

MONSIEUR DANIEL CALAS  
MAIRE DE GRAGNAGUE  
MAIRIE  
15, PLACE BELLEGARDE

31 380 GRAGNAGUE

Toulouse, le 11 mai 2022

Réf : GD.AV.SD.2022\_179  
Service urbanisme et foncier  
Dossier suivi par : Aude VIELLE/Jacqueline BESSETTES  
Tél : **05 61 10 43 01**

**Siège social**

32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 **Toulouse** Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Antennes**

Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 **Fronton**  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque  
31460 **Caraman**  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes  
31605 **Muret** Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 **St-Gaudens**  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

**Objet : Avis modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gragnague**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 7 avril 2022, vous nous avez transmis le dossier concernant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

**Les modifications apportées au dossier concernent les points suivants :**

- Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 « le Claouset » et d'une partie des zones AU0 « Le Lauzis » : modification des règlements écrits et graphiques et des OAP.
- Changements de zonage de parcelles actuellement classées en UI ;
- Modification des emplacements réservés : suppression ;
- Modifications mineures du règlement écrit des zones U, Ua et AUs ;
- Création d'un STECAL en zone A sur la parcelle cadastrée ZC9 au lieu-dit « Bordeneuve ».

**Votre courrier précise qu'il s'agit de sécuriser la modification n°4 et non d'une modification à part entière. Les éléments restent en substance les mêmes, nous reprenons nos observations et avis précédemment transmis.**

**Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur le dossier :**

- L'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 est justifiée par le potentiel limité de densification des espaces déjà urbanisés. Cette ouverture à l'urbanisation représente une emprise totale de 7,9 ha et un potentiel de **123** logements, soit une densité **d'environ 15,5** log./ha.

**Siège social**

32 rue de Lisieux - CS 90105  
31026 Toulouse cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

Le SCoT Nord Toulousain prévoit une fourchette de densité de 10 à 20 log./ha, pour les communes équipées de réseau d'assainissement collectif.

Afin de limiter la consommation foncière nous demandons que la commune vise le haut de la fourchette de densité prévue par le SCoT, à savoir, entre 18 et 20 log./ha. Ces deux zones AU0 sont situées à proximité immédiate du groupe scolaire, pour lequel une extension est prévue, et à proximité du centre du village (commerces, services). Ce contexte justifie de prévoir des densités supérieures. Ainsi avec une densité de 18 et 20 log./ha, la capacité de ces zones sera de 150 à 160 logements soit une quarantaine de logements supplémentaires.

Les OAP de ces deux zones doivent être reprises pour préciser et affiner le traitement des franges urbaines. Il s'agit de prévoir à l'intérieur du périmètre des zones AU, et non à l'extérieur comme dessiné sur les OAP, des espaces tampons suffisants sur les limites qui sont en contact direct avec les parcelles agricoles. Ces espaces tampons doivent être d'une épaisseur suffisante et former un écran végétal. Les opérations d'aménagement devront matérialiser cette zone tampon dans les lots à bâtir, de prévoir des prescriptions permettant d'assumer la mise en place des écrans végétaux.

Nous n'avons pas d'observation sur les autres points objet de la présente modification.

En conséquence, nous formulons un **avis défavorable** au projet de modification n°5 de votre PLU tel qu'il est présenté. Notre avis favorable est conditionné par la prise en compte des observations qui précèdent sur l'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU0.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites qui seront données au présent avis.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Guillaume DARROUY,  
**Vice-Président**

