

COMMUNE DE GRAGNAGUE / MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
Principales observations et réponses apportées

Préfecture de la Haute-Garonne / Direction Départementale des Territoires

PIECE	OBJET	REMARQUE	REPONSE APPOTEE / MODIFICATION PROPOSEE
RAPPORT DE PRESENTATION	Intensification	1. Pousser une réflexion in-fine sur l'intensification d'intérêt général Dans le cadre de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), plusieurs leviers doivent être visés pour protéger les sols et notamment en adoptant un modèle économique qui fait dépendre la consommation d'espaces naturels de trois variables: la surface construite, le taux de renouvellement urbain et la densité de l'habitat. Pour répondre au mieux à cet jeu de consommation de l'espace, et afin de justifier de la prochaine ouverture partielle de zones AU0, l'annexe 1 du rapport de présentation présente un atlas foncier. Dans votre méthodologie présentée de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, sont identifiés 7,2 ha dont seulement 4 ha (avec un potentiel de 32 logements soit 8 logements/ha) seraient mobilisables si on prend en considération : - une rétention foncière de 0,2 pour le gisement sur terrain libre (dent creuse) et, - une rétention foncière de 0,5 pour le gisement sur terrain bâti (division parcellaire). Au-delà de ce potentiel urbanisable, le gisement sur du renouvellement urbain est manquant, avec l'analyse des logements vacants de longue durée ou encore les zones U qui ont été bâties et les autorisations (PC PA...) en cours de validité. Aussi, l'évaluation de la densité constatée sur votre commune depuis septembre 2012 permettra également de vérifier le bon respect de la densité de 10 à 20 logements/ha (prévue au SCoT depuis son approbation-TD). Pour conclure sur ce volet, il conviendrait, en parallèle de cette volonté communale de faciliter l'extension urbaine, de pousser une réflexion in-fine sur l'intensification d'intérêt général en renforçant notamment la densité sur les zones urbanisées actuelles.	Dans l'atlas foncier annexé au rapport de présentation complémentaire, les parcelles situées en zone U ou AU qui ont fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire ont bien été identifiées (mises à jour cadastrales). Etant donné l'âge récent du parc immobilier sur la commune, le taux de renouvellement urbain est pour l'instant quasiment nul et aucun logement vacant n'a été recensé.
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	Densité	2.Approfondir et traduire les exigences d'aménagement durable sur ces nouveaux secteurs Le « Claouset » et « Le Lauzis » Actuellement en zone AU0, le projet porte sur 3 nouveaux secteurs d'urbanisation avec la répartition suivante : - secteur AUa « Le Lauzis » environ 52 logements sur 3,5 ha (soit 15 logements/ha) - secteur AUa « Le Claouset » environ 66 logements sur 4,4 ha (soit 15 logements/ha) - secteur Aus : environ 88 logements locatifs sociaux sur 1,1 ha En premier lieu, je vous encourage à prendre en compte les remarques mentionnées plus haut sur la densification afin de conforter cette extension. Aussi, compte tenu de l'attractivité de la commune, la densité choisie dans ces zones d'extension AUa devrait se situer dans la fourchette haute du taux fixé par le SCoT Nord Toulousain. Aujourd'hui, l'OAP affiche sur ces 2 secteurs une densité moyenne de 15 logements à l'hectare ce qui paraît faible au vu de son implantation stratégique, proche des commerces, des activités de services, du groupe scolaire et de son extension, à mi-chemin du futur lycée de Gragnague ainsi que du centre-bourg. Une densité plus haute allant vers les 20 logements à l'hectare est attendue des services de l'État pour rendre plus cohérent ce projet urbain. Les interfaces entre le périmètre actuel de l'OAP et les quartiers limitrophes sont plus ou moins traitées comme notamment le maillage viaire (voiries, circulations douces). Aussi, les formes urbaines attendues auraient pu être complétées par les typologies d'habitat . Je tiens à souligner par ailleurs, que la forte densité sur le secteur Aus à vocation sociale à 100 %, localisé en bordure de route, peut être un frein à la diversité et les formes urbaines. L'OAP accompagnée d'un texte explicatif favoriserait l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes. Il est difficile de comprendre derrière le sens de cette orientation, et pour cela il conviendra de préciser si on parle de photovoltaïque en façade des constructions, ou encore en toiture, sur ombrière...	Sur les deux secteurs AUa et le secteur AUS, la programmation est la suivante : - Secteur AUa « Le Lauzis » : 52 logements sur 3,5 ha - Secteur AUa « Le Claouset » : 66 logements sur 4,4 ha - Secteur AUS : 88 logements sur 1,1 ha Sur l'ensemble des trois secteurs, 206 logements seront construits sur une superficie totale de 9 ha, ce qui représente une densité moyenne brute à l'échelle des trois secteurs de 22,8 logts/ha. Les typologies d'habitat attendues sont précisées par secteur.

Préfecture de la Haute-Garonne / Service Risques et Gestion de crise - Pôle crise et sécurité routière - Observatoire réglementation et technique

PIECE	OBJET	REMARQUE	REPONSE APPOTEE / MODIFICATION PROPOSEE
ANNEXES	Classement sonore	Arrêté de classement sonore du 4 décembre 2020 pour la Haute-Garonne pour annexion au document d'urbanisme local envoyé le 15 février 2021.	L'arrêté de classement sonore du 4 décembre 2020 sera annexé au PLU.

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

PIECE	OBJET	REMARQUE	REPONSE APPOTEE / MODIFICATION PROPOSEE
		Avis favorable	

Région Occitanie Pyrénées - Méditerranée

PIECE	OBJET	REMARQUE	REPONSE APPOTEE / MODIFICATION PROPOSEE
		Aucune observation particulière	

Conseil Départemental de la Haute-Garonne

PIECE	OBJET	REMARQUE	REPONSE APPOTEE / MODIFICATION PROPOSEE
		Aucune observation particulière	

Communauté de Communes des Coteaux du Girou			
PIECE	OBJET	REMARQUE	REPONSE APPOREE / MODIFICATION PROPOSEE
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	Toutes les zones	Les descriptions des voiries ne paraissent pas adaptées aux futurs usages car il est prescrit une plateforme de 3,5m. Aussi, nous attirons votre attention que cette dimension ne permet ni une circulation à double sens, ni le retournement des véhicules de ramassage des déchets ménagers. En conséquence, nous préconisons les caractéristiques suivantes : - Largeur minimale des voies : Sens unique : 3,5 m de chaussée / Double sens : 5 m 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 si nécessaire des transports en commun et des livraisons - Rayon de giration minimal 8 m - Voies en impasse : présence d'aire de retournement selon le descriptif ci-joint - Résistance des voies : la structure devra être compatible avec des véhicules d'un PTAC de 26 tonnes - Trottoirs : largeur minimale de 1,50 m	Ces prescriptions concernent l'ensemble des zones du PLU. Elles seront ajoutées aux pièces écrites du PLU avant l'approbation de la modification.
Syndicat mixte du SCoT du Nord Toulousain			
PIECE	OBJET	REMARQUE	REPONSE APPOREE / MODIFICATION PROPOSEE
RAPPORT DE PRESENTATION	Densité	<u>Sur la densité moyenne en constructions neuves à l'échelle de la commune de Gragnague</u> Les principaux objets de la modification n° 4 du PLU de Gragnague portent sur : - L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 « Le Lauzis » de 3,5 ha. L'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborée sur ce secteur prévoit entre 50 à 52 logements en « habitat individuel /groupé » selon la légende. - L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 « Le Claouset » de 4,4 ha. L'OAP élaborée sur ce secteur prévoit entre 64 à 68 logements en « habitat individuel /groupé » selon la légende. - La modification de l'OAP de la zone AUS de 1,1 ha. L'OAP prévoit sur le secteur nord de cette zone du « commerces/ services/ équipements » et pour la partie sud 88 logements sociaux en « habitat collectif ». Selon le SCoT en vigueur, il est attendu pour une commune « autre commune avec assainissement collectif », une densité moyenne des constructions neuves, en zones U et AU, de 10 à 20 logements à l'hectare/ 1000 à 1800m² de surface de plancher à l'hectare, « à favoriser à l'échelle de la commune ». Il s'agit de fourchettes composées des moyennes des densités incluant habitat, équipements, commerces, services ... , en deçà desquelles il n'est pas souhaitable de descendre mais que l'on peut dépasser (P116). De plus, il est attendu « lors d'une ouverture à l'urbanisation, l'établissement d'orientations d'aménagement qui précisent les grands principes de composition urbaine et paysagère, les attendus en matière d'infrastructures de déplacement, de jonction avec les quartiers voisins ou encore en matière d'espace vert et de végétalisation » (P 122). <u>Réserve 1.1 :</u> Sur la base des données affichées à l'OAP (cf tableau récapitulatif ci-dessous), sur les zones AUa « Le Lauzis » et « Le Claouset » et sur la zone AUS, la densité serait d'environ 22,4 logements/ha à 23,1 logements/ha. On peut supposer que la commune vise ainsi d'atteindre le haut de la fourchette des objectifs de densité préconisés par le DOO du SCoT soit 20 logements/ha en moyenne en constructions neuves depuis le TO du SCoT. Cependant, dans le rapport de présentation complémentaire, il n'est pas établi le bilan de la densité en constructions neuves à l'échelle de la commune depuis le TO du SCoT (soit septembre 2012) à aujourd'hui. Ainsi, il conviendrait au rapport de présentation, d'établir le bilan de la densité moyenne en constructions neuves à l'échelle de la commune sur la période 2012 à 2030 et de justifier la compatibilité avec la P116 du SCoT.	Le rapport de présentation complémentaire sera complété par le bilan du nombre de constructions neuves et de la densité depuis 2012.
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	Densité Mixité sociale	De plus, le syndicat s'interroge sur la volonté de la commune de réaliser 88 logements sociaux sur 1,1 ha (en collectif sur un seul secteur) et de réaliser sur les zones AUa « Le Lauzis » et « Le Claouset » seulement de la maison individuelle avec une densité d'environ 15 logements/ha. L'équilibre de la densité et la diversité des formes urbaines (collectif, intermédiaire groupé, individuel...) et des typologies d'habitat (social, locatif...) sont à rechercher sur l'ensemble de ces secteurs avec un maximum de diversité urbaine et sociale pour répondre aux parcours résidentiels des habitants de Gragnague. Réaliser autant de logements sociaux sur un seul secteur peut être un frein à la mixité/diversité sociale, autant que de réaliser uniquement de la maison individuelle sur 8ha. Adapter l'offre en logements aux moyens et besoins des personnes présentes et à venir est un enjeu fort sur l'ensemble du territoire du SCoT, mais ça l'est aussi pour Gragnague qui va accueillir fortement du fait de la création du futur lycée (équipement majeur du SCoT) et du souhait de renforcer l'attractivité de la gare sur la commune. Le SCoT recommande (R55) : "Les principales opérations urbaines ou les constructions résidentielles nouvelles de grande dimension gagneront à favoriser une diversité du statut d'occupation (locatif, dont locatif social mais aussi propriétaire occupant)". Pour terminer, le syndicat tient à attirer l'attention sur le point suivant : Si un permis de construire était déposé et accordé en fonction de l'OAP en vigueur sur la zone AUS (suite à la modification n°3), les objectifs recherchés dans la modification n°4, en termes de densité et de typologie de logements, individuels, collectifs, social etc., sur l'ensemble des secteurs pourrait être impacté. L'OAP d'ensemble ne serait plus applicable que sur les zones AUa « Le Lauzis » et « Le Claouset » où la densité moyenne serait d'environ 15 logements/ha. Cette remarque fait suite au dépôt récent du permis d'aménager PA 031 228 21 20001 qui porte seulement sur la création d'un lotissement constitué de deux macro-lots desservis par une voirie centrale avec une aire de retournement et accès aux lots sans la destination des constructions. Ce PA renvoie aux dépôts des Permis de Construire ultérieurs pour la définition du parti architectural et paysager. Pour sécuriser le projet souhaité il conviendrait d'élaborer sur la zone AUS une OAP de projet afin de traduire les ambitions de la commune. D'autre part il serait prudent de mener une réflexion sur l'ensemble des secteurs « Le Lauzis » et « Le Claouset » en matière de logements sociaux répondant à la variété des besoins.	Le secteur AUS doit accueillir une résidence seniors (logements sociaux) qui ne peut pas être répartie sur l'ensemble des zones AU. La mixité sociale est donc mesurée à l'échelle des trois zones à urbaniser. Une OAP de "projet" sera définie pour le secteur AUS et intégrée à la modification du PLU avant approbation. Cette OAP de projet précisera que le secteur AUS comprendra 88 logements sociaux ayant pour vocation d'accueillir une résidence seniors.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	Densité Mixité sociale	<u>Sur la modification au règlement écrit du PLU de l'article 2 pour la zone AUs</u> Un des objets de la modification n° 4 du PLU est de modifier l'article 2 « type d'occupation et d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières » de la zone AUs au règlement écrit du PLU. La nouvelle règle est la suivante "Sont autorisées sous conditions particulières les surfaces commerciales et artisanales, hors activités de service, de l'ensemble de la zone atteindront au maximum 1000m² de surface de vente".	La commune n'a pas rédigé cette règle en fonction de la P92 du DOO. Elle maintient la règle des 1000 m² de surface de vente.
		<u>Remarque 2.1</u> Selon la P92 du DOO du SCoT « l'implantation des principaux projets de développement de commerce et d'artisanat commercial sont implantés préférentiellement dans les territoires localisés au OMC (secteurs d'implantation périphériques SIP, secteurs d'implantation de centralités SIC) en particulier ceux qui visent à créer ou agrandir de grandes surfaces commerciales ou des ensembles commerciaux qui totalisent aux termes du projet plus de 1 000m2 de surface de plancher». La commune de Gragnague n'a pas de SIP ou de SIC localisé sur la zone AUs Si la commune a souhaité rédiger en fonction de la P92 du DOO, le syndicat lui rappelle que les objectifs stratégiques en matière de développement commercial sont exprimés au DOO du SCoT en surface de plancher et non en surface de vente.	
Chambres de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne			
PIECE	OBJET	REMARQUE	REPONSE APPOREE / MODIFICATION PROPOSEE
		Aucune observation particulière	
Commune de Garidech			
PIECE	OBJET	REMARQUE	REPONSE APPOREE / MODIFICATION PROPOSEE
		Aucune observation particulière	