

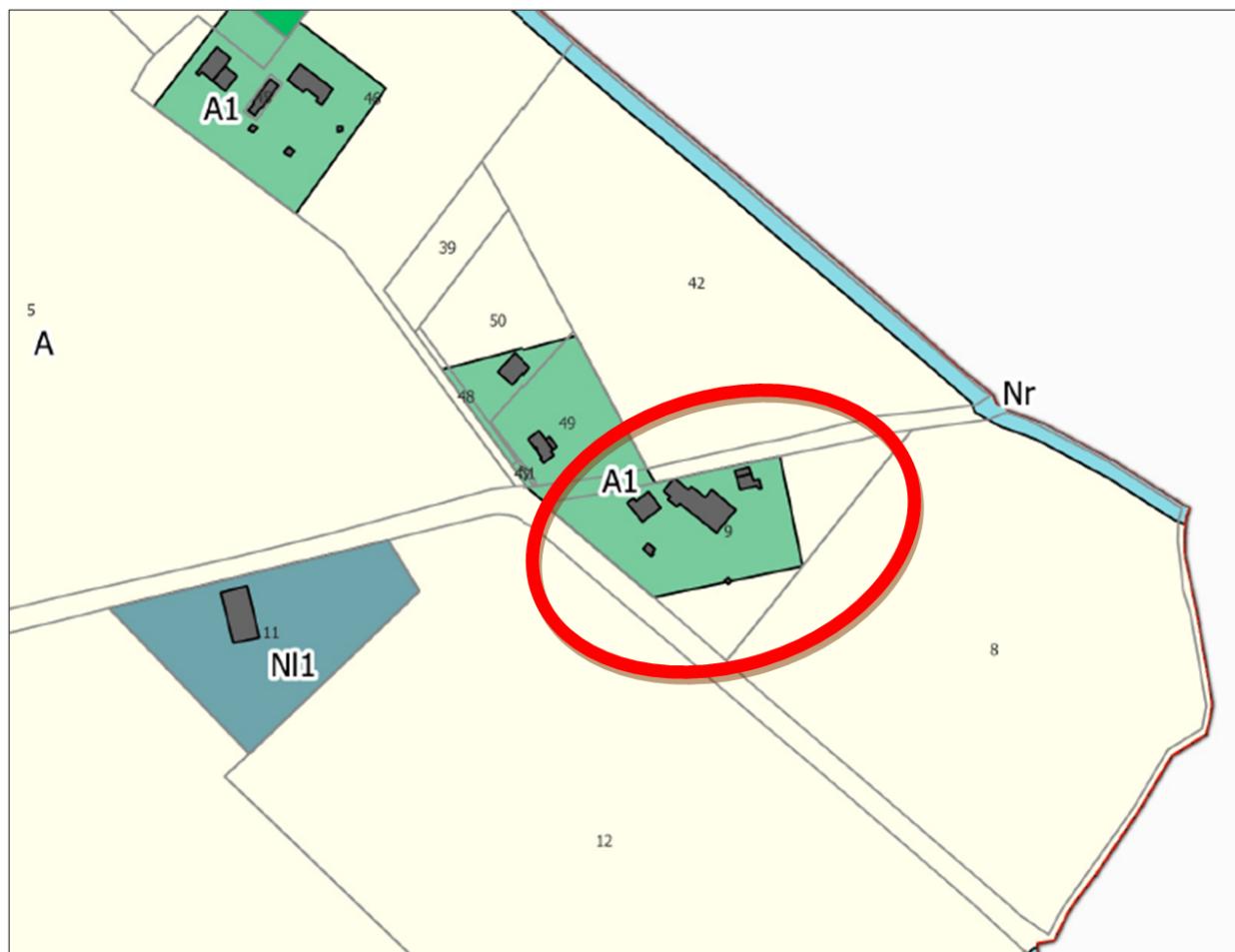
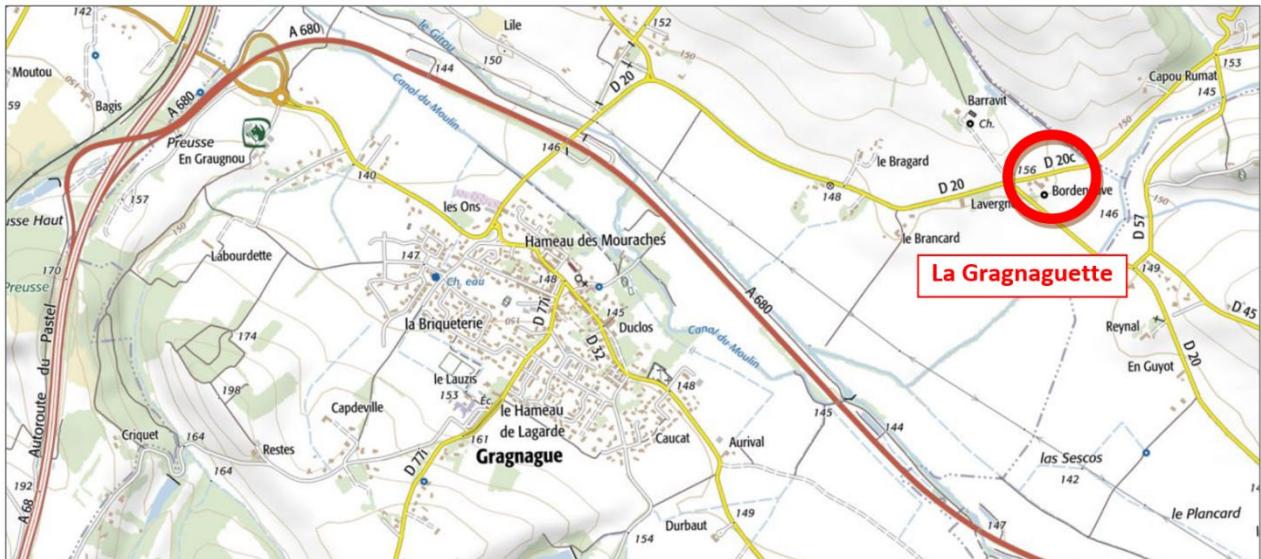
SOUS SECTEUR A2 : Fiche de présentation *

Commune : GRAGNAGUE

Intitulé : Secteur A2 « Bordeneuve / La Gragnaguette »

Surface : 8 285 m²

Localisation :



PLU en vigueur



1/ Usage actuel du site

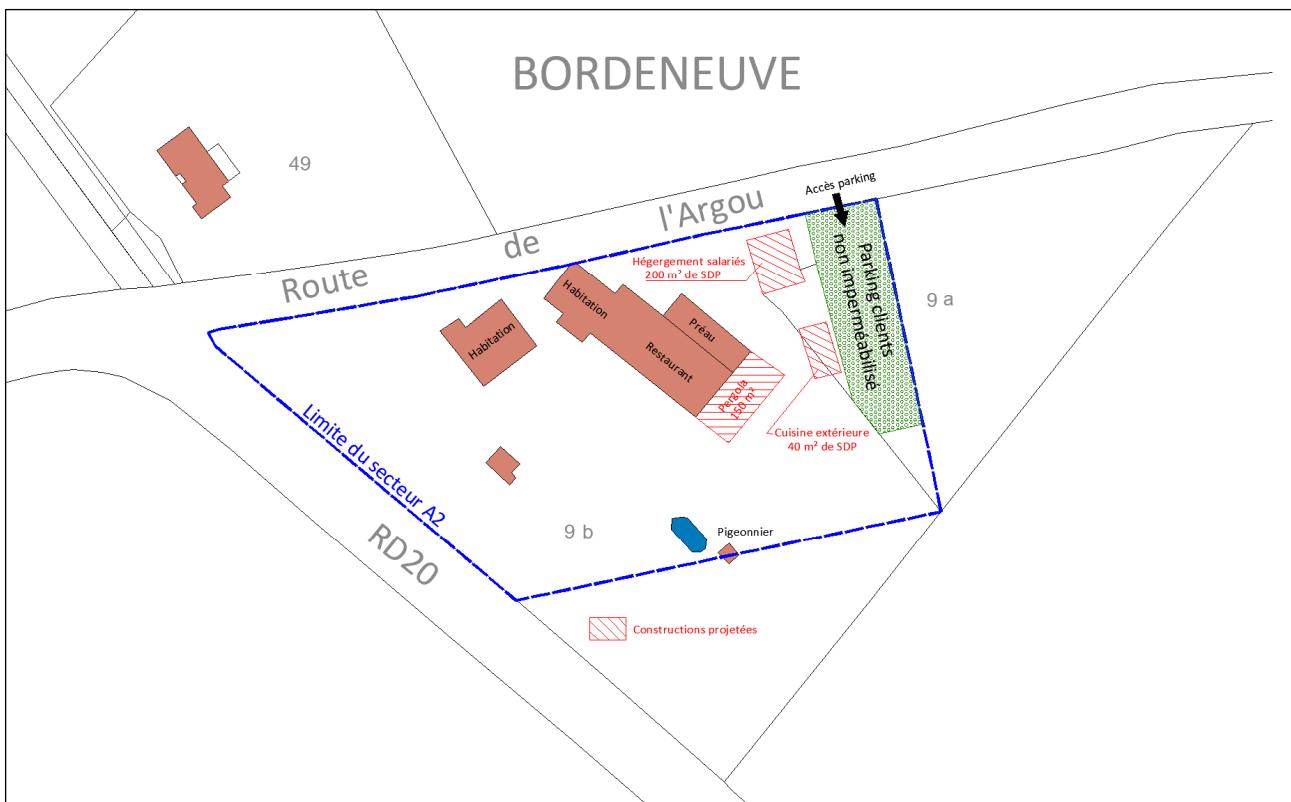
Le site nécessitant la création d'un STECAL concerne une parcelle bâtie (parcelle n°9 section ZC) classée en zone A1 et A dans le PLU en vigueur. Cette parcelle, entièrement anthropisée, comporte actuellement deux maisons d'habitation et une ancienne grange, accolée à une maison d'habitation, qui n'a 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 m² d'emprise au sol
- de construire des cuisines d'une superficie de 50 m² nécessaires à la restauration extérieure
- de créer une structure d'hébergement pour les salariés de 100 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher en lieu et place d'un ancien bâtiment démolí



Implantation approximative des constructions projetées

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

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

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

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

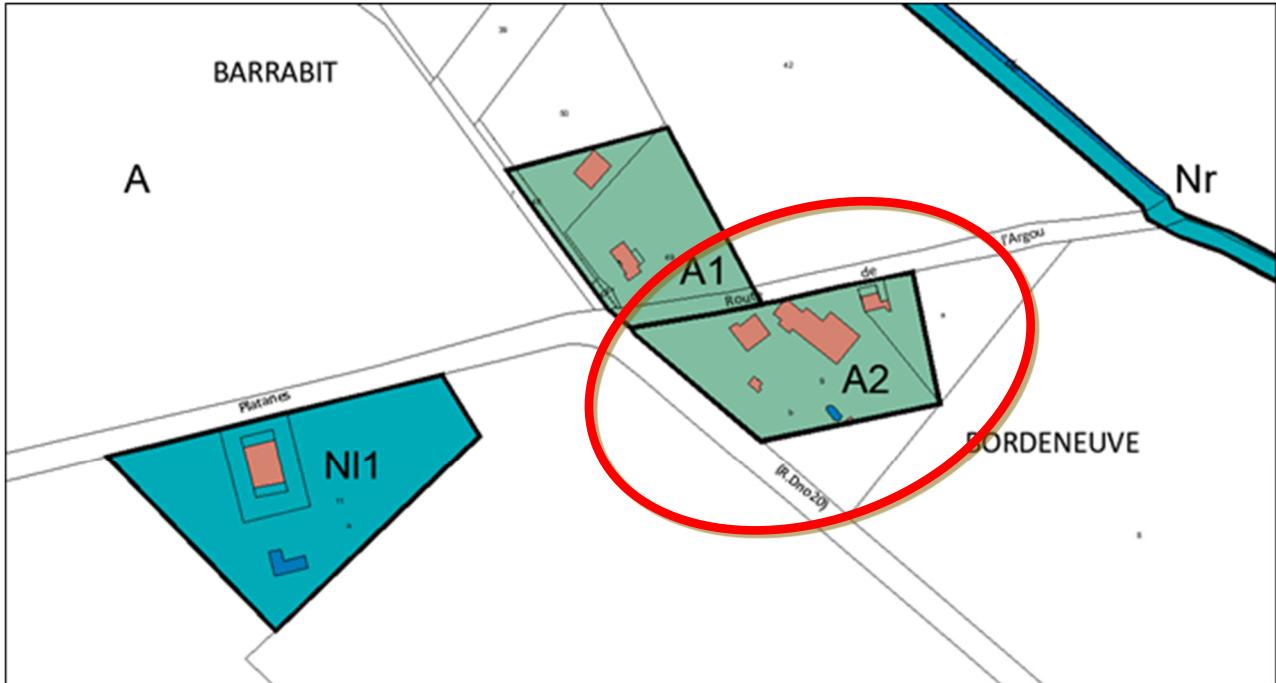
Ce restaurant propose un concept de restauration extérieure de type « guinguette » associé à une salle de restaurant classique (en cours d’aménagement) pour les mois d’hiver. Sa fréquentation est importante et soutenue. La qualité de sa cuisine et son cadre champêtre agréable lui ont permis d’acquérir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

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

politique générale de développement touristique communautaire.

4/Justification de la surface

Une zone spécifique A2 est donc délimitée sur les pièces graphiques du règlement au niveau d'une partie de la parcelle n°9. Le périmètre correspond à celui de l'ancien secteur A1. La superficie classée en zone A2 est de 8 285 m². 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 autorisées.

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 m² d'emprise au sol et 250 m² de surface de plancher supplémentaires.

Emprise au sol et surface de plancher des constructions

	Emprise au sol (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)
Constructions existantes		
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
SOUS-TOTAL	925	785
Constructions projetées		
Cuisine extérieure	50	50
Structure hébergement	100	200
Pergola grange	150	0
SOUS-TOTAL	300	250
TOTAL CONSTRUCTIONS	1 225	1 035

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 règlementaires 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 m² sur les 8 285 m²) et aura un impact limité sur l'imperméabilisation des sols.



Registre parcellaire agricole 2019

7/Mesures prises pour limiter ces impacts

Compléments