone AUs qui autorise les R+2 aurait pu intégrer un petit immeuble pour ce genre d'habitat. Une étude pour les éventuelles demandes est facile à effectuer.*

*La densité réglementaire au regard du SCOT présente une réserve de la DDT. Les logements sociaux représentés par la résidence sociale seniors, sont répartis sur la seule zone AUs et non sur les 2 autres OAP, leur 22,8 % sur 9ha dépasse malgré tout la fourchette de 20% préconisés. Au regard de la légalité je ne suis pas en mesure d'apporter un avis compétent.*

*Sur le maillage des voiries :*

*Elles doivent être portées à 3,50m ( 1 sens ), à 5m minimum en double sens , à 6m en ZAC et au niveau des équipements collectifs conformément aux préconisations de la Communauté de Communes du Girou.*

*J'ai pu constater la multiplicité des voiries sur la commune : 8 communes de proximité dont la plupart sont rattachées par des voies traversantes départementales, communales et chemin communaux .Le maillage viaire est complexe et ne pourrait s'alléger - en partie - que par un contournement du village. Celui-ci avait été évoqué dès 2012 mais n'a jamais été inclus au PLU communal. Un plan m'a été fourni par Mr Didier Cantaloubre pour être intégré au registre des observations de l'enquête publique ( n° 71 ) . Il présente un intérêt non négligeable mais ne fait pas l'objet de la modification n° 4 en cours.*

Sur les règles d'habitat :

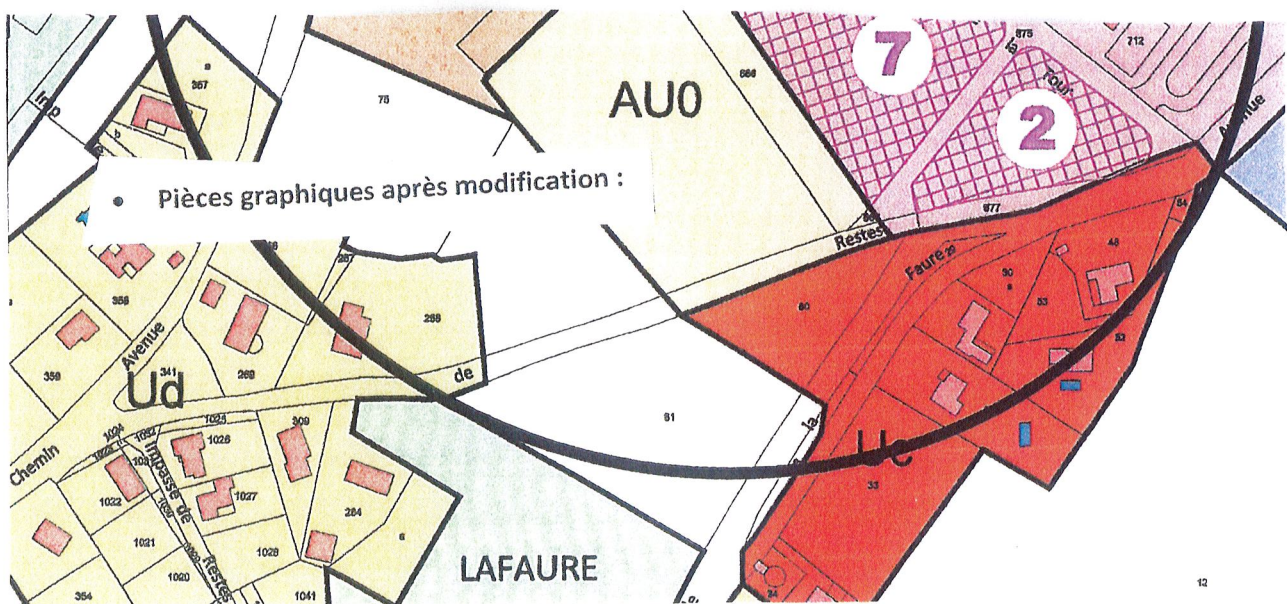
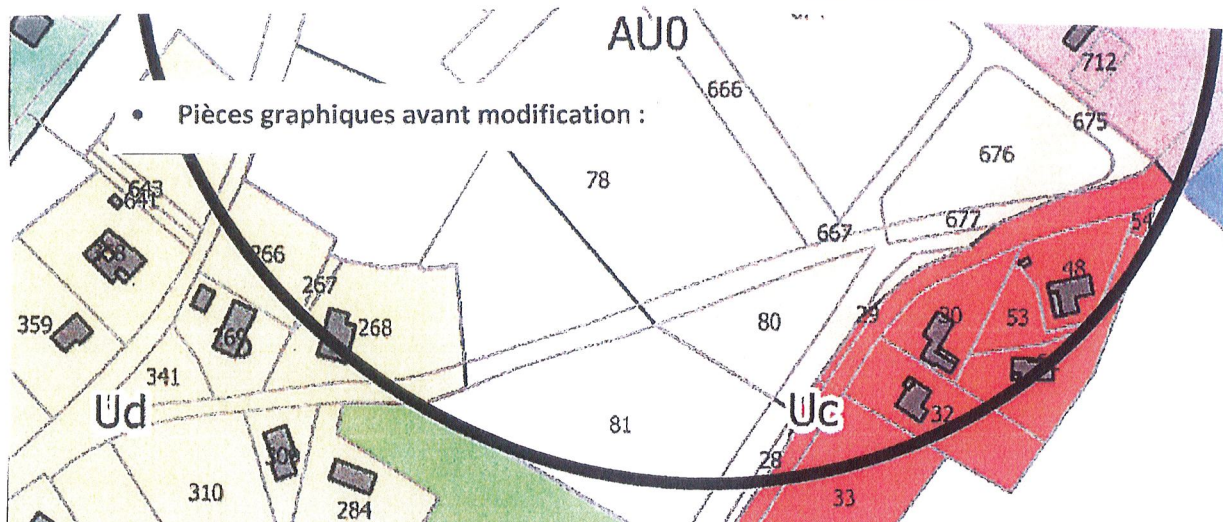
*Elles ont été prises en compte par la Municipalité et les éléments devront être intégrés dans le règlement des zones AUa et AU au titre des énergies renouvelables et peu polluantes, sur les typologies d'implantation des systèmes photovoltaïques.*

Sur le Groupe scolaire :

*Le Maire a précisé que pour le projet de l'extension, après l'appel d'offres, l'architecte avait été retenu. Il a confirmé que l'ouverture des 2 OAP avait été prise en considération et que l'ensemble des bâtiments après travaux pourrait accueillir 550 élèves.*

*\* Une indécision semble persister sur l'extension du Groupe scolaire (emplacements réservés n° 2 et 7). La Commune est propriétaire des terrains situés derrière l'école. Ils sont classés en zone UI actuellement. Compte tenu de l'espace de cette zone il me paraît judicieux d'envisager de regrouper les activités scolaires à cet endroit. Néanmoins la mise en place d'un parking de dépôt des enfants avec des aménagements sécurisés me paraît indispensable.*

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





*Situées en zone AUO du PLU et séparées de la zone UC par la route de Faure, son rattachement à la zone d'habitat qui lui fait face ne peut être intégré dans un projet d'ensemble actuellement.*

*Cette parcelle d'une surface de 2 440 m<sup>2</sup>, située au carrefour de la route de Faure et la route des restes est sollicitée par des particuliers pour y établir deux maisons d'habitation. D'après le règlement de la zone UC, Art. UC-13, 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester en espace libre. Il reste à la construction 1464 m<sup>2</sup>. Les caractéristiques des terrains et le COS ayant été supprimés par la Loi ALUR, d'une part et l'ambiguïté de L'4rt. UC-9 « emprise au sol des constructions » d'autre part, « L'emprise ne peut excéder 30% de la surface totale située en zone urbaine » cet élément peut donner à interprétation. N'y aurait-il pas l'espace de construction d'un petit collectif en R+1 qui manque sur la commune ?.*

*J'ai noté qu'aucune observation n'a été faite sur cette modification au cours de l'enquête publique. Néanmoins, je constate que l'emplacement sur un carrefour fréquenté est très mal situé. Sur laquelle des deux voies les accès sont-ils prévus ? Y a-t-il déjà des projets de division et de constructions ? le propriétaire aurait pu se manifester au cours de l'enquête publique pour s'expliquer et défendre son projet.*

*De mon point de vue, cette parcelle aurait pu faire partie d'un futur projet d'ensemble avec la parcelle jouxtant les ER n°2 et 7, 78, 81 et 75 si le développement de la commune se poursuit pour rejoindre les hameaux déjà densément construits existants en zone Ud). Toutefois j'ai pu constater qu'elle est située dans le périmètre des zones desservies par l'assainissement collectif (dossier conjoint de la révision du zonage d'assainissement) La Municipalité y étant favorable puisque intégrée à la modification du PLU, il convient qu'une vigilance soit apportée sur l'implantation des permis de construire à venir au regard du règlement de la zone UC.*

#### 8.2 Sur l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation :

*La proposition faite conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme est concrétisée :*

*☞ immédiatement pour la zone AUs « le Claouzet » : Commerces et résidence sociale seniors*

*☞ immédiatement pour la zone AUa « Le Lauzis » : 57 lots à bâtir (après modification du nombre de constructions)*

*☞ Différée pour la zone AUa « le Claouzet ». Ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsque 20% des permis de construire seront attribués pour le secteur « le Lauzis ». (Initialement l'option était de 80%).*

*\* Sur la modification du % ramené à 20% pour une ouverture à l'urbanisation plus précoce, la pression foncière est en cause en partie, l'intérêt financier de la Commune, la rentabilisation des commerces qui s'installent sur la zone AUs aussi. L'extension du groupe scolaire qui va démarrer prochainement va absorber les nouveaux élèves au fur et à mesure de leur arrivée ; le lycée et ses équipements sont aussi attractifs dans la commune pour les étudiants. La proximité de la gare et de l'autoroute sont des atouts importants pour cette commune proche de Toulouse. Je m'émets pas de restriction à ce changement de %.*

### 8.3 Sur le STECAL :

*Ce STECAL de 8 285 m<sup>2</sup> concerne la parcelle n° 9 section ZC située en zone A du PLU.*

*Le but de cette modification est de permettre l'extension d'un restaurant style « guinguette » existant et la création de nouvelles structures nécessaires à son exploitation : extensions, constructions, aménagements, parking.*

- Ce projet est conforme à L'article L.151.13 du Code de l'urbanisme. Il a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).*

*Il s'agit d'un établissement existant et en activité.*

*☞ Les extensions portent sur une cuisine ( 50m<sup>2</sup> ), une pergola attenante à la salle de restaurant ( 150m<sup>2</sup> ) et un bâtiment d'hébergement pour les salariés ( 100m<sup>2</sup> au sol et 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ).*

*☞ Cet établissement est soumis aux règlement des Etablissements Recevant du Public (ERP) et aux performances de type « Haute Qualité Environnementale » (HQE) Un pigeonnier restauré et classé EPPn°5 est situé sur le terrain.*

*Ce projet a obtenu un avis Favorable de la municipalité étant considéré d'intérêt général au titre des répercussions économiques et touristiques sur le territoire. Il s'inscrit dans la politique générale de développement touristique communautaire.*

*En conséquence, le périmètre du STECAL sera classé en une zone nouvelle A2.*  
*avec une réglementation prévue spécifique et encadrée ajoutée en zone A du PLU.*

*La propriété riveraine ( zone A1 ) est impactée par le développement de cette guinguette encore sommairement aménagée et déjà porteuse par sa fréquentation importante, de gênes pour son seul voisin. Son développement va accentuer tous ces inconvénients de voisinage : circulation sur la route de l'Argou vers le parking , bruits excessifs et très tardifs, visuel ...Le propriétaire souhaite une négociation entre son voisin et la Municipalité.*

*Je préconise de donner droit aux propositions du riverain concerné pour mettre en place avec le propriétaire les solutions d'atténuation des nuisances avant l'approbation du STECAL.*

### 8.4 Sur la Révision du Zonage d'Assainissement Communal :

*Cette décision du Conseil Municipal a été entérinée le 13 novembre 2018.*  
*L'expansion des zones constructibles sur la commune dépend non seulement des objectifs municipaux mais aussi de la capacité à les desservir en assainissement collectif.*  
*Cette étude a permis de faire le bilan de l'existant et de déterminer les zones d'expansion des réseaux sur les différents sites non encore raccordés.*  
*Le contrôle de tous les réseaux avec les mesures et les investigations à conduit à déceler les anomalies ( 27% non conformes ) qui ont pu être cartographiées et devront être corrigées ( entrées d'eaux claires sur le réseau ) et de proposer des améliorations du fonctionnement du réseau existant et des postes de refoulement.*

*La mise en cohérence du système d'assainissement avec le plan de la commune a été réalisé ainsi que celle avec la station d'épuration. Compte tenu des extensions urbaines, une augmentation de la capacité de la station a été prévue jusqu'à 4 500 Equivalent Habitant ( E/H ). Elle est actuellement de 1 900 Equivalent habitants pour + de 500 raccordements au réseau donc suffisante pour le développement des 2 Opérations d'Aménagement programmé du « Lauzis » et du « Claouzet ».*

*La liste des programmes à exécuter sur les 10 années à venir présente une dépense importante pour la commune. Elle est chiffrée à 2 422 174 euros.*

*Les participations attendues : Conseil Départemental : 484 000 , Agence de l'eau Adour garonne : 19 000 euros, la Participation au Financement de l'Assainissement collectif ( PFAC ) : 4 000 euros pour les nouveaux raccordements des zones à venir : lotissements « lauzis » ( 57 ) et « Claouzet » ( 66 ) = 492 000 euros + commerces, résidence seniors et autres permis de construire. La redevance annuelle de raccordement est chiffrée en plus à 44,00 euros.*

*Le financement complémentaire est prévu dans le dossier par emprunt communal.*

*Les différents quartiers concernés et cartographiés seront pris en compte successivement par décision municipale.*

**Malgré la charge financière importante pour la commune de Gagnague, cette révision se révèle nécessaire et indispensable.**

\*\*\*\*\*

## 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'AOP « 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'émet 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 Briquèterie jusqu'à la limite de la parcelle communale UI 711, en maintenant un accès piétonnier de 1,50m pour la ZAC Trèzemes 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° 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 AU existante), d'un règlement écrit à cette zone nouvellement ouverte à l'urbanisation et définition d'un échéancier prévisionnel.

	<b>ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 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° 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 échancier 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° 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 échancier 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.

**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.

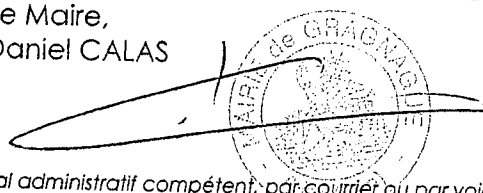
**Article 6 :** conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois, ainsi que sur le site internet de la Ville. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans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

**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 SALESES (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 approuvé 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 ;
  - o 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 échancier 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 ;
  - o 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 échancier 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 bâtis, 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 Trèzeminès – 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 Orientations 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 inexploitées 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 inexploitées 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.

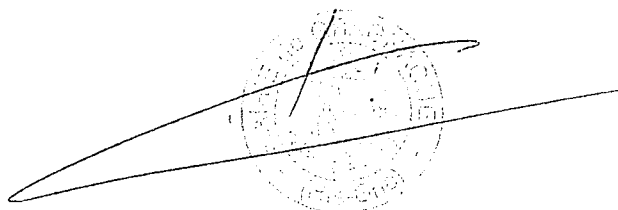
La présente délibération complète la délibération n° 42/2020 en date du 06 juillet 2020.

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 Claouset » 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 »

20%

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 – ACCES 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 – CARACTERISTIQUES 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/aperçu-guide\\_des\\_materiaux\\_et\\_des\\_teintes-5.htm](http://www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap31/aperçu-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 prosrites 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>

Aujourd'hui, à 09:50

A : "grolleau.claude-ce31@sfr.fr" <grolleau.claude-ce31@sfr.fr>

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 liaisons 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'une 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 AUa 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 AUa « résidence services seniors » 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 AUa 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 Briquèterie 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 Briquèterie, 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 Trezamine 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 Vieillessement) 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 zone AUa auront une densité d'environ 15 logts/ha qui correspond à la densité des lotissement 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 :*

- ❶ *Le résumé non technique*
- ❷ *La notice du zonage d'assainissement collectif*
- ❸ *L'évaluation environnementale (MRAe)*
- ❹ *Le Schéma Directeur d'Assainissement*
- ❺ *Le zonage d'Assainissement Collectif 2020*
- ❻ *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'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.**

*Le 8 juin 2021*

*La Commissaire-enquêtrice, C. GROLLEAU*

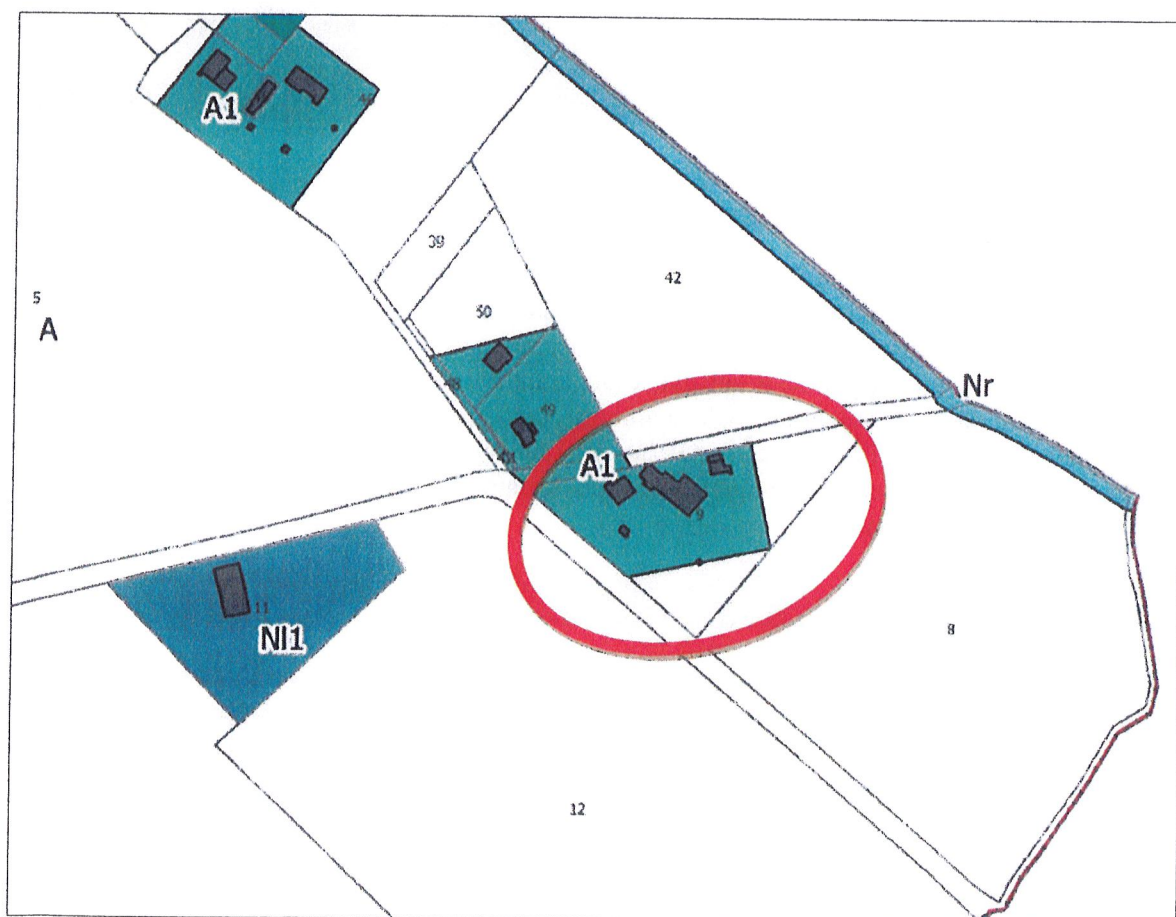
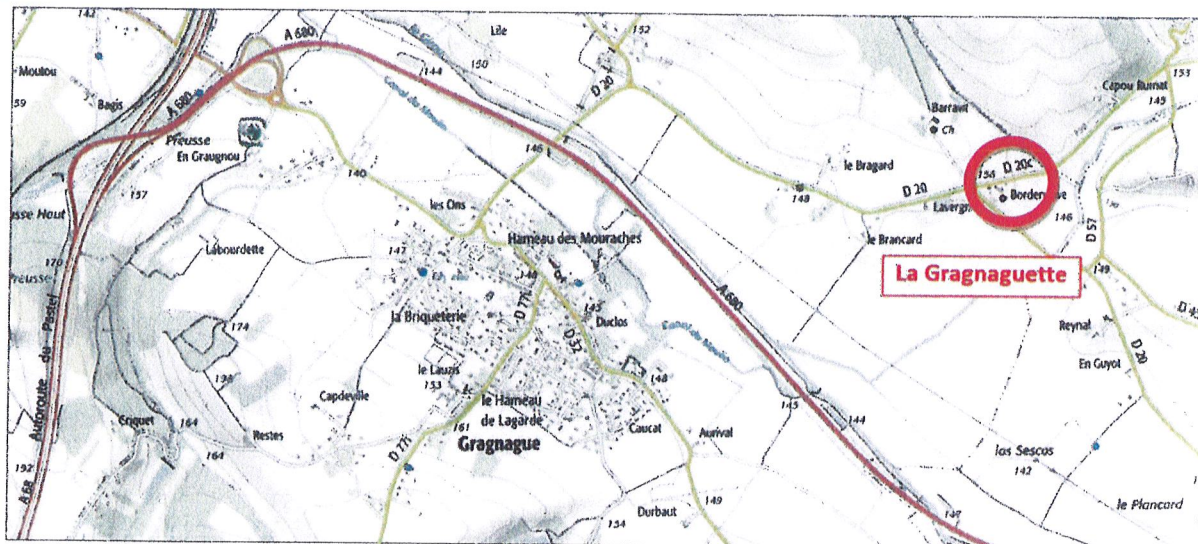
## SOUS SECTEUR A2 : Fiche de présentation \*

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».

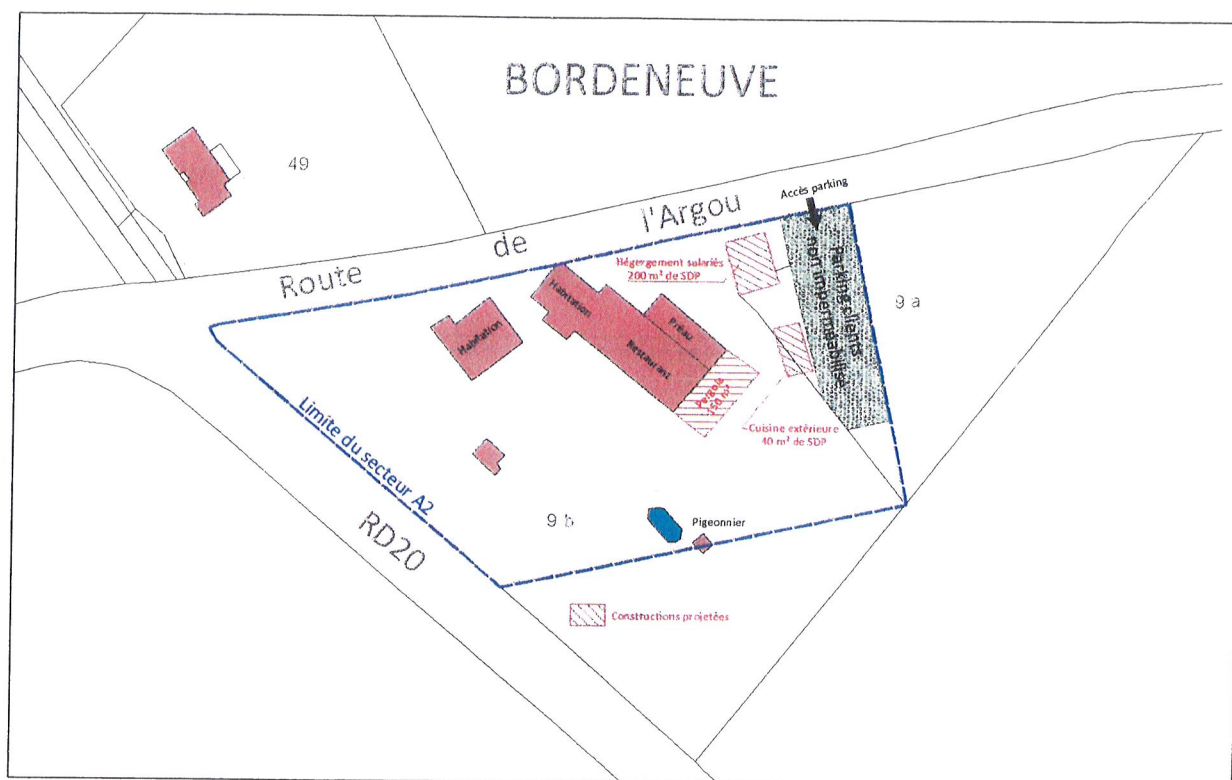
### 2/Objectifs du secteur

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 démoli





*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'intégreront 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

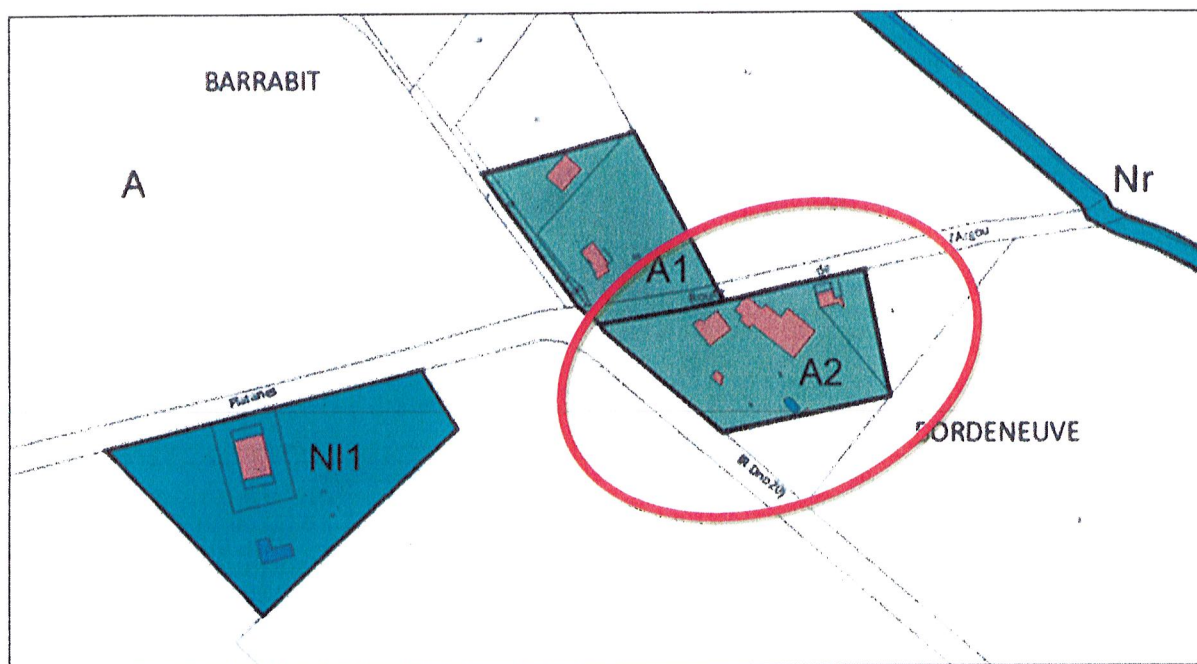
Ce restaurant propose un concept de restauration extérieure de type « guinguette » associé à une salle de restaurant classique (en cours d'aménagement) pour les mois d'hiver. Sa fréquentation est importante et soutenue. La qualité de sa cuisine et son cadre champêtre agréable lui ont permis d'acquérir 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 m²)	Surface de plancher (en m²)
<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	250
Pergola grange	150	150
<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 m² et la surface de plancher totale maximale (constructions existantes + nouvelles constructions) à 1 050 m².

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.

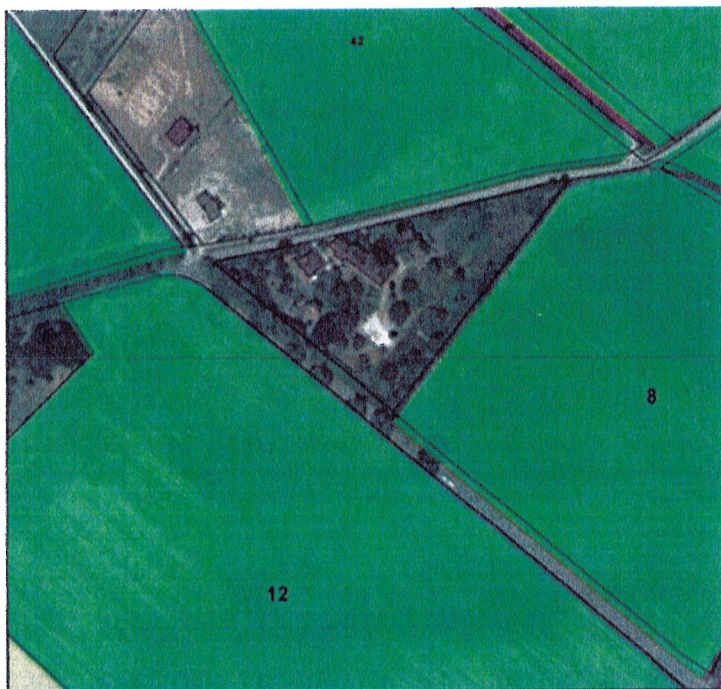
La modification du PLU permet donc, à travers les éléments réglementaires mis en place, d'assurer des impacts mesurés sur le site.

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



