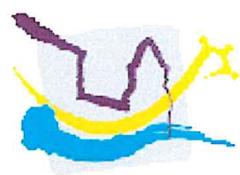


# Plan Local d'Urbanisme



MAIRIE DE  
*Gragnague*

Commune  
de Gragnague

Elaboration

PADD

Date du PLU arrêté

Date du PLU approuvé

2

---

## **SOMMAIRE**

**A • Préambule**

**B • Les objectifs**

**C • Les orientations thématiques**

## A • PRÉAMBULE

Conformément aux termes des lois « SRU » et « Urbanisme et Habitat », le PADD est une pièce structurante du PLU, il constitue le projet de développement de la commune pour les prochaines années et à ce titre, il doit être débattu au sein du conseil municipal deux mois (au moins) avant la délibération du PLU arrêté.

Il existe un lien de compatibilité avec le règlement et le zonage pièces opposables du PLU.

Dans son article premier (L121-1) la loi SRU rappelle que les P.L.U. déterminent les conditions permettant d'assurer :

1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3 - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

C'est le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) défini par l'article R123-3 du code de l'urbanisme, qui prend en compte, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

## B • LES OBJECTIFS

- La commune de Gragnague fait partie du syndicat mixte du SCOT Nord Toulousain et à ce titre devra respecter le document supra-communal. Après l'approbation du SCOT la commune aura trois ans, si nécessaire, pour mettre son PLU en adéquation avec les prescriptions du SCOT.

Les objectifs en termes d'augmentation de population, de logements et d'emplois sont définis par rapport à un bassin de vie plus large, celui des coteaux du Girou et plus globalement celui du SCOT Nord Toulousain.

A ce stade de l'élaboration du PLU de Gragnague, le Syndicat mixte du SCOT a élaboré et mis au débat un projet de PADD.

Les objectifs qualitatifs du SCOT sont partagés par les élus de Gragnague et les objectifs quantitatifs projetés sont les suivants :

### ***Population***

La croissance de population serait de 43% de 2008 à 2030 pour l'ensemble du territoire du SCOT, et de 39% pour le seul bassin de vie des coteaux du Girou, constitué de la communauté de communes et de la commune de Saint-Jean Lherm. Il est à noter que la péréquation à l'intérieur du bassin de vie n'est pas réalisée.

### ***Logement***

Pour accueillir cette nouvelle population et accompagner les évolutions sociétales (décohabitation, familles recomposées ...), une croissance de 52% du nombre de résidences principales est attendue à l'horizon 2030. Le taux de logements locatifs à l'horizon 2030 sur le territoire du SCOT devrait représenter 30% de l'ensemble du parc, ce qui pourrait amener à proposer que 40% des nouveaux logements soient à destination locative et que 15 à 20% de la production se fasse par le biais de financement locatif social.

Il est à noter que la péréquation à l'intérieur du bassin de vie n'est pas réalisée.

### ***L'emploi***

L'objectif global du SCOT viserait à tendre, à l'horizon 2030, vers un ratio d'un emploi pour 3,5 habitants. Pour le bassin de vie des Coteaux du Girou, ce ratio serait de 4,5 habitants pour 1 emploi, soit une augmentation de 126 % du nombre d'emplois par rapport à 2008.

Il est à noter que la péréquation à l'intérieur du bassin de vie n'est pas réalisée.

- La commune, dans son contexte départemental et intercommunal, s'inscrit sur un axe majeur de la croissance économique et appartient au bassin de vie qu'animent également Verfeil et Montastruc la Conseillère. L'accessibilité de l'autoroute (échangeur) Albi /Toulouse et de la future liaison autoroutière entre Castres et Toulouse (en projet) d'une part, la présence d'une gare d'autre part sont des critères qui participent à ce statut. Cette situation rend la commune attractive et à ce titre elle est sollicitée pour accueillir de nouveaux habitants qui veulent vivre dans un cadre de vie campagnard.
- Le bourg a pour vocation de constituer un pôle de services et de lien social pour les habitants de la commune (services à la personne, de loisirs et de culture).

C'est pourquoi le conseil municipal exprime le projet de développer l'accueil d'une nouvelle population conformément au schéma du SCOT, ce qui lui permettra de maintenir les services existant aujourd'hui, mais de ne pas étendre l'urbanisation de la commune dans des proportions qui mettraient en danger l'équilibre actuel (coût des services, qualité des paysages)

Il convient ainsi de créer les conditions les plus appropriées pour, à la fois, respecter :

- les contraintes liées au paysage (les collines et les terres agricoles)
- l'équilibre et le maintien des équipements publics, et la maîtrise des déplacements qui y sont associés.
- l'équilibre dans la mixité sociale liée à l'offre de logement
- le cadre de vie des habitants, en créant un habitat de qualité et en anticipant les effets de cette urbanisation.

## **C • LES ORIENTATIONS THEMATIQUES**

A partir du diagnostic territorial, les enjeux en termes d'habitat, d'économie, de déplacements, de paysages nous permettent de décliner les thématiques suivantes qui déterminent les orientations de la commune pour les prochaines années.

- 1- Préserver le cadre de vie en étant respectueux du paysage et de l'environnement**
- 2 - Organiser les déplacements alternatifs à la voiture**
- 3 - Accueillir une nouvelle population diversifiée dans le respect du SCOT**
- 4 - Créer les conditions d'un projet attractif pour développer le lien social à travers l'aménagement d'espaces et d'équipements publics de qualité.**
- 5 - Mettre en œuvre les conditions permettant de développer l'emploi local**
- 6 - Pérenniser l'économie agricole en consommant peu d'espace.**

## **1 - Préserver le cadre de vie en étant respectueux du paysage et de l'environnement**

### ***Constat :***

Le paysage de la commune de Gragnague est caractérisé par la très large vallée du Girou bordée par des terrasses abruptes au nord et au sud qui culminent à 140 mètres NGF.

L'implantation du bourg dans la vallée permet, depuis les routes des coteaux, une perception très claire de sa silhouette, de sa forme et de son extension. Les entrées de ville ne sont pas qualifiées.

La place du village, espace identitaire (site inscrit loi de 1930), structure l'espace de centralité. Son caractère est une exception sur l'ensemble de la commune qui manque d'espaces publics de qualité (hormis les aires de nature).

Il existe sur la commune de multiples formes d'implantation du bâti retracant l'évolution des politiques publiques en matière d'habitat : elles se traduisent toutes par une consommation moyenne du sol différente, laquelle oscille entre 450m<sup>2</sup> pour le centre ancien et 1200 à 3500 m<sup>2</sup> pour les autres secteurs.

---

La structure végétale est très présente dans sa perception malgré la faible superficie qu'elle occupe. Les alignements d'arbres et les arbres « roi » sont importants en qualité et en nombre.

La présence d'une rivière « le Girou » et du canal du moulin constitue des éléments importants dans la lecture du paysage.

Le caractère rural se traduit par les vues sur les champs (notion d'espace) et par la « tranquillité ».

La présence des autoroutes transforme le paysage de la commune et le fragilise.

### ***Enjeux :***

- Préserver le caractère rural de la commune (tranquillité et grand espace)
- limiter le mitage et la consommation abusive de sol.
- Préserver l'effet de silhouette et déterminer les limites de l'extension pour préserver les vues sur l'espace agricole
- Maintenir une lecture claire du paysage du bourg et de ses extensions
- Prendre en compte l'ensemble des éléments qui constituent le patrimoine de la commune tant environnemental, végétal que bâti.
- Faire de l'espace public l'élément structurant des nouveaux quartiers
- Soigner les éléments du paysage qui constituent une vitrine pour la commune notamment depuis l'autoroute et depuis la gare.

### ***Projet :***

- Privilégier le développement autour du bourg et densifier les quartiers existants afin de limiter la consommation d'espace.
- Qualifier et aménager les entrées du village par des aménagements adaptés et qualitatifs et notamment les entrées depuis l'autoroute où le foncier est disponible et celle par la rive droite du Girou.
- Préserver les points de vue sur les coteaux depuis le bourg et les sites majeurs.
- Repérer les éléments remarquables au titre du L123-1-7.
  - o végétal : bois, arbres remarquables, haies qui qualifient les paysages de la commune. Notamment l'allée de platanes, de mûriers, de pins ...

- bâti : - le château - le bourg historique (église, foyer rural, mairie, place, maisons de maître, rue...) - les fontaines - les pigeonniers - la tour
  - les milieux naturels ou liés à l'eau : le moulin et sa chaussée, et les canaux qui l'accompagnent - ruisseaux, fossés mères, les quatre lacs.
- Préserver les trames « vertes et bleues » par la mise en place d'espace boisés classés.
  - Préconiser une diversité d'essences (plantations) à l'intérieur des jardins visibles depuis l'espace public.
  - Programmer et soigner les espaces publics de la commune existants ou à créer, notamment le parc au-dessous de la mairie, les rues autour de la place centrale, les placettes. Dimensionner les espaces publics en adéquation avec leurs usages.
  - Veiller à la qualité architecturale et à l'harmonie des façades (volumétrie, épannelage, couleurs ...).
  - Préserver les chemins de randonnées sur la commune pour une pratique de la marche à pied et de déplacements à vélo.
  - Respecter les édifices tels que l'église, la mairie, le petit patrimoine, les maisons de maître, les maisons de caractère du bourg ...par une écriture de règlement qui s'attache à prendre en compte l'esprit des lieux, en particulier dans le centre historique.

## **2 - Organiser les déplacements alternatifs à la voiture**

### **Constat :**

Aujourd'hui à Gragnague la présence à la fois de l'autoroute et de la gare distingue les pratiques de déplacement avec une très large prédominance pour la voiture. Néanmoins, la politique incitative de la région et du département pour développer l'attractivité des gares va impacter le PLU de Gragnague qui devra rendre possible l'amélioration des déplacements vers la gare.

Le maillage de routes étroites fait le charme de la commune

Les déplacements à vélo ne sont pas pratiqués hormis pour une activité de loisirs.

Les déplacements piétons ne sont pas privilégiés

### **Enjeux :**

- Permettre des liaisons au cœur du bourg qui s'appuient sur les qualités existantes des espaces publics propres à Gragnague
- Proposer des systèmes de déplacements alternatifs à la voiture tant pour les déplacements intra-communaux qu'extra-communaux

### **Projet :**

- Assurer un maillage entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers qui permette des alternatives à la voiture et favorise une proximité de population
- Créer des emplacements réservés pour :
  - des futures liaisons ou élargissements de voie
  - des chemins de randonnée le long des ruisseaux
  - des aires de stationnement et de co-voiturage (projet en cours à proximité du Hara)

- Rendre accessible et sécurisé l'accès à la gare pour les vélos en site propre depuis le centre ville.
- Améliorer et faciliter les cheminements piétonniers entre le bourg, les équipements et les quartiers du centre ville. Le projet de ZAC mettra en place les principes d'une alternative au déplacement automobile
- Trouver une solution pour sécuriser le CD 45 qui présente des risques importants pour la jeune population qui l'utilise.
- Ne plus générer des circulations en impasse (très présentes sur la commune)
- Elaborer des schémas d'aménagement, qui organiseront le développement des nouveaux quartiers à partir d'espaces publics de qualité et répondront aux différents usages (voitures, piétons, vélos), dans le respect de l'identité de Gragnague. Dans les nouveaux quartiers, les stationnements seront prévus, en dehors des espaces publics.

### **3 - Accueillir une nouvelle population diversifiée dans le respect du SCOT**

#### **Constat :**

- 17 habitants supplémentaires par an
- 18 naissances pour 6 décès
- un renouvellement important de la population récente
- 62% de la population habitent la commune depuis plus de 10 ans

Population composée majoritairement de cadres et de professions intermédiaires

Très peu de locatif et pas de logements sociaux

85 % des actifs travaillent à l'extérieur de la commune

#### **Enjeux :**

Fixer les habitants existants et accueillir de nouveaux habitants en leur proposant un habitat diversifié et adapté, afin de maintenir le niveau d'équipements et de services.

Maîtriser l'accueil des nouvelles constructions en termes de consommation du sol (SCOT) et d'impact sur la cohérence paysagère et urbaine.

Inciter aux économies d'énergie et aux pratiques constructives respectueuses de l'environnement.

#### **Projet :**

- La maîtrise de l'accueil souhaitée par la municipalité pour les dix prochaines années se traduit par un objectif de population de 3000 habitants à l'horizon 2030, soit un gain de 1150 habitants par rapport à la population estimée en 2011. Le respect de cet objectif doit permettre de maintenir les équipements et notamment l'école à leur niveau d'occupation actuel

- L'accueil s'envisage dans quatre contextes sous réserve de la présence des réseaux indispensables à l'obtention de permis de construire.

- Dans les zones déjà construites du bourg : le règlement incitera à la rénovation de l'habitat vacant, et à sa transformation par des opérations publiques mixtes (locatif et accession à la propriété). Il incitera également à la reconversion de parcelles non construites ou occupées par des ruines ou dépendances. (il est bien noté à ce jour que la vacance est faible sur la commune)

- En extension des zones urbaines existantes, sur des terrains potentiellement constructibles en proposant des nouveaux quartiers reliés au bourg existant, avec des typologies et densité variées. Cette extension se réalisera de façon maîtrisée, avec des schémas d'orientations prévoyant la mise en place d'un maillage de rue permettant d'assurer une qualité du cadre de vie : circulations douces ....
- En densifiant les quartiers de la commune, à partir des constructions existantes ou par extension mesurée sur l'espace agricole à partir d'un schéma de cohérence et de développement qui s'appuiera sur l'existant en termes de trame paysagère et de typologie urbaine et architecturale.
- En territoire agricole, on autorisera le changement d'affectation des dépendances.
- L'accueil de cette nouvelle population permettra
  - de favoriser une mixité de population et de typologie des logements tels que maisons individuelles, logements intermédiaires, maisons de ville.
  - d'inciter à la réalisation de logements locatifs prescrit dans le SCOT

## **4 - Créer les conditions d'un projet attractif pour développer le lien social à travers des espaces et équipements publics de qualité.**

### **Constat :**

La place du village, espace identitaire (site inscrit loi de 1930), structure l'espace de centralité. Son caractère est une exception sur l'ensemble de la commune qui manque d'espaces publics de qualité (hormis les aires de nature) .

Il existe un CLAE dans les locaux de l'école.

Un cinéma est présent à proximité (Castelmaourou).

### **Enjeux**

- Faire de l'espace public l'élément structurant des nouveaux quartiers et hiérarchiser les espaces publics en fonction de leurs usages.
  - Faciliter l'accès dans le centre en terme de confort, de qualité et de fonctionnalité
  - Créer un équipement destiné à l'accueil d'activités festives ou culturelles à la hauteur du potentiel.
  - Améliorer la desserte numérique pour faire face aux demandes.

### **Projet**

- Programmer et soigner les espaces publics de la commune existants ou à créer, notamment le parc au-dessous de la mairie, les rues autour de la place centrale, les placettes. Hiérarchiser les espaces publics en fonction de leurs usages.
- Le développement du pôle petite enfance dont la compétence est intercommunale est posé en terme d'équipement et de service. Faut-il une crèche ? La commune de Gragnague est sur les rangs pour en bénéficier au niveau intercommunal. Par ailleurs, la commune a pour projet l'implantation d'une plate-forme regroupant les professions de santé.
- Le projet de ZAC en cours s'accompagne d'une plaine des sports.

- Créer un règlement qui prenne en compte le développement numérique en corrélation avec le schéma départemental.

## 5 – Mettre en œuvre les conditions permettant de développer l'emploi local

### Constat :

La commune comprend 160 emplois alors que le SCOT en prévoit 500 pour atteindre un ratio de 4,5 habitants par emploi.

L'économie touristique sur la commune (chambres d'hôtes) pourra bénéficier prochainement de l'aménagement d'un chemin qui intégrera la section Conques-Toulouse des « chemins de Saint-Jacques ».

Les quelques commerces existants fonctionnent bien autour de la rue centrale et de la place. La mise en place depuis quelques mois de « marchands mobiles », un jour de la semaine fonctionne de mieux en mieux. Le marché qui existe (5 étals) se maintient voire se développe (témoignage des commerçants)

A l'échelle de la communauté de communes, tous les commerces sont présents malgré la difficulté de s'installer dans les territoires à forte proportion de déplacement domicile travail.

La station d'épuration arrive à saturation, elle doit être remplacée. Le projet est en cours dans la zone d'activité prévue dans l'ancien document d'urbanisme au lieu dit « En Dax ».

La gare desservant les directions de Toulouse - Albi-Rodez et Toulouse-Castres bénéficiera du doublement de la voie qui permettra le renforcement des dessertes cadencées. Le foncier potentiel appartenant à la SNCF permet d'imaginer l'aménagement des abords de la gare à la hauteur des enjeux identifiés.

L'autoroute Toulouse-Albi, la future liaison autoroutière à deux fois deux voies entre Toulouse Castres sont également des atouts pour la zone d'activité prévue à proximité.

### Enjeux :

- Affirmer le rôle de Gragnague pour certaines activités au regard de la présence de l'autoroute et de la gare.
- Permettre le développement du tourisme vert
- Faciliter l'accueil du commerce de proximité.

### Projet :

- Créer une zone d'activité thématique qui privilégie la qualité .
- A proximité du château, créer un pôle touristique connecté au chemin de Saint-Jacques
- Dans les rues principales (à préciser) prescrire un règlement qui privilégie l'installation de commerces en ne permettant pas la transformation des rez-de-chaussée en garage.

## **6 - Pérenniser l'économie agricole en consommant peu d'espace.**

### **Constat :**

Le potentiel agricole reste important sur la commune, même s'il ne concerne qu'un faible nombre d'exploitants L'agriculture caractérise les paysages et les activités. C'est le support du cadre de vie de Gragnague.

La consommation des sols entre 2002 et 2010 est établie par comparaison entre la photo aérienne de mi - 2002 ( source Google Earth) et la dernière mise à jour cadastrale de fin 2011. Il apparaît une consommation de 15,5 hectares.

D'autre part, entre 2002 et 2010 le nombre de logements autorisés s'établit à 129 logements (14 logements par an) soit une consommation de 1200 m<sup>2</sup> par logement ( 8,3 logements à l'hectare) .

### **Enjeux :**

- Maintenir la cohérence des exploitations par la surface des terres et les usages autorisés dans et à proximité des exploitations.
- Permettre l'extension des exploitations agricoles.

### **Projet :**

- Maintenir les terres agricoles pérennes et éviter les morcellements par les constructions d'habitations.
- Privilégier le maintien des « bonnes terres » sur une surface conséquente.

Les changements d'affectation des bâtiments ne seront possibles qu'après avoir mesuré l'impact sur l'activité agricole.

- Le PLU de Gragnague projette une consommation à l'horizon 2030 de 46 hectares avec une densité moyenne de 13,6 logements à l'hectare, ce qui est une diminution de 60% de la consommation des sols des dix dernières années.

Dans ses conditions, il s'agit de définir un coefficient de modération de la consommation des sols basé sur la prise en compte des pratiques des 10 dernières années et ainsi diminuer la consommation des sols par permis pour passer d'environ de 8 logements à l'hectare à 13,5 logements à l'hectare soit une diminution de 60% de la consommation des sols par rapport aux dix dernières années.

