

MAIRIE DE GRAGNAGUE
Monsieur Daniel CALAS
Maire
15, Place Bellegarde
31380 GRAGNAGUE

Nos réf : MM/PP/2022-2T-10

Dossier suivi par Lucie DUGOUJON et Olivier LEFEVRE

lucie.dugoujon@scot-nt.fr

olivier.lefevre@scot-nt.fr

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain sur le projet arrêté de Modification n°5 du PLU de la commune de GRAGNAGUE

P.J. : Décision correspondante

Villeneuve-Lès-Bouloc, le 23 juin 2022

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 23/03/2022, vous nous avez communiqué le projet arrêté de Modification n°5 du PLU de la commune de GRAGNAGUE pour avis.

Aussi, dans le cadre de cette procédure, nous venons par la présente vous transmettre l'avis (Décision) du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain relatif à ce dossier, que vous voudrez bien joindre au rapport d'enquête publique.

D'autre part, nous vous remercions de nous communiquer, dès lors qu'il sera approuvé, le dossier de Modification n°5 du PLU de votre commune, accompagné de la délibération portant approbation de ce dernier. La transmission des données SIG correspondantes serait également appréciable. Elle est en effet indispensable pour le bon suivi du territoire et l'accompagnement de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

Philippe PETIT,
Président



DÉCISION N° 2022/ 11



PORTANT AVIS SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU

DE LA COMMUNE DE GRAGNAGUE



Le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} modification du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCOT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d'un lycée d'enseignement général, d'équipements sportifs et d'aménagements d'espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2022/03 en date du 28 janvier 2022 prescrivant la modification n°5 du PLU,

Considérant le projet de modification n°5 du PLU de la commune de Gragnague, reçu en date du 23 mars 2022 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant les objets principaux de la modification exposés dans la notice explicative du projet :

- Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 « Le Lauzis » ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 « Le Claouset »
- Mise en place d'un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;
- Création d'un STECAL au lieu-dit « Bordeneuve » ;
- Modifications mineures des pièces écrites du règlement du PLU.

Considérant l'exposé des motifs et justifications pages 4 à 75 de cette même notice explicative et les modifications apportées au règlement écrit et graphique du PLU pour satisfaire à cet objet,

DÉCIDE

Article 1 : DE DEMANDER à la commune de GRAGNAGUE, avant approbation de sa Modification n°5, d'améliorer son projet et l'argumentation de son projet sur la base de la réserve, de la recommandation et de la remarque dont le relevé est annexé à la présente Décision.

Article 2 : D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE sur le projet de PLU de la commune de GRAGNAGUE.

Article 3 : DE PRENDRE EN COMPTE la recommandation 2.1 invitant la commune à anticiper la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021.

Article 4 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,
à Villeneuve-lès-Bouloc, le 23/06/2022



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

ANNEXE À LA DÉCISION N° 2022/ 11 :

Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain sur la modification n° 5 du PLU de la commune de Gragnague



Relevé de la réserve, de la recommandation et de la remarque sur la modification n°5 du PLU de la commune de Gragnague

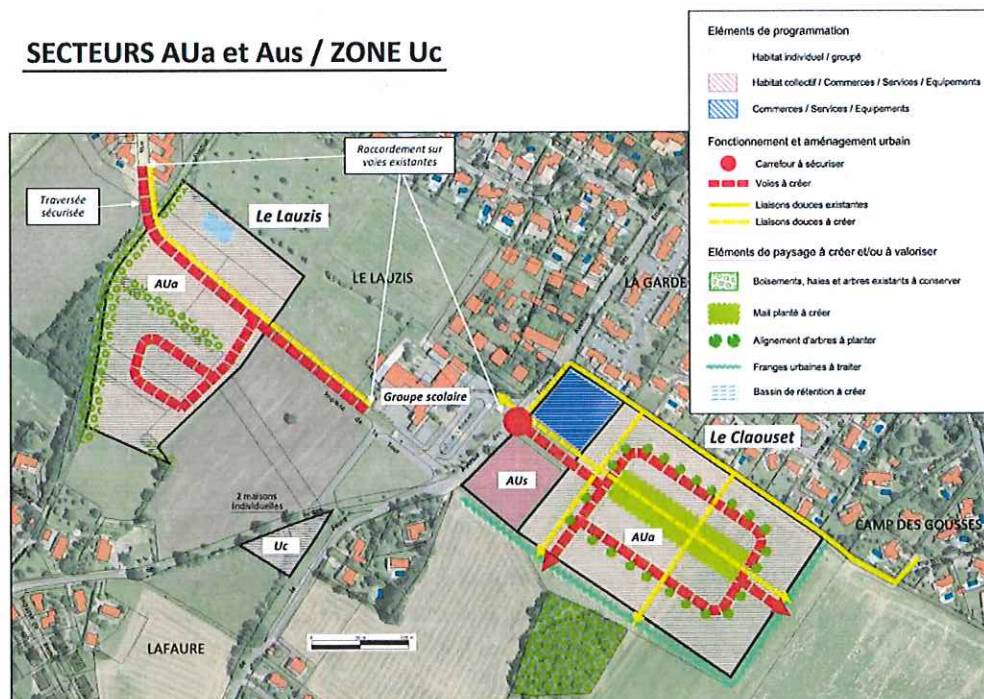
1 Réserve :

1.1 Sur la densité moyenne en constructions neuves à l'échelle de la commune de Gragnague

Les principaux objets de la modification n°5 du PLU de Gragnague portent sur :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 « Le Lauzis » de 3,5ha. L'OAP élaborée sur ce secteur prévoit 57 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 66 logements en « habitat individuel / groupé » selon la légende.
- la modification de l'OAP de la zone AUS de 1,1ha. L'OAP prévoit sur le secteur nord de cette zone du « commerces / services/ équipements » et pour la partie sud 75 logements en résidence sociale seniors.

SECTEURS AUa et Aus / ZONE Uc



Source : OAP de la modification n°5 du PLU

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)

Réserve 1.1 :

Sur la base des données affichées à la notice explicative et à l'OAP (cf. tableau récapitulatif ci-dessous), 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 serait de 21 logements/ha. 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.

	Logements + surface		Densité par zone
Depuis le TO du SCoT (septembre 2012 à aujourd'hui) – (page 6 de la notice explicative)	264 lgts	13ha	20 lgts/ha
Zone AU0 Le Lauzis (OAP page 2)	57 lgts	3,5 ha	16 lgts/ha
Zone AU0 Le Claouset (OAP page 2)	66 lgts	4,4ha	15 lgts/ha
Zone AUS résidence seniors (OAP page 2)	75 lgts	1,1ha	68 lgts /ha
Total	462 lgts	22 ha	
Densité totale	21 lgts/ha		

Source : Tableau récapitulatif sur la base des données de la notice explicative et de l'OAP de la modification n°5 du PLU

Cependant, le syndicat s'interroge sur la volonté de la commune de réaliser sur les zones AUa « Le Lauzis » et « Le Claouset » seulement de la maison individuelle avec une densité d'environ 15 à 16 logements/ha alors que selon la notice explicative, la densité depuis le TO du SCoT serait de 20lgts/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 uniquement de la maison individuelle sur 8ha peut être un frein à la mixité/diversité sociale.

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).

Le haut de la fourchette des objectifs de densité doit être atteint sur ces secteurs soit une moyenne de 20 logements/ha. Ainsi, il est attendu, sur les OAP « Le Lauzis » et « Le Claouset » un effort en termes de densité et de formes urbaines.

Le syndicat souligne que viser une densité plus élevée peut être réalisée sans pour autant mettre en cause la qualité de vie des habitants. Il s'agit d'étudier des formes urbaines alternatives moins consommatrices d'espace avec la recherche d'espaces publics qualitatifs, de respect de l'intimité des habitants et notamment de laisser une place importante à la nature par exemple.

2 Recommandation :

2.1 Sur l'anticipation de la prise en compte la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021

Dans le cadre de la révision en cours, la question des équilibres de consommation foncière à l'échelle du SCoT entre l'habitat et l'économie va être réétudiée en fonction de la territorialisation des besoins. La loi « Climat et Résilience » intègre une trajectoire de réduction de la consommation foncière à l'échelle nationale de 50% a minima dans les 10 ans suivant la promulgation de la loi par rapport à la décennie précédente (2010 – 2020) pour atteindre le principe du « zéro artificialisation nette » à horizon 2050 (Cf. article 191 de la loi).

Il est plus que probable compte tenu de cette loi et de l'élaboration du SRADDET Occitanie (en cours d'approbation) que les communes et les communautés de communes soient amenées à intégrer des objectifs importants de baisse de consommation d'espace par une modification de leurs projets dès l'approbation de la révision du SCoT.

Recommandation 2.1 : Ainsi, le SCoT recommande à la commune de prendre en compte cette trajectoire et de minimiser d'ores et déjà sa consommation de l'espace en travaillant sur les densités et les formes urbaines dans le cadre de ce projet de PLU afin de se laisser des marges de manœuvre pour le futur et en tenant compte des espaces déjà urbanisés depuis 2020.

3 Remarque :

3.1 Sur la modification au règlement écrit du PLU de l'article 2 pour la zone AUs

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 ».

Remarque 3.1 : 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 DAAC (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.



Envoyé en préfecture le 24/06/2022

Reçu en préfecture le 24/06/2022

Affiché le



ID : 031-200003507-20220623-2022_11_D_06_23-AU